

Delgado Group ApS

Storetorv 1, 2., 6200 Aabenraa

CVR-nr. 37 84 86 89

Årsrapport 2016/17

(fra selskabets stiftelse 4. juli 2016 - 31. december 2017)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2018

Dirigent:

.....
Renè Hermann Kibsgaard





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Delgado Group ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. juli 2016 - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. juli 2016 - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 5. juli 2018
Direktion:

.....
Renè Hermann Kibsgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Delgado Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Delgado Group ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. juli 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 5. juli 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Anker
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne32128



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Delgado Group ApS
Adresse, postnr., by	Storetorv 1, 2., 6200 Aabenraa
CVR-nr.	37 84 86 89
Stiftet	4. juli 2016
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	4. juli 2016 - 31. december 2017
Direktion	Renè Hermann Kibsgaard, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af- og investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 2.119.189 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 2.215.189 kr.

Forventet udvikling

Det forventes, at virksomheden i 2018 vil opnå en positiv udvikling i omsætning og resultat.

Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17 18 mdr.
	Bruttofortjeneste	35.932
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-28.800
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.132
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.898.281
	Resultat før finansielle poster	2.905.413
	Finansielle omkostninger	-188.504
	Resultat før skat	2.716.909
2	Skat af årets resultat	-597.720
	Årets resultat	2.119.189
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	2.119.189
		2.119.189

Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
3	Materielle anlægsaktiver	
4	Investeringsejendomme	9.750.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>67.200</u>
		<u>9.817.200</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>9.817.200</u>
	 Omsætningsaktiver	
	Likvide beholdninger	<u>6</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.817.206</u>

Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
5	Aktiekapital	50.000
	Overkurs ved emission	0
	Overført resultat	<u>2.165.189</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.215.189</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	<u>597.720</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>597.720</u>
	Gældsforpligtelser	
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	1.977.461
	Deposita	<u>98.100</u>
		<u>2.075.561</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	82.218
	Gæld til banker	36.521
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.344.395
	Anden gæld	<u>3.465.602</u>
		<u>4.928.736</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.004.297</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>9.817.206</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	46.000	0	96.000
Overført via resultatdisponering	0	0	2.119.189	2.119.189
Overført fra overkurs ved emission	0	-46.000	46.000	0
Egenkapital				
31. december 2017	50.000	0	2.165.189	2.215.189

Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Delgado Group ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-
forsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt
post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af
årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte
acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem
regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt
skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-
ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstå-
et på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfæl-
de, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt
skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtel-
sen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning
vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver ind-
regnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig
indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i
udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksiste-
rer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på
aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret
efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende
marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare mar-
kedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på bag-
grund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017

Noter

kr.			2016/17 18 mdr.
2 Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat			597.720
			<u>597.720</u>
3 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Tilgange	6.851.719	96.000	6.947.719
Kostpris 31. december 2017	6.851.719	96.000	6.947.719
Opskrivninger 4. juli 2016	0	0	0
Årets værdireguleringer	2.898.281	0	2.898.281
Opskrivninger 31. december 2017	2.898.281	0	2.898.281
Afskrivninger	0	28.800	28.800
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0	28.800	28.800
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>9.750.000</u>	<u>67.200</u>	<u>9.817.200</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

4 Investeringsejendomme		2016/17
kr.		
Tilgang		6.851.719
Årets værdireguleringer		2.898.281
Dagsværdi 31. december		<u>9.750.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 6,80 % for 2017. Afkastkravet er baseret på en separat vurdering pr. ejendom, hvor det højeste afkastkrav er 7,60 % og det laveste er 6,00 %.

5 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.

Årsregnskab 4. juli 2016 - 31. december 2017

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.624 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har overtaget en momsreguleringsforpligtelse på en af de i regnskabsåret anskaffede ejendomme. Det er p.t. ikke muligt at opgøre den beløbsmæssige størrelse eller evt. forfaldstidspunkt.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 6.150 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.750 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rene Hermann Kibsgaard

Direktør

På vegne af: Delgado Group ApS

Serienummer: CVR:37848689-RID:44045004

IP: 5.59.xxx.xxx

2018-07-05 07:19:56Z

NEM ID 

Michael Anker

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:61412474

IP: 83.93.xxx.xxx

2018-07-05 08:01:12Z

NEM ID 

Rene Hermann Kibsgaard

Dirigent

På vegne af: Delgado Group ApS

Serienummer: CVR:37848689-RID:44045004

IP: 5.59.xxx.xxx

2018-07-05 08:24:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CBZQX-6XONL-F0MOS-CE023-P1POX-5E7D0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>