

# Delta Ejendomme, Aalborg P/S

Skibbrogade 3, 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 40 59 53 33

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.06.24

Peter Guldager Terkelsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Delta Ejendomme, Aalborg P/S  
c/o Haugaard Braad EA  
Skibbrogade 3, 3  
9000 Aalborg

Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 40 59 53 33  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Martin Harrig

---

**Bestyrelse**

---

Peter Guldager Terkelsen, formand  
Martin Harrig  
Tina Nowak Terkelsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Delta Ejendomme, Aalborg P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. juni 2024

**Direktionen**

Martin Harrig

**Bestyrelsen**

Peter Guldager Terkelsen  
Formand

Martin Harrig

Tina Nowak Terkelsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Delta Ejendomme, Aalborg P/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Delta Ejendomme, Aalborg P/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 3. juni 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29499

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -1.588.585 mod DKK 3.191.321 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.133.684.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.193.809</b>	<b>2.305.770</b>
1	Personaleomkostninger	-306.880	-392.786
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.886.929</b>	<b>1.912.984</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.350.988	-70.948
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>535.941</b>	<b>1.842.036</b>
	Finansielle indtægter	0	3.645.854
	Finansielle omkostninger	-2.124.526	-2.296.569
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.588.585</b>	<b>3.191.321</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-1.588.585	3.191.321
	<b>I alt</b>	<b>-1.588.585</b>	<b>3.191.321</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	76.300.000	73.800.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>76.300.000</b>	<b>73.800.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>76.300.000</b>	<b>73.800.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.960	0
	Andre tilgodehavender	14.250	0
	Periodeafgrænsningsposter	16.118	108.534
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>39.328</b>	<b>108.534</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.813</b>	<b>5.125</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>42.141</b>	<b>113.659</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>76.342.141</b>	<b>73.913.659</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	17.633.684	19.222.269
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.133.684</b>	<b>19.722.269</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	45.115.290	45.800.261
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.115.290</b>	<b>45.800.261</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.000.000	1.000.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.796.371	2.475.020
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	388.910	223.659
	Deposita	1.008.546	932.392
	Anden gæld	3.899.340	3.760.058
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.093.167</b>	<b>8.391.129</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>58.208.457</b>	<b>54.191.390</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>76.342.141</b>	<b>73.913.659</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	500.000	19.222.269	19.722.269
Forslag til resultatdisponering	0	-1.588.585	-1.588.585
Saldo pr. 31.12.23	500.000	17.633.684	18.133.684

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	278.864	358.864
Pensioner	22.400	28.800
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
Andre personaleomkostninger	2.208	1.714
I alt	306.880	392.786
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	70.889.589
Tilgang i året	3.850.988
Kostpris pr. 31.12.23	74.740.577
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	2.910.411
Dagsværdireguleringer i året	-1.350.988
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	1.559.423
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	76.300.000

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.000.000	41.500.000	46.115.290	46.800.261
I alt	1.000.000	41.500.000	46.115.290	46.800.261

### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	76.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.350.988

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 46.115 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 76.300

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskab, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.



**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.