



## Delta 2 ApS

Delta 2  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 41173173

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.05.2023

---

**Lars Ole Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Delta 2 ApS

Delta 2

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 41173173

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Lars Ole Hansen

Rasmus Byriel

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Kundeansvarlig partner : Michael Bach

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Delta 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 15.05.2023

**Direktion**

**Lars Ole Hansen**

**Rasmus Byriel**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Delta 2 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Delta 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 15.05.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### Søren Lassen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18520

### Nikolaj Dyregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47838

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.113 t.kr., hvilket af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.744.050</b>	<b>1.714.581</b>
Administrationsomkostninger		(26.009)	(13.728)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.718.041</b>	<b>1.700.853</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.581	19.221
Andre finansielle omkostninger		(298.891)	(294.901)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.426.731</b>	<b>1.425.173</b>
Skat af årets resultat	3	(313.551)	(311.370)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.113.180</b>	<b>1.113.803</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.200.000	2.000.000
Overført resultat		(1.086.820)	(886.197)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.113.180</b>	<b>1.113.803</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		25.787.317	26.082.857
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		101.771	53.993
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>25.889.088</b>	<b>26.136.850</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.889.088</b>	<b>26.136.850</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.519.760
Andre tilgodehavender		0	97.914
Periodeafgrænsningsposter		0	24.707
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>2.642.381</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.497.374</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.497.374</b>	<b>2.642.381</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.386.462</b>	<b>28.779.231</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		110.000	110.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		331.484	206.922
Overført overskud eller underskud		6.675.892	7.762.712
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.200.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>9.317.376</b>	<b>10.079.634</b>
Udskudt skat		4.482.000	4.339.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.482.000</b>	<b>4.339.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.349.641	12.022.347
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		33.183	192.878
Deposita		1.016.899	991.119
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.399.723</b>	<b>13.206.344</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	682.925	680.919
Bankgæld		0	219.119
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	39.707
Skyldige sambeskatningsbidrag		207.693	214.508
Anden gæld		279.245	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.187.363</b>	<b>1.154.253</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.587.086</b>	<b>14.360.597</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.386.462</b>	<b>28.779.231</b>
Personaleomkostninger	1		
Af- og nedskrivninger	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	110.000	206.922	7.762.712	2.000.000	10.079.634
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Værdireguleringer	0	124.562	0	0	124.562
Årets resultat	0	0	(1.086.820)	2.200.000	1.113.180
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>110.000</b>	<b>331.484</b>	<b>6.675.892</b>	<b>2.200.000</b>	<b>9.317.376</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

Selskabet beskæftiger ingen ansatte udover direktionen, som ikke modtager vederlag.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	419.598	407.357
	<b>419.598</b>	<b>407.357</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	207.693	214.508
Ændring af udskudt skat	107.867	99.610
Regulering vedrørende tidligere år	(2.009)	(2.748)
	<b>313.551</b>	<b>311.370</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	26.884.720	57.592
Tilgange	112.009	59.827
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.996.729</b>	<b>117.419</b>
Af- og nedskrivninger primo	(801.863)	(3.599)
Årets afskrivninger	(407.549)	(12.049)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.209.412)</b>	<b>(15.648)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.787.317</b>	<b>101.771</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	682.925	680.919	11.349.641	9.330.530
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	33.183	0
Deposita	0	0	1.016.899	991.119
	<b>682.925</b>	<b>680.919</b>	<b>12.399.723</b>	<b>10.321.649</b>

Langfristet gældsforpligtelse til øvrige kreditinstitutter omfatter et afledt finansielt instrument, der løbende måles til dagsværdi, og omfatter bytte af rentebetalinger af hovedstol på 2.725 t.kr. i fast mod variabel rente (renteswap). Aftalen løber indtil 2025, og er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse.

Forpligtelsens forfaldsfordeling kan ikke opgøres pålideligt, og fremgår derfor ikke af ovenstående oversigt.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Furnipart Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på royalties for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld og afledte finansielle instrumenter er deponeret ejerpandebrev på nom. 4.000 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.889 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i den periode lejen dækker.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, samt øvrige omkostninger, der ikke er opkrævet direkte hos lejer.

**Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.