



Delta 2 ApS

Delta 2
8382 Hinnerup
CVR-nr. 41173173

Årsrapport 01.03.2020 - 31.12.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.04.2021

Lars Ole Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Delta 2 ApS

Delta 2

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 41173173

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.03.2020 - 31.12.2020

Direktion

Lars Ole Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.03.2020 - 31.12.2020 for Delta 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 15.04.2021

Direktion

Lars Ole Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Delta 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Delta 2 ApS for regnskabsåret 01.03.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2020 - 31.12.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 15.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Søren Lassen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18520

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsperiodens resultat svarer til det forventede.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.441.100	298.330
Administrationsomkostninger		(95.405)	(15.000)
Driftsresultat		1.345.695	283.330
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.037	0
Andre finansielle omkostninger		(270.183)	(16.427)
Resultat før skat		1.082.549	266.903
Skat af årets resultat	3	(237.248)	(59.216)
Årets resultat		845.301	207.687
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		845.301	207.687
Resultatdisponering		845.301	207.687

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		26.448.215	26.061.894
Materielle aktiver	4	26.448.215	26.061.894
Anlægsaktiver		26.448.215	26.061.894
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		999.153	0
Tilgodehavender		999.153	0
Likvide beholdninger		545.966	1.434.699
Omsætningsaktiver		1.545.119	1.434.699
Aktiver		27.993.334	27.496.593

Passiver

	Note	2020 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		110.000	55.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		113.357	0
Overført overskud eller underskud		8.648.909	14.901.804
Egenkapital		8.872.266	14.956.804
Udskudt skat		4.071.000	3.934.000
Hensatte forpligtelser		4.071.000	3.934.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.697.762	6.221.143
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		312.833	458.162
Deposita		971.685	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.982.280	6.679.305
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	679.367	856.924
Bankgæld		0	898.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	65.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		132.220	0
Anden gæld	6	221.201	105.733
Kortfristede gældsforpligtelser		1.067.788	1.926.484
Gældsforpligtelser		15.050.068	8.605.789
Passiver		27.993.334	27.496.593
Personaleomkostninger	1		
Af- og nedskrivninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	55.000	0	14.901.804	14.956.804
Kapitalforhøjelse	55.000	0	3.901.804	3.956.804
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(11.000.000)	(11.000.000)
Værdireguleringer	0	113.357	0	113.357
Årets resultat	0	0	845.301	845.301
Egenkapital ultimo	110.000	113.357	8.648.909	8.872.266

Noter

1 Personaleomkostninger

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

2 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	335.811	62.294
	335.811	62.294

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	132.220	0
Ændring af udskudt skat	105.028	59.216
	237.248	59.216

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	26.124.188
Tilgange	722.132
Kostpris ultimo	26.846.320
Af- og nedskrivninger primo	(62.294)
Årets afskrivninger	(335.811)
Af- og nedskrivninger ultimo	(398.105)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.448.215

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	679.367	856.924	12.697.762	9.954.146
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	312.833	0
Deposita	0	0	971.685	971.685
	679.367	856.924	13.982.280	10.925.831

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 Anden gæld

	2020 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	221.201	90.166
Skyldige renter	0	15.567
	221.201	105.733

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.448 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders engagement med til Nordea. Kautionen er maksimalt til 41.500 t.kr. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 3.425 kr., mens den stillede ramme for finansielle instrumenter er udnyttet med 3.896 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Manglende sammenlignelighed

De viste sammenligningstal omfatter regnskabsperioden 01.01.2020 - 29.02.2020 (regnskabsåret 2020, del 1), og er derfor ikke sammenlignelige med den aktuelle regnskabsperiode 01.03.2020 - 31.12.2020 (regnskabsåret 2020, del 2).

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:

Bygninger

25 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 nominel 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.