

Delta Ejendomme, Aalborg P/S

**Skibbrogade 3, 3
9000 Aalborg**

CVR-nr. 40 59 53 33

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. juni 2025

Martin Harrig
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	6
Balance pr. 31. december 2024	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Delta Ejendomme, Aalborg P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. juni 2025

Direktion

Martin Harrig
direktør

Bestyrelse

Peter Guldager Terkelsen
formand

Martin Harrig

Tina Nowak Terkelsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Delta Ejendomme, Aalborg P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Delta Ejendomme, Aalborg P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, 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.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 19. juni 2025

ATTIRI
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor
mne28659

Delta Ejendomme, Aalborg P/S

Selskabsoplysninger

Selskabet	Delta Ejendomme, Aalborg P/S Skibbrogade 3, 3 9000 Aalborg CVR-nr.: 40 59 53 33 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Stiftet: 14. juni 2019 Hjemsted: Aalborg
Bestyrelse	Peter Guldager Terkelsen, formand Martin Harrig Tina Nowak Terkelsen
Direktion	Martin Harrig, direktør
Revisor	ATTIRI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab K. Christensens Vej 6, st., tv. 9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 175.465, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 18.309.149.

Vi har siden 2022 investeret kraftigt i at opdatere ejendommene og lejlighederne. Der er opsat altaner på 5 ejendomme/ 27 stk. i alt. Alle ejendomme er blevet energioptimeret mest muligt og er nu klassificeret som klasse C ejendomme.

I 2024 og 2025 har vi opdateret mere end 50% af porteføljens lejligheder med alt i hårde hvidevarer (vaskemaskine/tørretumbler/opvaskemaskine/nye komfurer og ovne samt nye kølefrys). Flere har samtidig fået renoveret køkken og bad, herunder nye vaskearrangementer, skabe, bruseafskærmninger, al sanitet, gulve, belysning, elinstallationer, køkkener m.m.

Der resterer pt. 18 lejligheder som skal opdateres (12 lejligheder skal kun have HHV) de resterende 6 skal have lavet forskellige øvrige renoveringer samtidig.

Altaner samt renoveringer har resulteret i markante lejestigninger på næsten samtlige lejemål. Det er markant nemmere at leje ud og vores lejere bor hos os længere og vi har flere gengangere.

I 2025, 2026 og 2027 ønsker vi at opdatere/renovere de sidste lejligheder i porteføljen. Når dette er tilendebragt, kan vi nedlægge vaskerier i alle ejendomme og begynde at klimaopdatere ejendomme med vinduer osv. En vedligeholdelses- og renoveringsplan er under udarbejdelse (kun aktuelt for 3 ejendomme, de øvrige er lavet).

Delta Ejendomme, Aalborg P/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.636.610	2.482.105
Personaleomkostninger	1	-198.489	-306.880
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		295.972	-1.350.988
Resultat før finansielle poster		2.734.093	824.237
Finansielle omkostninger		-2.558.628	-2.412.822
Årets resultat		175.465	-1.588.585
Overført resultat		175.465	-1.588.585
		175.465	-1.588.585

Delta Ejendomme, Aalborg P/S

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	2,3	77.563.600	76.300.000
Materielle anlægsaktiver		77.563.600	76.300.000
Anlægsaktiver i alt		77.563.600	76.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.564	8.960
Andre tilgodehavender		40.040	14.250
Periodeafgrænsningsposter		7.837	16.118
Tilgodehavender		74.441	39.328
Likvide beholdninger		33.664	2.813
Omsætningsaktiver i alt		108.105	42.141
Aktiver i alt		77.671.705	76.342.141

Delta Ejendomme, Aalborg P/S

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		17.809.149	17.633.684
Egenkapital		18.309.149	18.133.684
Gæld til realkreditinstitutter		50.439.055	45.115.290
Langfristede gældsforpligtelser	4	50.439.055	45.115.290
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.000.000	1.000.000
Kreditinstitutter		3.011.739	6.796.371
Leverandører af varer og tjenesteydelser		242.948	388.910
Gæld til kapitalinteresser		3.585.059	3.763.840
Anden gæld		47.089	135.500
Deposita		1.036.666	1.008.546
Kortfristede gældsforpligtelser		8.923.501	13.093.167
Gældsforpligtelser i alt		59.362.556	58.208.457
Passiver i alt		77.671.705	76.342.141
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Delta Ejendomme, Aalborg P/S

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	17.633.684	18.133.684
Årets resultat	0	175.465	175.465
Egenkapital 31. december 2024	500.000	17.809.149	18.309.149

Virksomhedskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Delta Ejendomme, Aalborg P/S

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	178.812	278.864
Pensioner	14.400	22.400
Andre omkostninger til social sikring	5.277	5.616
	198.489	306.880
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
		2024
		kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Investerings ejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		76.300.000
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		295.972
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		77.563.600

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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% - 4,50%. 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.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	46.115.290	51.439.055	1.000.000	48.000.000
	46.115.290	51.439.055	1.000.000	48.000.000

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 51.539, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 77.564.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 0 er i selskabets besiddelse.

Selskabet har herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Delta Ejendomme, Aalborg P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge visse anbefalinger i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrullet i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Martin Harrig

Navn returneret af MitId: Martin Harrig
Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: 3dc6ae39-4424-467e-866a-04f2b0164e5d
IP-adresse: 212.10.123.23:45616
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 25-06-2025 14:58:24 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Tina Nowak Terkelsen

Navn returneret af MitId: Tina Nowak Terkelsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 62bc99bf-8edb-4e6e-bc71-74b78b09d1a6
IP-adresse: 93.165.245.176:24795
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 27-06-2025 14:16:19 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Peter Guldager Terkelsen

Navn returneret af MitId: Peter Guldager Terkelsen
Bestyrelsesformand
ID: 01e63189-c7fd-45a7-b80a-259bf8e33053
IP-adresse: 93.176.68.246:14759
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 30-06-2025 12:36:37 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Jesper Ovesen

Navn returneret af MitId: Jesper Ovesen
Revisor
ID: 89f4c2b3-04e8-4eae-a5cc-45a18747d3d3
IP-adresse: 89.150.141.171:57828
Dato for underskrift: 30-06-2025 12:53:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Martin Harrig

Navn returneret af MitId: Martin Harrig
Dirigent
ID: 3dc6ae39-4424-467e-866a-04f2b0164e5d
IP-adresse: 212.10.125.244:30184
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 01-07-2025 06:27:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.