
Revisionsfirmaet

RATHMANN & MORTENSEN

Godkendt Revisionsanpartsselskab

www.rmrevision.dk

CVR.nr. 27521975

Vejlevej 23 A · 8722 Hedensted

Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30

E-mail: kontakt@rmrevision.dk

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

(6. regnskabsår)

Dalby Invest ApS

Dalbyvej 90 St. Dalby

8722 Hedensted

CVR-nr. 35035796

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den .

Dirigent:  _____

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Dalby Invest ApS for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 12. april 2019.

Direktion



Bjørn Bording Andersen

Til den daglige ledelse i Dalby Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hedensted, den 12. april 2019

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975

Tommy Rathmann
registreret revisor
MNE16440

Selskabet	Dalby Invest ApS Dalbyvej 90 8722 Hedensted
	Telefon: 21725519
	CVR-nr.: 35035796
	Stiftet: 31. januar 2013
	Hjemstedskommune: Hedensted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bjørn Bording Andersen
Revisor	Rathmann & Mortensen Godkendt revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter investering, handel og udlejning med fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2018 udviser et årsresultat på t.kr. -4.

Årets resultat svarer til forventningerne.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes et tilfredsstillende resultat.

Årsrapporten for Dalby Invest ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Lejeindtægter er periodiseret pr. statusdagen

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger forbrugt ved udlejningen, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til regnskabsmæssig assistance mv.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sameskatning. Moderselskabet Bjørn Bording Andersen Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	80 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Bruttofortjeneste		115.106	38
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-35.905	-14
Ordinært resultat før finansielle poster		79.201	24
Andre finansielle omkostninger		-84.453	-28
Resultat før skat		-5.253	-4
Skat af årets resultat	1	1.166	1
Årets resultat		-4.087	-3
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-26.066	-23
Årets resultat		-4.087	-3
Til disposition		-30.153	-26
Overført resultat		-30.153	-26
Disponeret i alt		-30.153	-26

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		4.558.880	3.582
Materielle anlægsaktiver i alt		4.558.880	3.582
Anlægsaktiver i alt		4.558.880	3.582
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		17.556	10
Andre tilgodehavender		50.250	0
Periodeafgrænsningsposter		5.800	6
Tilgodehavender i alt		73.606	15
Likvide beholdninger		27.823	110
Omsætningsaktiver i alt		101.429	126
Aktiver i alt		4.660.310	3.708

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		-30.153	-26
Egenkapital i alt	2	49.847	54
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		500.000	500
Anden gæld		1.770.000	1.770
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.270.000	2.270
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt		1.125.181	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.398	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		78.851	156
Selskabsskat		6.732	2
Anden gæld		1.118.301	1.218
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.340.463	1.384
Gældsforpligtelser i alt		4.610.463	3.654
Passiver i alt		4.660.310	3.708
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

1	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	6.732	2
	Udskudt skat af årets resultat	-7.898	-3
	Skat af årets resultat i alt	-1.166	-1

2	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	-26.066	53.934
	Årets resultat	0	-4.087	-4.087
	Saldo ultimo	80.000	-30.153	49.847

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.270.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 1.016.000 med pant i ejendommen Veronavej 1.