



---

Revisionsfirmaet  
**TORBEN JENSEN**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
www.torbenjensen.dk  
CVR.nr. 27521975

---

Havnepladsen 3 A · 7100 Vejle  
Tlf. 70 20 13 05 · Fax 75 85 85 49  
E-mail: vejle@torbenjensen.dk

---

Vejlevej 23A · 8722 Hedensted  
Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30  
E-mail: hedensted@torbenjensen.dk

---

## Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15  
(3. regnskabsår)

### Dalby Invest ApS

Dalbyvej 90 St. Dalby  
8722 Hedensted

CVR-nr. 35035796

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2016, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Bjørn B. Andersen



Kreston er et samarbejde mellem  
uafhængige statsautoriserede revisorer



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



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Dalby Invest ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 5. april 2016.

**Direktion**

Bjørn Bording Andersen

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



## Til den daglige ledelse i Dalby Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Ethiske 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 5. april 2016

**Revisionsfirmaet Torben Jensen**  
**Godkendt revisionsanpartsselskab**  
**CVR NR. 27521975**

  
Tommy Rathmann  
registreret revisor



|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>         | Dalby Invest ApS<br>Dalbyvej 90<br>8722 Hedensted  |
|                          | Telefon: 21725519  |
|                          | CVR-nr.: 35035796  |
|                          | Stiftet: 31. januar 2013   |
|                          | Hjemstedskommune: Hedensted  |
|                          | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>         | Bjørn Bording Andersen   |
| <b>Revisor</b>           | Revisionsfirmaet Torben Jensen<br>Godkendt revisionsanpartsselskab<br>Vejlevej 23A<br>8722 Hedensted   |
| <b>Pengeinstitut</b>     | Sydbank  |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 15. april 2016 på selskabets adresse.   |
| <b>Ejerforhold</b>       | Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:<br><br>Bjørn Bording Andersen Holding ApS<br>Dalbyvej 90 St. Dalby<br>8722 Hedensted |



## **Selskabets hovedaktivitet**

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

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2015 udviser et årsresultat på t.kr. - 17.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende, men 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 fortsat tilfredsstillende resultat.



Årsrapporten for Dalby Invest ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

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**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger omfatter renter m.v.

### **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 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat indregnes i resultatopgørelsen.

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, 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 | 60 år |
|-----------|-------|

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger 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.

### 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 nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december



| Note  | 2015           | 2014       |
|---|----------------|------------|
|   | kr.            | tkr.       |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              | <b>25.920</b>  | <b>-1</b>  |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver                | 16.798         | 0          |
| <b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>       | <b>9.122</b>   | <b>-1</b>  |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 15.945         | 12         |
| Andre finansielle omkostninger                        | 14.928         | 8          |
| <b>Resultat før skat</b>                              | <b>-21.751</b> | <b>-21</b> |
| Skat af årets resultat                                | 69             | -5         |
| Andre skatter   | -5.047         | 0          |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>-16.773</b> | <b>-16</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |                |            |
| Overført fra tidligere år                             | -11.022        | 5          |
| Årets resultat  | -16.773        | -16        |
| <b>Til disposition</b>                                | <b>-27.794</b> | <b>-11</b> |
| Overført til næste år                                 | -27.794        | -11        |
| <b>Disponeret i alt</b>                               | <b>-27.794</b> | <b>-11</b> |

## Balance 31. december

---



|                                       | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>tkr. |
|---------------------------------------|------|------------------|--------------|
| <b>Aktiver</b>                        |      |                  |              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |      |                  |              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |      |                  |              |
| Grunde og bygninger                   |      | 1.223.094        | 1.040        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>1.223.094</b> | <b>1.040</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>1.223.094</b> | <b>1.040</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |      |                  |              |
| <b>Tilgodehavender</b>                |      |                  |              |
| Udskudt skatteaktiv                   |      | 4.796            | 5            |
| Periodeafgrænsningsposter             |      | 5.800            | 0            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |      | <b>10.596</b>    | <b>5</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |      | <b>36.987</b>    | <b>29</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>47.583</b>    | <b>34</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                  |      | <b>1.270.677</b> | <b>1.074</b> |

## Balance 31. december



|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| <b>Passiver</b>                              |      |                  |              |
| <b>Egenkapital</b>                           |      |                  |              |
| Selskabskapital                              |      | 80.000           | 80           |
| Overført resultat                            |      | -27.794          | -11          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | 1    | <b>52.206</b>    | <b>69</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                    |      |                  |              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                  |              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            |      | 500.000          | 0            |
| Anden gæld                                   |      | 470.000          | 470          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | 2    | <b>970.000</b>   | <b>470</b>   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                  |              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |      | 7.000            | 7            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            |      | 199.506          | 500          |
| Anden gæld                                   |      | 41.966           | 28           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>248.472</b>   | <b>535</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <b>1.218.472</b> | <b>1.005</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <b>1.270.677</b> | <b>1.074</b> |
| Eventualposter m.v.                          | 3    |                  |              |



| <b>1</b> | <b>Egenkapital</b>  | <b>Selskabs-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|----------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
|          | Saldo primo         | 80.000                               | -11.022                              | 68.978               |
|          | Årets resultat      | 0                                    | -16.773                              | -16.773              |
|          | <b>Saldo ultimo</b> | <b>80.000</b>                        | <b>-27.794</b>                       | <b>52.206</b>        |

Selskabskapitalen er sammensat af 800 anparter á DKK 100

## **2 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 970.000

## **3 Eventualposter m.v.**

Ingen.