



## **DALBY INVEST ApS**

Dalbyvej 90  
8722 Hedensted

CVR-nr. 35035796

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-03-2024

---

Søren Storgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**DALBY INVEST ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for DALBY INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 20-03-2024

### **Direktion**

Søren Storgaard

Bjørn Bording Andersen

**DALBY INVEST ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i DALBY INVEST ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for DALBY INVEST ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 20-03-2024

### **Status Revision**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

**CVR-nr. 30707907**

Tommy Rathmann

Registreret revisor

**mne16440**

## DALBY INVEST ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DALBY INVEST ApS Dalbyvej 90 8722 Hedensted
E-mail	storgaard80@hotmail.com
CVR-nr.	35035796
Stiftelsesdato	31-01-2013
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Søren Storgaard Bjørn Bording Andersen
<b>Revisor</b>	Status Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
Telefon	75890944
E-mail	kontakt@statusrevision.dk
Hjemmeside	www.statusrevision.dk
CVR-nr.	30707907

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter investering, handel og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det skal omtales i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 336.122, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 3.081.751, og en egenkapital på kr. 776.319.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for DALBY INVEST ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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.

#### Leasing

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med, at ydelserne udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter, herunder offentlige refusioner samt fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, der er forbrugt ved udlejningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Anden gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>510.064</b>	<b>259.056</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-27.335	-60.814
<b>Driftsresultat</b>		<b>482.729</b>	<b>198.242</b>
Andre finansielle omkostninger		-51.831	-101.526
<b>Resultat før skat</b>		<b>430.898</b>	<b>96.716</b>
Skat af årets resultat	1	-94.776	-3.684
<b>Årets resultat</b>		<b>336.122</b>	<b>93.032</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		1.200.000	0
Overført resultat		-863.878	93.032
<b>Resultatdisponering</b>		<b>336.122</b>	<b>93.032</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.987.147	9.364.482
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.987.147</b>	<b>9.364.482</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.987.147</b>	<b>9.364.482</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	5.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>5.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>94.604</b>	<b>6.362.903</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>94.604</b>	<b>6.368.703</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.081.751</b>	<b>15.733.185</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		160.849	1.220.307
Overført resultat		535.470	339.889
<b>Egenkapital</b>		<b>776.319</b>	<b>1.640.196</b>
Hensættelser til udskudt skat		16.302	22.330
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.302</b>	<b>22.330</b>
Gæld til associerede virksomheder		2.160.826	2.126.742
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.160.826</b>	<b>2.126.742</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	3.499.326
Gæld til banker		0	1.412.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.500	10.500
Selskabsskat		100.804	271.832
Periodeafgrænsningsposter		0	6.695.519
Deposita		17.000	54.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>128.304</b>	<b>11.943.917</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.289.130</b>	<b>14.070.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.081.751</b>	<b>15.733.185</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Ekstra- ordinært udbytte	I alt
Egenkapital 01-01-2023	80.000	1.220.307	339.890	0	1.640.197
Foreslået udbytte	0	0	0	1.200.000	1.200.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	0	-863.878	0	-863.878
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.059.458	1.059.458	0	0
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>80.000</b>	<b>160.849</b>	<b>535.470</b>	<b>0</b>	<b>776.319</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	100.804	271.832
Udskudt skat af årets resultat	-6.028	-268.148
	<b>94.776</b>	<b>3.684</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	2.160.826	0	2.160.826
	<b>2.160.826</b>	<b>0</b>	<b>2.160.826</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve: t.kr. 911 med pant i ejendommen Skjøttsvej 12, ejerpantebrev t.kr. 1.016 med pant i ejendomme Veronavej 1 og t.kr. 974 med pant i ejendommen Veronavej 3. Den samlede gæld til pengeinstitut udgør pr. 31/12 2023 t.kr. 0 og ejendommenes bogførte værdi er t.kr. 2.987.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Storgaard

Direktør

Serienummer: 68fe7569-32ac-4414-8698-0a87f6489e3c

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 14:56:17 UTC



## Bjørn Bording Andersen

Direktør

Serienummer: dalbyinvest@gmail.com

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-21 15:45:06 UTC



## Tommy Würtz Rathmann

Status Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 30707907

Registreret revisor

Serienummer: cab0c70a-327c-44b4-aba2-ed5525389c1f

IP: 178.251.xxx.xxx

2024-03-22 09:33:57 UTC



## Søren Storgaard

Dirigent

Serienummer: 68fe7569-32ac-4414-8698-0a87f6489e3c

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-22 09:38:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: AGB4P-6HEES-EPEHM-0THEF-M74Q1-AUUBQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**