

*Dalbæklund ApS  
Nørresøvej 48  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 37 81 48 49*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/2 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger .....                             | 3  |
| Ledespåtegning .....                                  | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 7  |
| Resultatopgørelse .....                               | 11 |
| Balance .....   | 12 |
| Noter .....   | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Dalbæklund ApS<br>Nørresøvej 48<br>8800 Viborg   |
|                      | CVR-nr.: 37 81 48 49   |
|                      | Stiftet: 20. juni 2016   |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>     | Jan Gert Thomsen   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank<br>Holstebrovej 2<br>8800 Viborg   |
| <b>Revisor</b>       | Reg. Revisionsaktieselskab<br>Lars Olsen A/S<br>Lundvej 20<br>8800 Viborg                                |
| <b>Ejerforhold</b>   | Jan Gert Thomsen Invest ApS, Nørresøvej 48, 8800 Viborg<br>MUUD HOLDING ApS, Midgårdsvej 49, 8800 Viborg |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Dalbæklund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 1/2 2018

### Direktion



Jan Gert Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Dalbæklund ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalbæklund ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.

Viborg, den 1 / 2 2018

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i, at eje, besidde og udleje/bortforpagte ejendomme, herunder landbrugsejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2017 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Dalbæklund ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 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. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar 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 forskellige.

|   | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger                               | 50 år           | 0-20 %           |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            | 0-20 %           |



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### **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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

|  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme .....                               | 444.062        | 160.326        |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....                          | -129.855       | -44.950        |
| Andre eksterne omkostninger .....  | -63.817        | -21.151        |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....  | <b>250.390</b> | <b>94.225</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -33.549        | -15.942        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>216.841</b> | <b>78.283</b>  |
| Andre finansielle omkostninger.....  | -190.467       | -101.279       |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                    | <b>26.374</b>  | <b>-22.996</b> |
| 1 Skat af årets resultat.....  | 20.028         | 0              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>46.402</b>  | <b>-22.996</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                     |                |                |
| Overført resultat.....   | 46.402         | -22.996        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>46.402</b>  | <b>-22.996</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

|   | 2017              | 2016              |
|---|-------------------|-------------------|
| 2 Grunde og bygninger .....                     | 10.136.872        | 9.988.735         |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... | 52.862            | 67.966            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....           | <b>10.189.734</b> | <b>10.056.701</b> |
| Deposita .....                                  | 35.000            | 0                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....          | <b>35.000</b>     | <b>0</b>          |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                      | <b>10.224.734</b> | <b>10.056.701</b> |
| Andre tilgodehavender .....                     | 182.137           | 0                 |
| Udskudt skatteaktiv .....                       | 20.028            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                    | <b>202.165</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....               | <b>625</b>        | <b>0</b>          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                  | <b>202.790</b>    | <b>0</b>          |
| <b>AKTIVER</b> .....                            | <b>10.427.524</b> | <b>10.056.701</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

|  | 2017              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 1.500.000         | 1.500.000         |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....         | -104.275          | -140.466          |
| Overført resultat.....                                     | 23.406            | -22.996           |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                                  | <b>1.419.131</b>  | <b>1.336.538</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| Prioritetsgæld.....  | 6.646.375         | 6.727.445         |
| Kreditinstitutter.....                                     | 1.238.935         | 1.412.101         |
| Gæld til associerede virksomheder.....                     | 500.000           | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>8.385.310</b>  | <b>8.139.546</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 221.857           | 218.671           |
| Kreditinstitutter.....                                     | 402.448           | 347.839           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 7.500             | 7.500             |
| Anden gæld.....  | -8.722            | 6.607             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>623.083</b>    | <b>580.617</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                             | <b>9.008.393</b>  | <b>8.720.163</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>10.427.524</b> | <b>10.056.701</b> |
| <br>   |                   |                   |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.         |                   |                   |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                   |                   |

## NOTER

|   | 2017                | 2016                                    |
|---|---------------------|---|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>             |                     |   |
| Regulering af udskudt skat .....            | -20.028             | 0                                       |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>   | <b>-20.028</b>      | <b>0</b>                                |
|   |                     |   |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>           |                     |   |
|   | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris, primo .....                       | 9.997.125           | 75.518                                  |
| Tilgang i årets løb .....                   | 166.582             | 0                                       |
| Kostpris 31. december 2017 .....            | 10.163.707          | 75.518                                  |
| Af-/nedskrivninger, primo .....             | -8.390              | -7.552                                  |
| Årets af-/nedskrivninger .....              | -18.445             | -15.104                                 |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2017 .....  | -26.835             | -22.656                                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>10.136.872</b>   | <b>52.862</b>                           |

## NOTER

|  | Primo            | Kapital-<br>regulering | Forslag til re-<br>sultatdispone-<br>ring | Ultimo           |
|--|------------------|------------------------|---|------------------|
| <b>3 Egenkapital</b>                                 |                  |                        |   |                  |
| Virksomhedskapital.....                              | 1.500.000        | 0                      | 0   | 1.500.000        |
| Reserve for dagsværdi<br>på investeringsaktiver..... | -140.466         | 36.191                 | 0   | -104.275         |
| Overført resultat.....                               | -22.996          | 0                      | 46.402                                    | 23.406           |
|  | <u>1.336.538</u> | <u>36.191</u>          | <u>46.402</u>                             | <u>1.419.131</u> |

Virksomhedskapitalen består af 1.500 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Virksomheden har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30. september 2022. Leasingydelseerne i denne periode udgør kr. 202.203.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Bank er der stillet følgende sikkerheder:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrig finansiering på kr. 8.107.378, er der givet pant i elskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.136.872.