

*Dalbæklund ApS  
Nørresøvej 48  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 37 81 48 49*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(8. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/2 2024

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Dalbæklund ApS Nørresøvej 48 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 Holstebrovej 2 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Jan Gert Thomsen Invest ApS, Nørresøvej 48, 8800 Viborg Muud Holding ApS, Midgårdsvej 49, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Viborg, den 22/2 2024

### **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 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 herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 22/2 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## 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**

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

Årets udvikling og resultat anses for 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 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Leasing

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter vedrørende landbrugsdrift samt lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger vedrørende landbrugsdrift samt ejendommens driftsomkostninger, der omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og forbrugsafgifter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter andre driftsmiddelomkostninger, omkostninger til administration og operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter oplysning om antal beskæftigede personer i virksomheden.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

#### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealisationsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>189.422</b>	<b>62.231</b>
1 Personaleomkostninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-23.897	-46.647
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>165.525</b>	<b>15.584</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-293.587	-225.450
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-128.062</b>	<b>-209.866</b>
Skat af årets resultat.....	83.627	-129.449
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-44.435</b>	<b>-339.315</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-44.435	-339.315
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-44.435</b>	<b>-339.315</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger .....	10.077.401	9.948.345
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	921	5.270
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.078.322</b>	<b>9.953.615</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.078.322</b>	<b>9.953.615</b>
Andre tilgodehavender .....	226.896	6.522
Udskudt skatteaktiv .....	124.960	41.338
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>351.856</b>	<b>47.860</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>351.856</b>	<b>47.860</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.430.178</b>	<b>10.001.475</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	1.500.000	1.500.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	294.302	546.803
Overført resultat .....	-603.598	-559.163
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.190.704</b>	<b>1.487.640</b>
Prioritetsgæld .....	5.893.469	5.683.438
Kreditinstitutter .....	242.793	400.197
Deposita .....	23.100	23.100
Gæld til kapitalinteresser .....	2.437.554	2.083.060
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>8.596.916</b>	<b>8.189.795</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	210.286	214.965
Kreditinstitutter .....	424.772	27.946
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.500	7.500
Selskabsskat .....	0	66.533
Anden gæld .....	0	7.096
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>642.558</b>	<b>324.040</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>9.239.474</b>	<b>8.513.835</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>10.430.178</b>	<b>10.001.475</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	1.500.000	1.500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo .....	546.803	-253.929
Årets bevægelse .....	-252.501	800.732
<b>Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo .....</b>	<b>294.302</b>	<b>546.803</b>
Overført resultat, primo .....	-559.163	-219.848
Årets resultat .....	-44.435	-339.315
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>-603.598</b>	<b>-559.163</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.190.704</b>	<b>1.487.640</b>

## NOTER

			2023	2022
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget .....			<u>1</u>	<u>1</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	5.742.550	5.944.761	51.292	5.652.604
Kreditinstitutter.....	556.050	401.787	158.994	0
Deposita.....	23.100	23.100	0	0
Gæld til kapitalinteressere	2.083.060	2.437.554	0	0
	<u>8.404.760</u>	<u>8.807.202</u>	<u>210.286</u>	<u>5.652.604</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>8.404.760</u></b>	<b><u>8.807.202</u></b>	<b><u>210.286</u></b>	<b><u>5.652.604</u></b>
			2023	2022
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Nykredit, renteswap.....			<u>294.302</u>	<u>546.803</u>
			<b><u>294.302</u></b>	<b><u>546.803</u></b>
Årets ændringer i dagsværdi indregnet på egenkapitalen				
Nykredit, renteswap.....			<u>-252.501</u>	<u>800.732</u>
			<b><u>-252.501</u></b>	<b><u>800.732</u></b>
Renteswap indregnes under prioritetsgæld.				
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Ingen.				

## NOTER

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Bank er der stillet sikkerheder uden for selskabets regi.

Til sikkerhed for sælgerpantebrev er stillet ejerpantebrev på kr. 1.500.000 i ejendommen Åstrupvej 3, 8830 Tjele.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrig finansiering på kr. 6.708.788, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.077.402.



# 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.”

**Jan Gert Thomsen**

**Direktør**

Serienummer: ccf3143e-4899-4af1-9dcd-37c2a1bf8a27

IP: 87.56.xxx.xxx

2024-02-23 07:59:02 UTC



**Lars Olsen**

**Registreret revisor**

Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-02-23 08:12:06 UTC



**Jan Gert Thomsen**

**Dirigent**

Serienummer: ccf3143e-4899-4af1-9dcd-37c2a1bf8a27

IP: 87.56.xxx.xxx

2024-02-23 08:43:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: S4H18-ZF4YV-YFGO4-LEV4A-CD8TF-5YKNG

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**