



## DALBY INVEST ApS

Dalbyvej 90  
8722Hedensted

CVR-nr. 35035796

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. januar 2026

---

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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 27. januar 2026

### Direktion

Søren Storgaard  
Direktør

Bjørn Bording Andersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i DALBY INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DALBY INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 27. januar 2026

### Status Revision

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

**CVR-nr. 30707907**

Daniel Beck Mortensen  
Statsautoriseret revisor  
**mne44064**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	DALBY INVEST ApS Dalbyvej 90 8722Hedensted
E-mail	storgaard80@hotmail.com
CVR-nr.	35035796
Stiftelsesdato	31. januar 2013
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Søren Storgaard Bjørn Bording Andersen
<b>Revisor</b>	Status Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Vejlevej 23A 8722Hedensted
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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. -75.427, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 2.787.280, og en egenkapital på kr. 558.071.

### 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 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Opskrivning af udlejningsejendomme var tidligere indregnet som en reserve på egenkapitalen jf. ÅRL §41.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af pskrivning for udlejningsejendomme ændret. Opskrivninger indregnes ikke længere da loven er ændret og det ikke længere er mulig at indregne opskrivninger jf. ÅRL §41.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne udgør pr 31. december 2025:

\* Årets resultat før skat 1.899 DKK

\* Årets skat af praksisændringerne udgør 10.296 DKK

\* Årets resultat efter skat 12.195 DKK

\* Balancesummen -197.263 DKK

\* Egenkapitalen -173.959 DKK

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne udgør 173.929 DKK.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

#### 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 eksklusiv 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.

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, der er forbrugt ved udlejningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

**Anvendt regnskabspraksis**

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:

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**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**

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, samt direkte lønforbrug.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest

## Anvendt regnskabspraksis

til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### 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.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

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

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>155.803</b>	<b>113.060</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.866	-25.436
Andre driftsomkostninger		-151.638	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13.701</b>	<b>87.624</b>
Andre finansielle omkostninger		-36.397	-35.901
<b>Resultat før skat</b>		<b>-50.098</b>	<b>51.723</b>
Skat af årets resultat	2	-25.329	-8.421
<b>Årets resultat</b>		<b>-75.427</b>	<b>43.302</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-75.427	43.302
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-75.427</b>	<b>43.302</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.166.348	2.775.587
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.166.348</u>	<u>2.775.587</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.166.348</u>	<u>2.775.587</u>
Tilgodehavende selskabsskat		3.732	13.038
Andre tilgodehavender		450.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>453.732</u>	<u>13.038</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>167.200</u>	<u>65.611</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>620.932</u>	<u>78.649</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.787.280</u>	<u>2.854.236</u>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		478.071	553.498
<b>Egenkapital</b>		<b>558.071</b>	<b>633.498</b>
Gæld til associerede virksomheder		2.160.826	2.160.826
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.160.826</b>	<b>2.160.826</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		32.883	32.412
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	10.500
Deposita		12.500	17.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>68.383</b>	<b>59.912</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.229.209</b>	<b>2.220.738</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.787.280</b>	<b>2.854.236</b>
Eventualforpligtelser	4		
Andre forpligtelser, der ikke er indregnet i balancen	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	160.849	566.578	807.427
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	-160.849	-13.080	-173.929
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>553.498</b>	<b>633.498</b>
Årets resultat	0	0	-75.427	-75.427
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>478.071</b>	<b>558.071</b>

## Noter

**1. Gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	26.268	16.962
Udskudt skat af årets resultat	0	-16.302
Reg. af skat vedr. tidl. år	-939	7.761
	<u>25.329</u>	<u>8.421</u>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	2.160.826	32.883	2.160.826
	<u>2.160.826</u>	<u>32.883</u>	<u>2.160.826</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5. Andre forpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Ingen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkreditinsitutter, 0 kr., er der givet pant i del af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.932 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantbrev på i alt 911 t.kr. der giver pant i del af grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2024 udgør 1.568 t.kr.