

*Dalbæklund ApS  
Nørresøvej 48  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 37 81 48 49*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2024*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/4 2025

---

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<br>Nørresøvej 48<br>8800 Viborg                                                           |
|                      | CVR-nr.: 37 81 48 49<br>Stiftet: 20. juni 2016<br>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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Viborg, den 24/4 2025

### **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 2024 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 24/4 2025

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

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af stuehus samt mark- og skovdrift på selskabets landbrugsejendom.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Dalbæklund ApS for 2024 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.

#### 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 mark- og skovdrift samt lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger vedrørende mark- og skovdrift samt ejendommens driftsomkostninger, der omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og forbrugsafgifter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter andre driftsmiddelomkostninger samt omkostninger til administration.

#### 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 renteomkostninger, 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger 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 nominal 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 nettorealisation sværdi.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 2024

|                                                                            | 2024           | 2023            |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>                                             | <b>211.514</b> | <b>189.422</b>  |
| 1 Personaleomkostninger.....                                               | 0              | 0               |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -22.679        | -23.897         |
| <b>DRIFTSRESULTAT .....</b>                                                | <b>188.835</b> | <b>165.525</b>  |
| Andre finansielle omkostninger.....                                        | -211.374       | -293.587        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>                                             | <b>-22.539</b> | <b>-128.062</b> |
| Skat af årets resultat.....                                                | 41.637         | 83.627          |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>                                                | <b>19.098</b>  | <b>-44.435</b>  |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                 |                |                 |
| Overført resultat.....                                                     | 19.098         | -44.435         |
| <b>DISPONERET I ALT .....</b>                                              | <b>19.098</b>  | <b>-44.435</b>  |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
AKTIVER

|                                               | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                     | 10.128.097        | 10.077.401        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... | 0                 | 921               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....         | <b>10.128.097</b> | <b>10.078.322</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                    | <b>10.128.097</b> | <b>10.078.322</b> |
| Andre tilgodehavender .....                   | 209.652           | 226.896           |
| Udskudt skatteaktiv .....                     | 166.597           | 124.960           |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                  | <b>376.249</b>    | <b>351.856</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                | <b>376.249</b>    | <b>351.856</b>    |
| <b>AKTIVER</b> .....                          | <b>10.504.346</b> | <b>10.430.178</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
PASSIVER

|                                                            | 2024              | 2023              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 1.500.000         | 1.500.000         |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....         | 130.046           | 294.302           |
| Overført resultat .....                                    | -584.500          | -603.598          |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                                   | <b>1.045.546</b>  | <b>1.190.704</b>  |
| <br>                                                       |                   |                   |
| Prioritetsgæld .....                                       | 5.998.213         | 5.893.469         |
| Kreditinstitutter .....                                    | 81.699            | 242.793           |
| Deposita .....                                             | 23.100            | 23.100            |
| Gæld til kapitalinteresser .....                           | 2.713.764         | 2.437.554         |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>8.816.776</b>  | <b>8.596.916</b>  |
| <br>                                                       |                   |                   |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 223.466           | 210.286           |
| Kreditinstitutter .....                                    | 400.796           | 424.772           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....             | 9.000             | 7.500             |
| Selskabsskat .....                                         | 0                 | 0                 |
| Anden gæld .....                                           | 8.762             | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>642.024</b>    | <b>642.558</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE .....</b>                             | <b>9.458.800</b>  | <b>9.239.474</b>  |
| <br>                                                       |                   |                   |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>10.504.346</b> | <b>10.430.178</b> |

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

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                                            | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 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 .....   | 294.302          | 546.803          |
| Årets bevægelse .....                                      | -164.256         | -252.501         |
| <b>Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo</b> | <b>130.046</b>   | <b>294.302</b>   |
| Overført resultat, primo .....                             | -603.598         | -559.163         |
| Årets resultat .....                                       | 19.098           | -44.435          |
| <b>Overført resultat ultimo .....</b>                      | <b>-584.500</b>  | <b>-603.598</b>  |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                                   | <b>1.045.546</b> | <b>1.190.704</b> |

## NOTER

|                                                                                |                         |                         | 2024                   | 2023                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                                                 |                         |                         |                        |                         |
| Antal personer beskæftiget .....                                               |                         |                         | <u>1</u>               | <u>1</u>                |
|                                                                                |                         |                         |                        |                         |
|                                                                                | Gæld i alt<br>primo     | Gæld i alt<br>ultimo    | Kortfristet<br>andel   | Restgæld efter<br>5 år  |
| <b>2 Langfristede gælds-<br/>forpligtelser</b>                                 |                         |                         |                        |                         |
| Prioritetsgæld.....                                                            | 5.944.761               | 6.059.481               | 61.268                 | 5.331.095               |
| Kreditinstitutter.....                                                         | 401.787                 | 243.897                 | 162.198                | 0                       |
| Deposita.....                                                                  | 23.100                  | 23.100                  | 0                      | 0                       |
| Gæld til kapitalinteresser                                                     | <u>2.437.554</u>        | <u>2.713.764</u>        | <u>0</u>               | <u>2.713.764</u>        |
| <b>Langfristede gælds-<br/>forpligtelser i alt.....</b>                        | <b><u>8.807.202</u></b> | <b><u>9.040.242</u></b> | <b><u>223.466</u></b>  | <b><u>8.044.859</u></b> |
|                                                                                |                         |                         | 2024                   | 2023                    |
| <b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi<br/>efter §37 og §38</b> |                         |                         |                        |                         |
| Værdi ultimo indregnet i balancen                                              |                         |                         |                        |                         |
| Nykredit, renteswap.....                                                       |                         |                         | <u>130.046</u>         | <u>294.302</u>          |
|                                                                                |                         |                         | <b><u>130.046</u></b>  | <b><u>294.302</u></b>   |
| Årets ændringer i dagsværdi indregnet på egenkapitalen                         |                         |                         |                        |                         |
| Nykredit, renteswap.....                                                       |                         |                         | <u>-164.256</u>        | <u>-252.501</u>         |
|                                                                                |                         |                         | <b><u>-164.256</u></b> | <b><u>-252.501</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 gæld på sælgerpantebrev på kr. 244.486 er stillet ejerpantebrev på kr. 1.500.000 i der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.128.097.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 6.252.563, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.128.097.

# 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: 93.162.xxx.xxx

2025-04-28 06:06:44 UTC



**Lars Olsen**

**Registreret revisor**

På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-04-28 06:10:08 UTC



**Jan Gert Thomsen**

**Dirigent**

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

IP: 93.162.xxx.xxx

2025-04-28 07:21:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.