

---

# *Anpartsselskabet DiNiBu*

Marselis Tværvej 4,1., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 25 91 85 68

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/6 2020

Martin Busk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Anpartsselskabet DiNiBu.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. juni 2020

**Direktion**

Martin Busk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet DiNiBu

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet DiNiBu for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 10. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne26806

Steffen Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne35804

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Anpartsselskabet DiNiBu  
Marselis Tværvej 4,1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25 91 85 68  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Martin Busk

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab for selskaber, der investerer i fast ejendom, herunder opfører, køber, udlejer og videresælger fast ejendo, samt for selskaber der investerer i værdipapirer, herunder aktier og obligationer.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på TDKK 11.108, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på TDKK 19.013.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt hele anpartskapitalen.

Der henvises til årsrapportens note 1 for en nærmere omtale af selskabets finansielle situation.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-2</b>	<b>-10</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-11.084	-5.245
Finansielle indtægter		4	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-26</u>	<u>-31</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.108</b>	<b>-5.286</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-11.108</u></b>	<b><u>-5.286</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-11.108</u>	<u>-5.286</u>
		<b><u>-11.108</u></b>	<b><u>-5.286</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		235	235
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>235</b>	<b>235</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>235</b>	<b>235</b>
Andre tilgodehavender		104	100
<b>Tilgodehavender</b>		<b>104</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>108</b>	<b>104</b>
<b>Aktiver</b>		<b>343</b>	<b>339</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Selskabskapital		125	125
Overført resultat		-19.138	-8.030
<b>Egenkapital</b>		<b>-19.013</b>	<b>-7.905</b>
Andre hensættelser	5	18.678	7.594
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.678</b>	<b>7.594</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		663	628
Anden gæld		15	22
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>678</b>	<b>650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>678</b>	<b>650</b>
<b>Passiver</b>		<b>343</b>	<b>339</b>
Væsentlige forhold vedrørende selskabets finansielle situation	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	125	-8.030	-7.905
Årets resultat	0	-11.108	-11.108
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125</b>	<b>-19.138</b>	<b>-19.013</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentlige forhold vedrørende selskabets finansielle situation

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2019 TDKK -19.014. Dermed er selskabskapitalen tabt, og som følge heraf påhviler det, i henhold til selskabsloven, direktionen at redegøre for selskabets økonomiske stilling, herunder om fornødent at stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes.

Selskabet har i 2012 sammen med FSB ApS, Anpartsselskabet Jægergårdsgade og PTFOSS Holding ApS indgået en akkorderingsaftale med selskabets primære kreditinstitutter mod samtidig optagelse af gæld hos selskabet Jabo Ejendomme ApS. Selskabets gæld er som led i akkorderingsaftalen blevet nedskrevet, og den løbende driftsfinansiering er blevet sikret. Der henvises i øvrigt til oplysningerne i note 6.

På længere sigt vil en retablering af selskabskapitalen kræve en væsentlig forbedret indtjening via overskudsandele i associeret selskab.

Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Det er ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter og likviditetsberedskab ikke vil blive væsentligt påvirket af Covid-19 udbruddet.

## 3 Finansielle omkostninger

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	24
Andre finansielle omkostninger	26	7
	<u>26</u>	<u>31</u>

## Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	64	64
Kostpris 31. december	64	64
Værdireguleringer 1. januar	-7.658	-2.413
Årets resultat	-11.084	-5.245
Værdireguleringer 31. december	-18.742	-7.658
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	18.678	7.594
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
FSB ApS	Aarhus	80	50%

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	TDKK	TDKK
<b>5 Andre hensættelser</b>		
Hensættelser til tab på underbalance i FSB ApS	18.678	7.594
	<u>18.678</u>	<u>7.594</u>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualaktiver

Pr. 31. december 2019 har selskabet et udskudt skatteaktiv på TDKK 570 (pr. 31. december 2018: TDKK 564). Beløbet er ikke indregnet i balancen, da der er usikkerhed om tidspunktet for udnyttelse heraf.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for associerede virksomheder FSB ApS og Anpartsselskabet Jægergårdsgade afgivet selvskyldnerkaution vedrørende gæld til Jabo Ejendomme ApS, maksimeret til TDKK 10.000 ud af en samlet gæld på TDKK 50.489.

Selskabet har til fordel for virksomhederne FSB ApS og Anpartsselskabet Jægergårdsgade afgivet selvskyldnerkaution vedrørende gæld til Jabo Ejendomme ApS, maksimeret til TDKK 10.000 ud af en samlet gæld på TDKK 50.489.

Den indgåede rekonstruktionsaftale medfører, at der i regnskabsåret 2012 er sket fuld og endelig indfrielse af selskabets gæld til kreditinstitutter. Indfrielsen er sket ved, at anden långiver har overtaget fordringerne, og samtidig er det aftalt, at disse fordringer nedskrives til indfrielsesbeløbet, når indfrielsesbeløbet med tillæg af renter er tilbagebetalt. Selskabet forventer, at tilbagebetaling vil ske, hvorfor selskabets gæld i årsregnskabet for 2019 er indregnet til indfrielsesbeløbet med tillæg af renter. Selskabet hæfter dog - indtil indfrielsesbeløbet inklusive rentetilskrivninger er tilbagebetalt - for den fulde indfrielse af gæld til kreditinstitutter, som i 2012 udgjorde TDKK 104.749.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet DiNiBu for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i associerede virksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.