

Filmbyen 20  
2650 Hvidovre  
Tlf. 4343 4477

haamann@haamann.dk · www.haamann.dk

Rustenborgvej 7A  
2800 Kgs. Lyngby

**Haamann**  
statsautoriserede revisorer

---

**NB DINESEN FARMS CITY ApS**

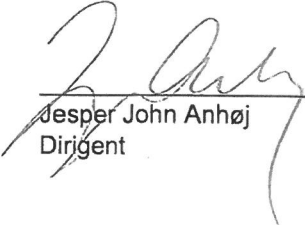
**Mosevej 2 G  
6000 Kolding**

**CVR-nr. 30 52 48 37**

**Årsrapport 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

2. april 2020

  
\_\_\_\_\_  
Jesper John Anhøj  
Dirigent

**ÅRSRAPPORT 2019**

(12. regnskabsår)

**INDHOLD**

Side

Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10-12

## **VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

### Virksomheden

NB DINESEN FARMS CITY ApS  
Mosevej 2 G  
6000 Kolding

### CVR-nr.

30 52 48 37

### Regnskabsår

1. januar - 31. december

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at drive virksomhed ved investering i samt udlejning af landbrugsejendomme indenfor EU.

### Selskabets direktion

Jesper John Anhøj

### Selskabets revisor

Haamann A/S, Statsautoriserede revisorer  
Filmbyen 20  
2650 Hvidovre  
CVR.nr. 24 25 69 95

## LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NB DINESEN FARMS CITY ApS.

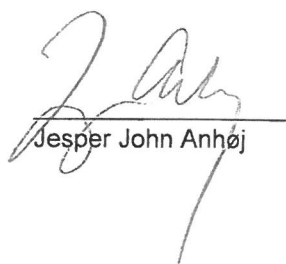
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Kolding, den 2. april 2020

**Direktion:**



Jesper John Anhøj

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **Til kapitalejeren i NB DINESEN FARMS CITY ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for NB DINESEN FARMS CITY ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

#### **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 årsregnskabet". 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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Vi gør opmærksom på, at selskabet er indtrådt i revision i regnskabsåret og at sammenligningstal i årsrapporten for regnskabsåret 2018 ikke er revideret. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Hvidovre, den 2. april 2020

Haamann A/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR.nr. 24 25 69 95



Jan Bøllingtoft Asmussen  
Statsautoriseret revisor  
mne28638

## **LEDELSSESBERETNING**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at drive virksomhed ved investering i samt udlejning af landbrugsejendomme indenfor EU.

### **Kapitalberedskab**

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2019 kr. - 8.573.631. Det er selskabets ledelses forventning at selskabets selskabskapital vil kunne reetableres som følge af fremtidige positive resultater.

I overensstemmelse med Selskabslovens § 119 vil selskabets ledelse på den ordinære generalforsamling redegøre for selskabets økonomiske stilling samt fremlægge en handlingsplan til reetablering af selskabskapitalen.

Selskabets moderselskab vil i nødvendigt omfang yde finansiel støtte til selskabet med henblik på at sikre, at selskabet er i stand til at opfylde sine forpligtelser.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. januar - 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		186.584	1.089
Afskrivninger		-20.000	-20
<b>Resultat af primær drift</b>		166.584	1.069
Finansielle omkostninger		-247.435	-389
<b>Resultat før skat</b>		-80.851	680
Skat af årets resultat		0	-559
<b>Årets resultat</b>		-80.851	121
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-80.851	121
		-80.851	121



**BALANCE 31. december 2019**

**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> tkr.
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>11.474.434</u>	<u>11.494</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>11.474.434</u>	<u>11.494</u>
<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		<u>336.782</u>	<u>353</u>
		<u>336.782</u>	<u>353</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>336.782</u>	<u>353</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>11.811.216</u>	<u>11.847</u>

**BALANCE 31. december 2019**

**PASSIVER**

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
<b><u>Egenkapital</u></b>	1		
Anpartskapital		141.371	141
Overført resultat		-8.715.002	-8.634
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-8.573.631</u>	<u>-8.493</u>
<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gældsbreve		<u>11.986.052</u>	<u>11.986</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.243	64
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.064.000	8.064
Anden gæld		<u>248.552</u>	<u>226</u>
		<u>8.398.795</u>	<u>8.354</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>20.384.847</u>	<u>20.340</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>11.811.216</u>	<u>11.847</u>
<b>Oplysning om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift</b>	2		

**NOTER**

1. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	141.371	-520.373	-379.002
Korrektioner vedr. tidligere regnskabsår		-8.113.778	-8.113.778
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	141.371	-8.634.151	-8.492.780
Overført af årets resultat		-80.851	-80.851
Egenkapital 31. december 2019	<u>141.371</u>	<u>-8.715.002</u>	<u>-8.573.631</u>

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2019 kr. -8.573.631 og selskabet har dermed tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen vil kunne reetableres ved egen drift over de kommende år.

2. Oplysning om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets ledelse skønner at der ikke er væsentlige usikkerheder vedrørende den fortsatte drift idet selskabets moderselskab har givet tilsagn om den nødvendige støtte frem til næste ordinære generalforsamling. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NB DINESEN FARMS CITY ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Der er i regnskabsåret 2019 foretaget enkelte reklssifikationer mellem aktiver og passiver samt korrektioner i tidligere regnskabsperioder, idet der burde være nedskrevet på omsætningsaktiver med tkr. 8.526. Effekten af reguleringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo og sammenligningstal tilrettet.

Ændringen har påvirket årets resultat for 2018 positivt med tkr. 584, balancen pr. 31. december 2018 negativt med tkr. 34.187 og egenkapitalen pr. 31. december 2018 negativt med tkr. 8.114.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Bruttoresultat udgøres af nettoomsætning med fradrag af det til nettoomsætningen direkte henførbare vareforbrug og med fradrag af andre eksterne omkostninger. Herudover indgår driftsindtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, småanskaffelser, administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid:</u>	<u>Restværdi:</u>
Bygninger	40 år	50%

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 og -omkostninger.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.