
Dinesen Ejendomme A/S

Gothersgade 35, 1123 København K

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/8 - 31/7)

CVR-nr. 37 46 89 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/12 2019

Alexander Keller
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli 5

Balance 31. juli 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 for Dinesen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. december 2019

Direktion

Alexander Keller
direktør

Bestyrelse

Virgil-Emanuel Dinca
formand

Peter Axel Fischer
næstformand

Alexander Keller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Dinesen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Dinesen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, den 30. december 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kaj Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34357

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dinesen Ejendomme A/S
Gothersgade 35
1123 København K

Telefon: 50171700

CVR-nr.: 37 46 89 59

Regnskabsperiode: 1. august - 31. juli

Hjemstedskommune: København K

Bestyrelse

Virgil-Emanuel Dinca, formand
Peter Axel Fischer
Alexander Keller

Direktion

Alexander Keller

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Dinesen Ejendomme A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af korttidslejemål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 373.009, og selskabets balance pr. 31. juli 2019 udviser en egenkapital på DKK 777.951.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen taget beslutning om at omdanne selskabet fra et anpartsselskab til aktieselskab. Dette er foretaget ved en fondsemission, hvilket har medført at selskabskapitalen er øget med DKK 450.000, således at selskabskapitalen på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten udgør DKK 500.000.

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Nettoomsætning		3.417.419	1.968.811
Andre eksterne omkostninger		-2.171.007	-1.212.705
Bruttoresultat		1.246.412	756.106
Personaleomkostninger	1	-520.197	-157.088
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-173.839	-140.489
Resultat før finansielle poster		552.376	458.529
Finansielle omkostninger		-35.565	-24.170
Resultat før skat		516.811	434.359
Skat af årets resultat	2	-143.802	-96.374
Årets resultat		373.009	337.985

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		373.009	337.985
		373.009	337.985

Balance 31. juli

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		846.123	610.770
Materielle anlægsaktiver		846.123	610.770
Deposita		471.791	364.691
Finansielle anlægsaktiver		471.791	364.691
Anlægsaktiver		1.317.914	975.461
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.000
Periodeafgrænsningsposter		40.000	60.000
Tilgodehavender		40.000	70.000
Likvide beholdninger		298.046	261.352
Omsætningsaktiver		338.046	331.352
Aktiver		1.655.960	1.306.813

Balance 31. juli

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		727.951	354.942
Egenkapital		777.951	404.942
Hensættelse til udskudt skat		97.000	74.000
Hensatte forpligtelser		97.000	74.000
Gæld til kreditinstitutter		269.996	339.996
Selskabsskat		120.802	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	390.798	339.996
Kreditinstitutter		70.000	66.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.977	6.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		192.478	337.896
Selskabsskat	3	80.756	77.374
Kortfristede gældsforpligtelser		390.211	487.875
Gældsforpligtelser		781.009	827.871
Passiver		1.655.960	1.306.813
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. august	50.000	354.942	404.942
Årets resultat	0	373.009	373.009
Egenkapital 31. juli	50.000	727.951	777.951

Selskabskapitalen er pr. 16. september 2019 forhøjet ved fondsemission til DKK 500.000.

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	228.870	100.518
Andre personaleomkostninger	291.327	56.570
	520.197	157.088
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	120.802	77.374
Årets udskudte skat	-3.891	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	26.891	19.000
	143.802	96.374

3 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
Gæld til kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	269.996	339.996
Langfristet del	269.996	339.996
Inden for 1 år	0	0
	269.996	339.996
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	120.802	0
Langfristet del	120.802	0
Inden for 1 år	80.756	77.374
	201.558	77.374

Noter til årsregnskabet

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået 3 lejekontrakter, hvortil der er 3 måneders opsigelse, hvilket medfører en huslejeforpligtelse på DKK 233.883

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dinesen Ejendomme A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Rettelse af væsentlige fejl

Der er foretaget rettelse af væsentlige fejl for regnskabsåret 1. august 2017 til 31. juli 2018. Fejlen skyldes selskabets indregning af materielle anlægsaktiver og afskrivninger hertil. De samlede rettelser har medført følgende påvirkning:

Årets resultat efter skat for perioden 1. august 2017 til 31. juli 2018 er reduceret med DKK 1.275 og udgør nu DKK 337.985 mod tidligere DKK 339.260

Egenkapitalen pr. 31. juli 2018 er reduceret med DKK 181.459 og udgør nu DKK 404.942 mod tidligere DKK 586.401

Den samlede balancesum pr. 31. juli 2018 er forøget med DKK 270.142 og udgør nu DKK 1.306.813 mod tidligere DKK 1.036.671.

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.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.