
Dinesen Ejendomme A/S

Købmagergade 1, 4., 1123 København K

Årsrapport for 2019

(regnskabsår 1/8 - 31/12)

CVR-nr. 37 46 89 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /10 2020

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. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august - 31. december 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. oktober 2020

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 - 31. december 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 2. oktober 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Blichfeldt Henriksen

statsautoriseret revisor

mne46065

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dinesen Ejendomme A/S
Købmagergade 1, 4.
1123 København K

CVR-nr.: 37 46 89 59
Regnskabsperiode: 1. august - 31. december
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 2019 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 korttidslejemål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 203.937, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 574.014.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb har corona-virusset COVID-19 spredt sig i store dele af verden og der er ekstraordinær risiko forbundet hermed. Der henvises til note 2 herom.

Derudover er der ikke indtruffet hændelser efter regnskabsårets udløb, som har betydning for Dinesen Ejendomme A/S' finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Resultatopgørelse 1. august - 31. december

	Note	01/08/2019- 31/12/2019 DKK	01/08/2018- 31/07/2019 DKK
Nettoomsætning		2.975.016	3.417.419
Andre eksterne omkostninger		-2.727.831	-2.171.007
Bruttoresultat		247.185	1.246.412
Personaleomkostninger	3	-336.263	-520.197
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-148.796	-173.839
Resultat før finansielle poster		-237.874	552.376
Finansielle omkostninger		-12.364	-35.565
Resultat før skat		-250.238	516.811
Skat af årets resultat	4	46.301	-143.802
Årets resultat		-203.937	373.009

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-203.937	373.009
		-203.937	373.009

Balance 31. december

Aktiver

	Note	31/12-19 DKK	31/7-19 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.239.503	846.123
Materielle anlægsaktiver		1.239.503	846.123
Deposita		473.228	471.791
Finansielle anlægsaktiver		473.228	471.791
Anlægsaktiver		1.712.731	1.317.914
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.000	0
Periodeafgrænsningsposter		244.583	40.000
Tilgodehavender		249.583	40.000
Likvide beholdninger		341.187	298.046
Omsætningsaktiver		590.770	338.046
Aktiver		2.303.501	1.655.960

Balance 31. december

Passiver

	Note	31/12-19 DKK	31/7-19 DKK
Selskabskapital		500.000	50.000
Overført resultat		74.014	727.951
Egenkapital		574.014	777.951
Hensættelse til udskudt skat		30.943	97.000
Hensatte forpligtelser		30.943	97.000
Kreditinstitutter		192.266	269.996
Selskabsskat		0	120.802
Langfristede gældsforpligtelser	5	192.266	390.798
Kreditinstitutter	5	60.000	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		318.586	46.977
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		228.664	192.478
Selskabsskat	5	221.314	80.756
Anden gæld		95.999	0
Periodeafgrænsningsposter		581.715	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.506.278	390.211
Gældsforpligtelser		1.698.544	781.009
Passiver		2.303.501	1.655.960
Going concern	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>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. august	50.000	727.951	777.951
Kontant kapitalforhøjelse	450.000	-450.000	0
Årets resultat	0	-203.937	-203.937
Egenkapital 31. december	500.000	74.014	574.014

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets hovedaktivitet består i korttidsudlejning af lejligheder i københavnsområdet. Som følge af udbruddet af covid-19 og de medfølgende restriktioner, som har påvirket rejseaktiviteten og turismen på verdensplan, har selskabet i 2020 oplevet et kraftigt fald i efterspørgslen på selskabets lejemål.

Selskabet har indgået længerevarende lejekontrakter samt operationelle leasingaftaler som forpligter selskabet. Der henvises i øvrigt til note 6 om eventualforpligtelser.

Selskabet er efter balancedagen udtrådt af flere lejemål. Selskabet har samtidig tilpasset driften ved at indgå længerevarende kontrakter med lejere som sikrer selskabet likviditet til at fortsætte driften indtil rejseaktiviteten er normaliseret.

Selskabet har efter balancedagen modtaget økonomisk støtte fra ejerne ligesom ejerne ikke har krævet deres eksisterende tilgodehavender indfriet.

Det er ledelsens forventning, at den tilpassede drift samt den opnåede finansiering er tilstrækkelig til at sikre selskabets fortsatte drift. Det er endvidere ledelsens forventning, at selskabets udtræden af forpligtende aftaler ikke medfører et retsligt efterspil.

2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien herunder særligt for virksomheder inden for rejse- og turisme segmentet. Ledelsen anser konsekvenserne af covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Der henvises til note 1 for konsekvenserne heraf.

3 Personaleomkostninger

	01/08/2019- 31/12/2019 DKK	01/08/2018- 31/07/2019 DKK
Lønninger	166.913	228.870
Andre omkostninger til social sikring	169.350	291.327
	336.263	520.197
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

Noter til årsregnskabet

	01/08/2019- 31/12/2019 DKK	01/08/2018- 31/07/2019 DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	19.756	120.802
Årets udskudte skat	-66.057	-3.891
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	26.891
	-46.301	143.802

5 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:

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	192.266	269.996
Langfristet del	192.266	269.996
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	60.000	70.000
	252.266	339.996

Selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	0	120.802
Langfristet del	0	120.802
Inden for 1 år	221.314	80.756
	221.314	201.558

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har på balancedagen kontraktuelle forpligtelser for samlet DKK 9.134.948

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dinesen Ejendomme A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter huslejedepositum.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.