



Dinesen Ejendomme A/S

Tordenskjoldsgade 30
1055 København K
CVR-nr. 37 46 89 59

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023

Ari Alexander Dinesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Dinesen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2023

Direktion

Ari Alexander Dinesen
direktør

Bestyrelse

Esben Thyrring
formand

Ariel Alexander Dinesen

Aida Keller

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Dinesen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Dinesen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 13. juni 2023

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35446

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dinesen Ejendomme A/S Tordenskjoldsgade 30 1055 København K CVR-nr.: 37 46 89 59 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 22. februar 2016 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemsted: København
Bestyrelse	Esben Thyrring, formand Ariel Alexander Dinesen Aida Keller
Direktion	Ari Alexander Dinesen, direktør
Revisor	Boreco Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom, herunder udlejning, handel med og investering i fast ejendom, administration heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.152.717, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 354.996.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser. Selskabets kapital forventes reetableret ved fremtidig indtjening.

Den kortfristede gæld overstiger omsætningsaktiverne med t.kr. 1.926. Selskabets evne til at betale sine forpligtelser i takt med at disse forfalder til betaling, er således afhængig af, at selskabets ledelse kan tilvejebringe den nødvendige likviditet hertil.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dinesen Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 samt 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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab	2	-347.282	1.056.953
Personaleomkostninger	3	-269.240	-196.815
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-616.522	860.138
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-544.774	-463.925
Resultat før finansielle poster		-1.161.296	396.213
Finansielle indtægter		2.731	23.918
Finansielle omkostninger	4	-83.665	-92.745
Resultat før skat		-1.242.230	327.386
Skat af årets resultat	5	89.513	-87.544
Årets resultat		-1.152.717	239.842
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.152.717	239.842
		-1.152.717	239.842

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.048.099	1.050.492
Materielle anlægsaktiver	6	1.048.099	1.050.492
Deposita	7	523.481	356.672
Finansielle anlægsaktiver		523.481	356.672
Anlægsaktiver i alt		1.571.580	1.407.164
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.837.330	356.903
Andre tilgodehavender		0	4.086
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	0	72.348
Selskabsskat		32.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	255.096
Tilgodehavender		1.869.330	688.433
Likvide beholdninger		195.784	52.290
Omsætningsaktiver i alt		2.065.114	740.723
Aktiver i alt		3.636.694	2.147.887

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-854.996	297.721
Egenkapital		-354.996	797.721
Hensættelse til udskudt skat		0	63.323
Hensatte forpligtelser i alt		0	63.323
Gæld til realkreditinstitutter		248.770	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	248.770	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	67.548	0
Kreditinstitutter		0	16.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		604.722	294.525
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		45.804	0
Selskabsskat		0	26.190
Anden gæld		71.796	176.266
Periodeafgrænsningsposter		2.313.050	773.168
Deposita		640.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.742.920	1.286.843
Gældsforpligtelser i alt		3.991.690	1.286.843
Passiver i alt		3.636.694	2.147.887

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	297.721	797.721
Årets resultat	0	-1.152.717	-1.152.717
Egenkapital 31. december 2022	500.000	-854.996	-354.996

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kortfristede gæld overstiger omsætningsaktiverne med t.kr 1.926. Selskabets evne til at at betale sine forpligtigelser i takt med at disse forfalder til betaling, er således afhængig af, at selskabets ledelse kan tilvejebringe den nødvendige likviditet hertil

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Særlige poster		
Årets resultat før skat er påvirket positivt med t.kr. 600 som følge af kompensation vedrørende Covid-19. Disse indtægter afviger fra, hvad ledelsen anser som en del af den primære drift, og er der for medtaget i denne note.		
Indtægten fremgår under bruttofortjeneste i resultatopgørelsen.		
Modtaget kompensation i forbindelse med Covid-19	<u>600.176</u>	<u>0</u>
	<u>600.176</u>	<u>0</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	263.862	196.815
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.378</u>	<u>0</u>
	<u>269.240</u>	<u>196.815</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>83.665</u>	<u>92.745</u>
	<u>83.665</u>	<u>92.745</u>

Noter

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	58.190
Årets udskudte skat	-63.323	29.354
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-26.190	0
	<u>-89.513</u>	<u>87.544</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	2.467.411
Tilgang i årets løb	<u>542.381</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.009.792</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.416.919
Årets afskrivninger	<u>544.774</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.961.693</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.048.099</u>

7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>523.481</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>523.481</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>523.481</u>

8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>72.348</u>

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	0	72.348
Rentefod (%)	0,00%	9,55%

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. decem- ber 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	316.318	316.318	67.548	0
	316.318	316.318	67.548	0

10 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingforpligtelse med en samlet forpligtelse pr. 31/12-2022 på 901 t.kr.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet A. Dinesen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.