
Dinesen Ejendomme A/S

Købmagergade 1, 4., 1123 København K

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 37 46 89 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /8 2021

Ariel Alexander Dinesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 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. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. august 2021

Direktion

Ariel Alexander Dinesen
direktør

Bestyrelse

Virgil-Emanuel Dinca
formand

Peter Axel Fischer
næstformand

Ariel Alexander Dinesen

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. januar - 31. december 2020 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 4. august 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kaj Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34357

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. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København K

Bestyrelse

Virgil-Emanuel Dinca, formand
Peter Axel Fischer
Ariel Alexander Dinesen

Direktion

Ariel Alexander Dinesen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med korttidslejemål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på DKK 16.134, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 557.879.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	01/01/2020- 31/12/2020 DKK	01/08/2019- 31/12/2019 DKK
Nettoomsætning		4.599.334	2.975.016
Andre driftsindtægter	2	1.356.823	0
Andre eksterne omkostninger		-5.265.518	-2.727.831
Bruttoresultat		690.639	247.185
Personaleomkostninger	3	-252.387	-336.263
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-316.850	-148.796
Andre driftsomkostninger		-75.574	0
Resultat før finansielle poster		45.828	-237.874
Finansielle omkostninger		-58.936	-12.364
Resultat før skat		-13.108	-250.238
Skat af årets resultat	4	-3.026	46.301
Årets resultat		-16.134	-203.937

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-16.134	-203.937
		-16.134	-203.937

Balance 31. december

Aktiver

	Note	31/12-20 DKK	31/12-19 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.273.253	1.239.503
Materielle anlægsaktiver		1.273.253	1.239.503
Deposita		335.098	473.228
Finansielle anlægsaktiver		335.098	473.228
Anlægsaktiver		1.608.351	1.712.731
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		348.703	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.000	5.000
Andre tilgodehavender		109.000	0
Periodeafgrænsningsposter		71.611	244.583
Tilgodehavender		534.314	249.583
Likvide beholdninger		384.124	341.187
Omsætningsaktiver		918.438	590.770
Aktiver		2.526.789	2.303.501

Balance 31. december

Passiver

	Note	31/12-20 DKK	31/12-19 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		57.879	74.014
Egenkapital		557.879	574.014
Hensættelse til udskudt skat		33.969	30.943
Hensatte forpligtelser		33.969	30.943
Kreditinstitutter		0	192.266
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	192.266
Kreditinstitutter	5	107.978	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		425.440	318.586
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		191.522	228.664
Selskabsskat		221.314	221.314
Anden gæld		162.511	95.999
Periodeafgrænsningsposter		826.176	581.715
Kortfristede gældsforpligtelser		1.934.941	1.506.278
Gældsforpligtelser		1.934.941	1.698.544
Passiver		2.526.789	2.303.501
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	74.013	574.013
Årets resultat	0	-16.134	-16.134
Egenkapital 31. december	500.000	57.879	557.879

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets hovedaktivitet består i korttidsudlejning af lejligheder i københavn. 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 lejekontrakter samt længerevarende operationelle leasingaftaler som forpligter selskabet. Der henvises i øvrigt til note 6 om eventualforpligtelser.

Selskabet er efter balancedagen udtrådt af flere lejemål ligesom der er sket tilpasning af nogle af selskabets operationelle leasingkontrakter. Selskabet har samtidig tilpasset driften ved at indgå længerevarende kontrakter med lejere som sikrer selskabet likviditet til at fortsætte driften indtil rejseaktiviteterne er normaliseret.

Selskabet har efter balancedagen søgt og modtaget økonomisk støtte via Covid-19 hjælpepakkerne.

Det er ledelsens forventning, at den tilpassede drift samt den modtagne støtte er tilstrækkelig til at sikre selskabets fortsatte drift.

2 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter udgøres af Covid-19 kompensation for faste omkostninger

3 Personaleomkostninger

	01/01/2020- 31/12/2020 DKK	01/08/2019- 31/12/2019 DKK
Lønninger	248.337	166.913
Øvrige personaleomkostninger	4.050	169.350
	252.387	336.263
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Noter til årsregnskabet

	01/01/2020- 31/12/2020 DKK	01/08/2019- 31/12/2019 DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	19.756
Årets udskudte skat	3.026	-66.057
	<u>3.026</u>	<u>-46.301</u>

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	0	192.266
Langfristet del	0	192.266
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	107.978	60.000
	<u>107.978</u>	<u>252.266</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har på balancedagen kontraktuelle forpligtelser for samlet t.DKK 2.106.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dinesen Ejendomme A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og 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 30.000 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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

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.