

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Digebo***

Gammel Køge Landevej 55, 2500 Valby

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/9 - 31/8)

---

CVR-nr. 25 13 63 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /11 2016

Tine Pernille Brockhuus  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. september - 31. august 5

Balance 31. august 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Ejendomsaktieselskabet Digebo.

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. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 7. november 2016

## Direktion

Tine Pernille Brockhuus

## Bestyrelse

Sven Erik Brockhuus  
formand

Anker Ulrik Ankerstjerne

Flemming Bæk Engelhardt

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsaktieselskabet Digebo

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Digebo for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 FSR – danske revisors Ethiske 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.

Hillerød, den 7. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Digebo Gammel Køge Landevej 55 2500 Valby  CVR-nr.: 25 13 63 14 Regnskabsperiode: 1. september - 31. august Regnskabsår: 69. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Sven Erik Brockhuus, formand Anker Ulrik Ankerstjerne Flemming Bæk Engelhardt
<b>Direktion</b>	Tine Pernille Brockhuus
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe og sælge faste ejendomme, drive byggevirksomhed, prioritere ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.539.039, og selskabets balance pr. 31. august 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.378.637.

## 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. august 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Ejendommens driftsindtægter</b>		<b>286.120</b>	<b>411.801</b>
Resultat ved salg af lejligheder		2.059.308	921.838
Ejendommens driftsomkostninger		-235.068	-284.376
Andre eksterne omkostninger		-73.938	-65.515
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.036.422</b>	<b>983.748</b>
Personaleomkostninger	1	-48.000	-48.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.988.422</b>	<b>935.748</b>
Finansielle indtægter		6.416	5.233
Finansielle omkostninger		-1.946	-1.936
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.992.892</b>	<b>939.045</b>
Skat af årets resultat	2	-453.853	-216.776
<b>Årets resultat</b>		<b>1.539.039</b>	<b>722.269</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	1.300.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.500.000
Overført resultat	239.039	-1.777.731
	<b>1.539.039</b>	<b>722.269</b>

## Balance 31. august

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		3.810.000	5.160.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.810.000</b>	<b>5.160.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.810.000</b>	<b>5.160.000</b>
Andre tilgodehavender		351.590	438.527
Periodeafgrænsningsposter		2.315	3.270
<b>Tilgodehavender</b>		<b>353.905</b>	<b>441.797</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>796.676</b>	<b>1.630.196</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.150.581</b>	<b>2.071.993</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.960.581</b>	<b>7.231.993</b>



## Balance 31. august

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.827.047	2.583.247
Overført resultat		1.051.590	56.351
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>3.378.637</b>	<b>5.639.598</b>
Hensættelse til udskudt skat		560.335	760.608
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	4	189.140	248.299
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>749.475</b>	<b>1.008.907</b>
Kreditinstitutter		0	62.616
Huslejedeposita og forudbetalt husleje		79.978	92.069
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.759	41.369
Selskabsskat		658.732	339.434
Anden gæld		48.000	48.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>832.469</b>	<b>583.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>832.469</b>	<b>583.488</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.960.581</b>	<b>7.231.993</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	500.000	2.583.247	56.351	2.500.000	5.639.598
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.300.000	0	-1.300.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-756.200	756.200	0	0
Årets resultat	0	0	1.539.039	0	1.539.039
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b>500.000</b>	<b>1.827.047</b>	<b>1.051.590</b>	<b>0</b>	<b>3.378.637</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	48.000	48.000
	<u>48.000</u>	<u>48.000</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	654.126	334.828
Årets udskudte skat	-200.273	-136.582
	<u>453.853</u>	<u>198.246</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	453.853	216.776
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-18.530
	<u>453.853</u>	<u>198.246</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg-
		ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. september		1.454.396
Afgang i årets løb		-380.510
Kostpris 31. august		<u>1.073.886</u>
Opskrivninger 1. september		3.705.604
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver		-969.490
Opskrivninger 31. august		<u>2.736.114</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>		<u>3.810.000</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 31. august 2016 udgør DKK 3.160.000.

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>4 Hensættelse til indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo primo	248.299	249.522
Hensat i året	23.224	28.428
Regulering vedrørende solgte lejligheder	-82.383	-29.651
	<b>189.140</b>	<b>248.299</b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Petersen & Olsen Invest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### Sikkerhedsstillelser

I ejendommen er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 2.000.000, der beror i eget depot.

Til yderligere sikkerhed for medlemsbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifter vedrørende et medlems misligholdelse er tinglyst pantstiftende for kr. 400 pr. fordelingstal. Dette beløb pristalsreguleres med basis i nettoprisindekset pr. 1. januar 1997 = 306,1.

Ejerlejlighedsforeningen Digebo, 2770 Kastrup har pr. 31. december 2015 en egenkapital på kr. 602.779. Selskabets andel heraf udgør 381/6.732, svarende til kr. 34.115. Beløbet er ikke optaget i regnskabet.

Konto for udvendig vedligeholdelse § 18 udviste på statusdagen en saldo på kr. 46.141.

Herudover er der ingen kautions-, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser ud over, hvad der fremgår af regnskabet.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Digebo for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

## Resultatopgørelsen

### Ejendommens driftsindtægter

Huslejeindtægter fra udlejede lejligheder indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af lejligheder.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles efter nettorealizationsprincippet med udgangspunkt i erfaringer fra de seneste salg af lejligheder opgjort pr. kvadratmeter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskat.

### 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 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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **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 nominel værdi.