

DIGE EJENDOMME APS

Damhus Boulevard 57

2610 Rødovre

CVR-NR. 27 98 20 77

Årsrapport for

2015/2016

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
02/11 2016

Henrik Dige
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Dige Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 14. oktober 2016

Direktion

Henrik Dige
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ledelsen i Dige Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Dige Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

København, den 14. oktober 2016

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dige Ejendomme ApS
Damhus Boulevard 57
2610 Rødovre

CVR-nr.: 27 98 20 77
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 5. august 2004
Hjemsted: København

Direktion

Henrik Dige, direktør

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Pengeinstitut

Jyske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dige Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i en årlig vurdering af ejendommens forventede fremtidige afkast i form af lejeindtægter fratrukket forventede driftsomkostninger. Nettoafkastet kapitaliseres med en for markedet aktuel forrentningsprocent for tilsvarende ejendomme. Den deraf følgende værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på under ca. t.kr. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		422.132	448.366
Finansielle indtægter		13.346	11.975
Finansielle omkostninger		<u>-203.412</u>	<u>-203.207</u>
Resultat før skat		232.066	257.134
Skat af årets resultat	1	<u>-50.989</u>	<u>-30.886</u>
Årets resultat		<u>181.077</u>	<u>226.248</u>
Overført resultat		<u>181.077</u>	<u>226.248</u>
		<u>181.077</u>	<u>226.248</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>8.155.931</u>	<u>8.155.931</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>8.155.931</u>	<u>8.155.931</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.155.931</u>	<u>8.155.931</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.879	329
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>148.301</u>
Tilgodehavender		<u>8.879</u>	<u>148.630</u>
Værdipapirer		<u>3.034</u>	<u>4.034</u>
Værdipapirer		<u>3.034</u>	<u>4.034</u>
Likvide beholdninger		<u>80.996</u>	<u>383.810</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>92.909</u>	<u>536.474</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.248.840</u></u>	<u><u>8.692.405</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		932.404	932.404
Overført resultat		<u>694.957</u>	<u>513.880</u>
Egenkapital	3	<u>1.752.361</u>	<u>1.571.284</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>473.609</u>	<u>455.422</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>473.609</u>	<u>455.422</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.911.488	4.096.951
Selskabsskat		<u>32.802</u>	<u>42.441</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.944.290</u>	<u>4.139.392</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	190.000	190.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.550	50.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.537.344	1.650.820
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		62.897	435.418
Selskabsskat		42.441	27.122
Anden gæld		<u>155.348</u>	<u>132.397</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.078.580</u>	<u>2.526.307</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.022.870</u>	<u>6.665.699</u>
Passiver i alt		<u>8.248.840</u>	<u>8.692.405</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	32.802	42.441
Årets udskudte skat	<u>18.187</u>	<u>-11.555</u>
	<u>50.989</u>	<u>30.886</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	<u>8.155.931</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>8.155.931</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>8.155.931</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Markedslejen er fastlagt til mellem 4,5 % og 5,5 % i afkast.

3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver (frie reserver fra 2008)</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	932.404	513.880	1.571.284
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>181.077</u>	<u>181.077</u>
Egenkapital 30. juni 2016	<u>125.000</u>	<u>932.404</u>	<u>694.957</u>	<u>1.752.361</u>

Noter til årsrapporten

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015	455.422	455.422
Hensat i året	18.187	0
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016	473.609	455.422
Immaterielle anlægsaktiver	473.609	455.422
	<u>473.609</u>	<u>455.422</u>

Udskudt skat er afsat med 25,0% svarende til den aktuelle skattesats.

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	0	0
Udskudt skat 30. juni 2016	0	0

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.911.488</u>	<u>4.096.951</u>
Langfristet del	3.911.488	4.096.951
Inden for et år	<u>190.000</u>	<u>190.000</u>
	<u>4.101.488</u>	<u>4.286.951</u>
 Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	<u>32.802</u>	<u>42.441</u>
Langfristet del	32.802	42.441
Øvrig kortfristet skattegæld	<u>42.441</u>	<u>27.122</u>
Kortfristet del	<u>42.441</u>	<u>27.122</u>
	<u>75.243</u>	<u>69.563</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger for t.kr. 2.070, Den regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 4.647. I anden ejendom er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut givet pant i ejendom for t.kr. 2.654. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 3.509.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt pantebrev på t.kr. 300 med pant i selskabets ejendom, Damhus Boulevard 57, Rødovre.

7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme og anden virksomhed, der passende kan forenes hermed..