

Dige Ejendomme ApS

**Damhus Boulevard 57
2610 Rødovre
CVR-nr. 27 98 20 77**

**Årsrapport for 2016/17
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. oktober 2017

Henrik Dige
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 11. september 2017

Direktion

Henrik Dige
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til i Dige Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dige Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. september 2017

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dige Ejendomme ApS Damhus Boulevard 57 2610 Rødovre CVR-nr.: 27 98 20 77 Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 Stiftet: 5. august 2004 Hjemsted: København
Direktion	Henrik Dige, direktør
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 225.187, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.977.548.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dige Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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, 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

Ejendommene måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. t-pris inkl. købsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse
1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Bruttofortjeneste		442.752	422.132
Resultat før finansielle poster		442.752	422.132
Finansielle indtægter		4.020	13.346
Finansielle omkostninger		<u>-156.715</u>	<u>-203.412</u>
Resultat før skat		290.057	232.066
Skat af årets resultat	1	<u>-64.870</u>	<u>-50.989</u>
Årets resultat		<u>225.187</u>	<u>181.077</u>
Overført resultat		<u>225.187</u>	<u>181.077</u>
		<u>225.187</u>	<u>181.077</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>8.155.931</u>	<u>8.155.931</u>
Materielle anlægsaktiver		<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		49.694	8.879
Andre tilgodehavender		<u>29</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>49.723</u>	<u>8.879</u>
Værdipapirer		<u>4.524</u>	<u>3.034</u>
Værdipapirer		<u>4.524</u>	<u>3.034</u>
Likvide beholdninger		<u>259.408</u>	<u>80.996</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>313.655</u>	<u>92.909</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.469.586</u></u>	<u><u>8.248.840</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		932.404	932.404
Overført resultat		920.144	694.957
Egenkapital	3	<u>1.977.548</u>	<u>1.752.361</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	491.927	473.609
Hensatte forpligtelser i alt		<u>491.927</u>	<u>473.609</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.721.334	3.911.488
Selskabsskat		46.552	32.802
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.767.886</u>	<u>3.944.290</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		1.692.672	1.537.344
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		67.300	62.897
Selskabsskat		32.802	42.441
Anden gæld		158.901	155.348
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.232.225</u>	<u>2.078.580</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.000.111</u>	<u>6.022.870</u>
Passiver i alt		<u>8.469.586</u>	<u>8.248.840</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	46.552	32.802
Årets udskudte skat	<u>18.318</u>	<u>18.187</u>
	<u>64.870</u>	<u>50.989</u>
 2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>5.636.296</u>
Kostpris 1. juli 2016		<u>5.636.296</u>
Kostpris 30. juni 2017		<u>5.636.296</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016		<u>2.519.635</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017		<u>2.519.635</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		<u>8.155.931</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 25 % og 26 % af lejeindtægterne.

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver (frie reserver fra 2008)	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	932.404	694.957	1.752.361
Årets resultat	0	0	225.187	225.187
Egenkapital 30. juni 2017	125.000	932.404	920.144	1.977.548

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.

	2016/17	2015/16
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2016	473.609	455.422
Hensat i året	18.318	18.187
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2017	491.927	473.609
Materielle anlægsaktiver	491.927	455.422
Skattemæssigt underskud	0	18.187
	491.927	473.609

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.721.334</u>	<u>3.911.488</u>
Langfristet del	<u>3.721.334</u>	<u>3.911.488</u>
Inden for et år	<u>190.000</u>	<u>190.000</u>
	<u>3.911.334</u>	<u>4.101.488</u>
 Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	<u>46.552</u>	<u>32.802</u>
Langfristet del	<u>46.552</u>	<u>32.802</u>
Øvrig kortfristet skattegæld	<u>32.802</u>	<u>42.441</u>
Kortfristet del	<u>32.802</u>	<u>42.441</u>
	<u>79.354</u>	<u>75.243</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.911, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 8.155.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet er sambeskattet med Dige VVS A/S og Dige Holding og hæfter i den forbindelse for eventuelle krav.