

Dige Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2021/22
(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. december 2022

Henrik Dige
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	11
Balance pr. 30. juni 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 28. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 28. november 2022

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

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33231

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Dige Ejendomme ApS
Damhus Boulevard 57
2610 Rødovre

CVR-nr.: 27 98 20 77

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 5. august 2004

Hjemsted: København

Direktion

Henrik Dige, direktør

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Indiakaj 6
2100 København Ø

Pengeinstitut

Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 3.800.610, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.394.603.

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 Dige Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostningert til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, 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 administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabs- mæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse
1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Bruttotab		-186.370	365.219
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>5.210.000</u>	<u>1.100.241</u>
Finansielle indtægter		517	1.307
Finansielle omkostninger		<u>-151.593</u>	<u>-149.755</u>
Resultat før skat		4.872.554	1.317.012
Skat af årets resultat	2	<u>-1.071.944</u>	<u>-275.002</u>
Årets resultat		<u>3.800.610</u>	<u>1.042.010</u>
Overført resultat		<u>3.800.610</u>	<u>1.042.010</u>
		<u>3.800.610</u>	<u>1.042.010</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	15.510.000	10.300.000
Materielle anlægsaktiver		15.510.000	10.300.000
Anlægsaktiver i alt		15.510.000	10.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	55.500
Andre tilgodehavender		51	186.224
Udskudt skatteaktiv		1.260.334	0
Tilgodehavender		1.260.385	241.724
Værdipapirer		4.158	3.641
Værdipapirer		4.158	3.641
Likvide beholdninger		44.053	296.272
Omsætningsaktiver i alt		1.308.596	541.637
Aktiver i alt		16.818.596	10.841.637

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.269.603	3.468.994
Egenkapital	4	<u>7.394.603</u>	<u>3.593.994</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.956.791	792.339
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.956.791</u>	<u>792.339</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.663.297	3.871.900
Selskabsskat		1.167.826	29.436
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.831.123</u>	<u>3.901.336</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	206.100	201.414
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.400	101.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.240.356	2.031.195
Selskabsskat		0	34.628
Anden gæld		88.223	165.331
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.636.079</u>	<u>2.553.968</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.467.202</u>	<u>6.455.304</u>
Passiver i alt		<u>16.818.596</u>	<u>10.841.637</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	3.468.993	3.593.993
Årets resultat	0	3.800.610	3.800.610
Egenkapital 30. juni 2022	125.000	7.269.603	7.394.603

Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>5.210.000</u>	<u>1.100.241</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>5.210.000</u>	<u>1.100.241</u>
	<u><u>5.210.000</u></u>	<u><u>1.100.241</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.167.826	29.436
Årets udskudte skat	<u>-95.882</u>	<u>245.566</u>
	<u>1.071.944</u>	<u>275.002</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021		<u>7.956.553</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>7.956.553</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021		2.343.447
Årets værdireguleringer		<u>5.210.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022		<u>7.553.447</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		<u><u>15.510.000</u></u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af 2 investeringsejendomme beliggende i hovedstadsområdet.

Den ene ejendom værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model under hensyn til respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i området. Måling af dagsværdi efter den afkastbaseret model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter m.fl. som beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien er følgende:

Ejendom 1 (Beboelse)

Udlejningsprocent: 100
Afkastkrav bolig: 4,00 %
Størrelse: 117 m²
Leje pr. m²: 1.141 kr.

Ejendom 1 (Erhvervsformål)

Udlejningsprocent: 100
Afkastkrav bolig: 5,5 %
Størrelse: 260 m²
Leje pr. m²: 932 kr.

Ejendom 2 er i året opskrevet til salgsværdien pr. 1/7-2022.

Noter

4 Egenkapital

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

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.663.297</u>	<u>3.871.900</u>
Langfristet del	<u>3.663.297</u>	<u>3.871.900</u>
Inden for et år	<u>206.100</u>	<u>201.414</u>
	<u>3.869.397</u>	<u>4.073.314</u>
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.167.826</u>	<u>29.436</u>
Langfristet del	<u>1.167.826</u>	<u>29.436</u>
Øvrig kortfristet skattegæld	<u>0</u>	<u>34.628</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>34.628</u>
	<u>1.167.826</u>	<u>64.064</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.869, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6-2022 udgør t.kr. 15.510.

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