

DARANI EJENDOMME A/S

**Fuglebækvej 6
2770 Kastrup
CVR-NR. 25 31 91 09**

**Årsrapport for
2015
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
07/06 2016

Henrik Wellejus
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	12
Balance pr. 31. december 2015	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Darani Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 26. maj 2016

Direktion

Lars Peter Vilmann Wellejus
direktør

Bestyrelse

Formand Sara Nadja Wellejus
formand

Aage Rasmussen

Lars Peter Vilmann Wellejus

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Darani Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Darani Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 26. maj 2016

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Darani Ejendomme A/S Fuglebækvej 6 2770 Kastrup CVR-nr.: 25 31 91 09 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 30. marts 2000 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemsted: Tårnby
Bestyrelse	Sara Nadja Wellejus, formand Aage Rasmussen Lars Peter Vilmann Wellejus
Direktion	Lars Peter Vilmann Wellejus, direktør
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V.
Pengeinstitut	Danske Bank Hovedvejen 107 2600 Glostrup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 7. juni 2016, kl. 14.00, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder udlejningsvirksomhed, handelsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.416.662, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 19.537.210.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Darani Ejendomme A/S for 2015 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, for den periode den vedrører og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Fabriksbygninger	50 år	50 %
Udlejningsbygninger	20 år	50 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste		4.097.182	3.918.902
Personaleomkostninger	1	-180.000	-144.000
Resultat før af- og nedskrivninger		3.917.182	3.774.902
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-638.312	-586.559
Resultat før finansielle poster		3.278.870	3.188.343
Finansielle indtægter		466.637	675.675
Finansielle omkostninger		-593.688	-1.522.863
Resultat før skat		3.151.819	2.341.155
Skat af årets resultat	2	-735.157	-570.642
Årets resultat		<u>2.416.662</u>	<u>1.770.513</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		2.416.662	1.770.513
		<u>2.416.662</u>	<u>1.770.513</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger		23.425.440	16.983.506
Produktionsanlæg og maskiner		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>23.425.440</u>	<u>16.983.506</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.425.440</u>	<u>16.983.506</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		306.818	338.671
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.347.742	19.260.060
Andre tilgodehavender		192.277	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.683</u>	<u>19.468</u>
Tilgodehavender		<u>12.866.520</u>	<u>19.618.199</u>
Likvide beholdninger		<u>52.838</u>	<u>2.429</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.919.358</u>	<u>19.620.628</u>
Aktiver i alt		<u><u>36.344.798</u></u>	<u><u>36.604.134</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		19.037.210	16.620.548
Egenkapital	4	<u>19.537.210</u>	<u>17.120.548</u>
Hensættelse til udskudt skat		80.853	68.556
Hensatte forpligtelser i alt		<u>80.853</u>	<u>68.556</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.805.920	13.797.088
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>14.805.920</u>	<u>13.797.088</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	750.000	711.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.500	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.751.705
Selskabsskat		722.860	581.777
Anden gæld		429.455	555.460
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.920.815</u>	<u>5.617.942</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.726.735</u>	<u>19.415.030</u>
Passiver i alt		<u>36.344.798</u>	<u>36.604.134</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	180.000	144.000
	<u>180.000</u>	<u>144.000</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	722.860	581.777
Årets udskudte skat	12.297	-11.135
	<u>735.157</u>	<u>570.642</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Produktionsan-
	ninger	læg og maski-
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris primo	23.379.895	5.726.145
Tilgang i årets løb	7.080.246	0
Kostpris ultimo	<u>30.460.141</u>	<u>5.726.145</u>
Af- og nedskrivninger primo	6.396.389	5.726.145
Årets afskrivninger	638.312	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>7.034.701</u>	<u>5.726.145</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>23.425.440</u>	<u>0</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 26.100.000.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	16.620.548	17.120.548
Årets resultat	0	2.416.662	2.416.662
Egenkapital ultimo	500.000	19.037.210	19.537.210

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.508.088	15.555.920	750.000	12.500.000
	14.508.088	15.555.920	750.000	12.500.000

6 Eventualposter mv.

Ingen.

Kautions- og garantiforpligtelser

Dattervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 1.967 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.630, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 23.425. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 0, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelser.