

Duras Bolig ApS

Boeskærvej 11A, 7100 Vejle

CVR-nr. 28 89 40 82



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. marts 2016

Som dirigent:



Henrik Higham Schlüter



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Duras Bolig ApS.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

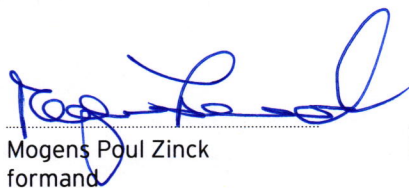
Vejle, den 31. marts 2016

Direktion:



Brian Faurholm Christensen

Bestyrelse:



Mogens Poul Zinck
formand



Brian Faurholm Christensen



Henrik Higham Schlüter

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Duras Bolig ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Duras Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 en 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 en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.


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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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.

Vejle, den 31. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor

Oplysninger om selskabet

Navn	Duras Bolig ApS
Adresse, postnr., by	Boeskærvej 11A, 7100 Vejle
CVR-nr.	28 89 40 82
Stiftet	13. juli 2005
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Poul Zinck, formand Brian Faurholm Christensen Henrik Higham Schlüter
Direktion	Brian Faurholm Christensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	2.353.358	2.236.200
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.353.358	2.236.200
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-64.020	-292.113
	Resultat af primær drift	2.289.338	1.944.087
3	Finansielle indtægter	4.728	3.209
4	Finansielle omkostninger	-772.044	-757.702
	Resultat før skat	1.522.022	1.189.594
5	Skat af årets resultat	-310.692	-291.000
	Årets resultat	1.211.330	898.594
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	0
	Overført resultat	211.330	898.594
		1.211.330	898.594

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	54.173.768	54.173.768
		<u>54.173.768</u>	<u>54.173.768</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.173.768</u>	<u>54.173.768</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.607	37.431
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.030.948	0
		<u>1.069.555</u>	<u>37.431</u>
	Likvide beholdninger	<u>222.816</u>	<u>11.450</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.292.371</u>	<u>48.881</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>55.466.139</u></u>	<u><u>54.222.649</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	520.000	520.000
	Overført resultat	5.777.354	5.566.024
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>7.297.354</u>	<u>6.086.024</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	576.000	339.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>576.000</u>	<u>339.000</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	46.169.133	46.105.114
		<u>46.169.133</u>	<u>46.105.114</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.566	9.481
	Gæld til tilknyttede virksomheder	195.300	327.964
	Anden gæld	1.218.786	1.355.066
		<u>1.423.652</u>	<u>1.692.511</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>47.592.785</u>	<u>47.797.625</u>
	PASSIVER I ALT	<u>55.466.139</u>	<u>54.222.649</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	520.000	4.667.430	0	5.187.430
Årets resultat	0	898.594	0	898.594
Egenkapital 1. januar 2015	520.000	5.566.024	0	6.086.024
Årets resultat	0	211.330	1.000.000	1.211.330
Egenkapital 31. december 2015	520.000	5.777.354	1.000.000	7.297.354

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Duras Bolig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Består af lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsbidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger af ejendomme overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed, hovedsageligt ved investering, udlejning og salg af ejendomme.

kr. 2015 2014

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.640	0
Andre finansielle indtægter	88	3.209
	<u>4.728</u>	<u>3.209</u>

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	55.464
Andre finansielle omkostninger	772.044	702.238
	<u>772.044</u>	<u>757.702</u>

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	73.692	0
Årets regulering af udskudt skat	237.000	291.000
	<u>310.692</u>	<u>291.000</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringssejendomme
Kostpris 1. januar 2015	50.886.926
Kostpris 31. december 2015	50.886.926
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.286.842
Værdireguleringer 31. december 2015	3.286.842
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>54.173.768</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder 43.828 t.kr. senere end 5 år efter balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 54.174 t.kr.

Der er tinglyst pantebreve i grunde og bygninger med i alt 4.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytte indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Duars A/S, CVR-nr. 32 07 99 89). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for betaling af moms, jf. momslovens § 46, stk. 7, for de fælles registrerede selskaber.