

DARA Bolig ApS
Elmevej 9, 4200 Slagelse

CVR-nr. 37 78 26 10

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. marts 2019

Aydin Vojdani
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for DARA Bolig 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. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 14. marts 2019

Direktion

Aydin Vojdani
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i DARA Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DARA Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faaborg, den 14. marts 2019

Revision Faaborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 06 02 42

Lis Bebe Nielsen
Registreret revisor
medlem af FSR, danske revisorer
MNE-nr. mne16184

Selskabsoplysninger**Selskabet**

DARA Bolig ApS
Elmevej 9
4200 Slagelse

CVR-nr.: 37 78 26 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 8. juni 2016

Hjemsted: Slagelse Kommune

Direktion

Aydin Vojdani, direktør

Revisor

Revision Faaborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
Mørkebjergvej 3
5600 Faaborg

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1 - 3
1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 35.010, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 89.780.

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 DARA Bolig ApS for 2018 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.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i DKK.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, hvor huslejen forfalder.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt skatter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 videre salg.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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 regnskabsmæssige skøn.

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. 31. december 2018 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		74.559	78.382
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>22.115</u>	<u>9.095</u>
Resultat før finansielle poster		96.674	87.477
Finansielle omkostninger		<u>-58.034</u>	<u>-55.568</u>
Resultat før skat		38.640	31.909
Skat af årets resultat		<u>-3.630</u>	<u>-5.014</u>
Årets resultat		<u>35.010</u>	<u>26.895</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>35.010</u>	<u>26.895</u>
		<u>35.010</u>	<u>26.895</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	2.219.000	2.176.060
Materielle anlægsaktiver		<u>2.219.000</u>	<u>2.176.060</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.219.000</u>	<u>2.176.060</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.836	9.822
Tilgodehavender		<u>21.836</u>	<u>9.822</u>
Likvide beholdninger		<u>14.140</u>	<u>3.654</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.976</u>	<u>13.476</u>
Aktiver i alt		<u>2.254.976</u>	<u>2.189.536</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		39.780	4.770
Egenkapital	3	<u>89.780</u>	<u>54.770</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.079.413	1.099.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.079.413</u>	<u>1.099.600</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	20.186	19.952
Banker		1.839	295
Modtaget forudbetalt husleje		4.700	9.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.575	22.653
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		963.652	928.338
Selskabsskat		3.630	3.828
Anden gæld		63.201	50.400
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.085.783</u>	<u>1.035.166</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.165.196</u>	<u>2.134.766</u>
Passiver i alt		<u>2.254.976</u>	<u>2.189.536</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	22.115	9.095
Værdiregulering investeringsejendomme	22.115	9.095
	22.115	9.095

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	2.166.965
Tilgang i årets løb	20.825
Kostpris 31. december 2018	2.187.790
Værdireguleringer 1. januar 2018	9.095
Årets værdireguleringer	22.115
Værdireguleringer 31. december 2018	31.210
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	2.219.000

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre kr. 110.000.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstyper og ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 5 % svarer til det forventede generelle afkastkrav for ejendomme i de respektive områder.

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	4.770	54.770
Årets resultat	0	35.010	35.010
Egenkapital 31. december 2018	50.000	39.780	89.780

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.119.552	1.099.599	20.186	983.674
	1.119.552	1.099.599	20.186	983.674

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ideal ApS og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.099.600, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør kr. 2.219.000.

Selskabet har udstedt andre pantebreve for i alt kr. 53.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for fællesudgifter i ejerforeningerne.