

DARA Bolig ApS
Elmevej 9, 4200 Slagelse

CVR-nr. 37 78 26 10

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 11. maj 2018

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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 11. maj 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 11. maj 2018

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 2017
	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 2017 udviser et overskud på kr. 26.895, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 54.770.

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 2017 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 2017 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 posterings 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 2017 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 gældsmetode 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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		78.382	-1.330
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>9.095</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		87.477	-1.330
Finansielle omkostninger		<u>-55.568</u>	<u>-21.981</u>
Resultat før skat		31.909	-23.311
Skat af årets resultat		<u>-5.014</u>	<u>1.186</u>
Årets resultat		<u>26.895</u>	<u>-22.125</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>26.895</u>	<u>-22.125</u>
		<u>26.895</u>	<u>-22.125</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.176.060	1.534.080
Materielle anlægsaktiver		<u>2.176.060</u>	<u>1.534.080</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.176.060</u>	<u>1.534.080</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.822	3.572
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>1.186</u>
Tilgodehavender		<u>9.822</u>	<u>4.758</u>
Likvide beholdninger		<u>3.654</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.476</u>	<u>4.758</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.189.536</u></u>	<u><u>1.538.838</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>4.770</u>	<u>-22.125</u>
Egenkapital	2	<u>54.770</u>	<u>27.875</u>
Banker		0	125.196
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.099.600</u>	<u>694.886</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.099.600</u>	<u>820.082</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	19.952	25.826
Banker		295	4.637
Modtaget forudbetalt husleje		9.700	3.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.653	16.995
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		928.338	606.023
Selskabsskat		3.828	0
Anden gæld		<u>50.400</u>	<u>33.900</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.035.166</u>	<u>690.881</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.134.766</u>	<u>1.510.963</u>
Passiver i alt		<u>2.189.536</u>	<u>1.538.838</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	9.095	0
Værdiregulering investeringsejendomme	9.095	0
	9.095	0

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	-22.125	27.875
Årets resultat	0	26.895	26.895
Egenkapital 31. december 2017	50.000	4.770	54.770

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	145.702	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	700.206	1.119.552	19.952	1.018.530
	845.908	1.119.552	19.952	1.018.530

4 Eventualposter m.v.

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

Noter til årsrapporten

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.119.552, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 2.176.060.

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