

DARA Bolig ApS

C/O Aydin Vojdani

Tarphagevej 27

6710 Esbjerg V

CVR-nr. 37 78 26 10

Årsrapport for 2022

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21. juni 2023

Aydin Vojdani
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Esbjerg, den 21. juni 2023

Direktion

Aydin Vojdani

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i DARA Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for DARA Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faaborg, den 21. juni 2023

ReVision+
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 69 56 09

Lars Berg Rasmussen
Registreret revisor
medlem af FSR, danske revisorer
MNE-nr. mne16515

Selskabsoplysninger

Selskabet

DARA Bolig ApS
C/O Aydin Vojdani
Tarpbagevej 27
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 37 78 26 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 8. juni 2016

Hjemsted: Esbjerg Kommune

Direktion

Aydin Vojdani

Revisor

ReVision+
Statsautoriseret 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 2022 udviser et underskud på kr. 184.283, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 241.824.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DARA Bolig ApS for 2022 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttotab		-68.289	-81.062
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-102.000</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-68.289	-183.062
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-150.000</u>	<u>-240.575</u>
Resultat før finansielle poster (EBIT)		-218.289	-423.637
Finansielle indtægter	1	41.042	16.916
Finansielle omkostninger		<u>-46.207</u>	<u>-110.937</u>
Resultat før skat		-223.454	-517.658
Skat af årets resultat		<u>39.171</u>	<u>121.866</u>
Årets resultat		<u>-184.283</u>	<u>-395.792</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-184.283</u>	<u>-395.792</u>
		<u>-184.283</u>	<u>-395.792</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		800.000	1.750.000
Materielle anlægsaktiver	2	800.000	1.750.000
Anlægsaktiver i alt		800.000	1.750.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		379.341	691.181
Udskudt skatteaktiv		67	0
Selskabsskat		2.706	0
Tilgodehavender		382.114	691.181
Likvide beholdninger		47	47
Omsætningsaktiver i alt		382.161	691.228
Aktiver i alt		1.182.161	2.441.228

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		191.824	376.107
Egenkapital		241.824	426.107
Hensættelse til udskudt skat		0	36.398
Hensatte forpligtelser i alt		0	36.398
Gæld til realkreditinstitutter		328.773	791.143
Langfristede gældsforpligtelser	3	328.773	791.143
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	11.800	16.000
Pengeinstitutter		5.645	22.116
Modtagne forudbetalinger		17.100	43.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	51.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		557.019	1.015.664
Selskabsskat		0	39.600
Kortfristede gældsforpligtelser		611.564	1.187.580
Gældsforpligtelser i alt		940.337	1.978.723
Passiver i alt		1.182.161	2.441.228
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	376.107	426.107
Årets resultat	0	-184.283	-184.283
Egenkapital 31. december 2022	50.000	191.824	241.824

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.201	2.237
Andre finansielle indtægter	<u>19.841</u>	<u>14.679</u>
	<u>41.042</u>	<u>16.916</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		1.533.694
Afgang i årets løb		<u>-761.127</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>772.567</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		216.306
Årets værdireguleringer		-150.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-38.873</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>27.433</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>800.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme omfatter en boligejendom beliggende i Esbjerg på 70 m². Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der er fastsat et afkastkrav på 5,25% (2021 : 4,75%), og værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.500 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 75 t.kr.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	807.143	340.573	11.800	283.700
	807.143	340.573	11.800	283.700

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AVO Invest Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 340.573, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 800.000.