

DARA Bolig ApS

Elmevej 9

4200 Slagelse

CVR-nr. 37 78 26 10

Årsrapport for 2020

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2021

Aydin Vojdani
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 20. maj 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etske 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 ledelsens 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, ledelsen 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 20. maj 2021

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

Henrik Rummenhoff
Statsautoriseret revisor
medlem af FSR, danske revisorer
MNE-nr. mne34546

Selskabsoplysninger

Selskabet

DARA Bolig ApS
Elmevej 9
4200 Slagelse

CVR-nr.: 37 78 26 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
Stiftet: 8. juni 2016

Hjemsted: Slagelse Kommune

Direktion

Aydin Vojdani, direktør

Revisor

ReVision+
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
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 2020 udviser et overskud på kr. 697.206, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 821.900.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DARA Bolig ApS for 2020 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 2020 er aflagt i DKK.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udsendt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 videresalg.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme 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 regnskabs- mæssige 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 diskonteringsmodel- ler.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkast- baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalind- tjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtel- se på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealisationsværdi.

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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		68.627	140.452
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>904.658</u>	<u>85.000</u>
Resultat før finansielle poster		973.285	225.452
Finansielle indtægter	1	185	6.427
Finansielle omkostninger		<u>-81.062</u>	<u>-82.885</u>
Resultat før skat		892.408	148.994
Skat af årets resultat		<u>-195.202</u>	<u>-14.080</u>
Årets resultat		<u>697.206</u>	<u>134.914</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		<u>697.206</u>	<u>34.914</u>
		<u>697.206</u>	<u>134.914</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	3.950.000	3.026.644
Materielle anlægsaktiver		<u>3.950.000</u>	<u>3.026.644</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.950.000</u>	<u>3.026.644</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	97.072
Selskabsskat		2.662	0
Tilgodehavender		<u>2.662</u>	<u>97.072</u>
Likvide beholdninger		<u>47</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.709</u>	<u>97.072</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.952.709</u></u>	<u><u>3.123.716</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		771.900	74.694
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital		821.900	224.694
Hensættelse til udskudt skat		197.864	0
Hensatte forpligtelser i alt		197.864	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.711.594	1.750.017
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.711.594	1.750.017
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	43.800	46.300
Banker		40.798	26.772
Modtagne forudbetalinger		78.030	81.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.823	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		981.900	959.953
Selskabsskat		0	14.080
Kortfristede gældsforpligtelser		1.221.351	1.149.005
Gældsforpligtelser i alt		2.932.945	2.899.022
Passiver i alt		3.952.709	3.123.716
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	74.694	100.000	224.694
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	697.206	0	697.206
Egenkapital 31. december 2020	50.000	771.900	0	821.900

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	185	1.718
Andre finansielle indtægter	0	4.709
	<u>185</u>	<u>6.427</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>2.910.434</u>
Kostpris 1. januar 2020		18.698
Tilgang i årets løb		<u>2.929.132</u>
Kostpris 31. december 2020		116.210
Værdireguleringer 1. januar 2020		904.658
Årets værdireguleringer		<u>1.020.868</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>3.950.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>3.950.000</u>

Investeringsejendommene omfatter 5 boligejendomme beliggende i Slagelse og Esbjerg på i alt 265 m². Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der er fastsat et afkastkrav på 4,5 - 5,25% (2019 : 5%), og værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 14.906 kr./m². Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 375 t.kr.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.796.317	1.755.394	43.800	1.591.000
	1.796.317	1.755.394	43.800	1.591.000

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. 1.755.395, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør kr. 3.950.000.

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