

## DARA Bolig ApS

Elmevej 9

4200 Slagelse

CVR-nr. 37 78 26 10

## Årsrapport for 2019

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juni 2020

---

Aydin Vojdani  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 26. maj 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets 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 26. maj 2020

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 38 91 47 66

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 2019  
Stiftet: 8. juni 2016

Hjemsted: Slagelse Kommune

### Direktion

Aydin Vojdani, direktør

### Revisor

RéVision+  
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 2019 udviser et overskud på kr. 134.914, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 224.694.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DARA Bolig ApS for 2019 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 2019 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 2019 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.

#### Likvider

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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>140.452</b>	<b>74.559</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>85.000</u>	<u>22.115</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>225.452</b>	<b>96.674</b>
Finansielle indtægter	1	6.427	0
Finansielle omkostninger		<u>-82.885</u>	<u>-58.034</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>148.994</b>	<b>38.640</b>
Skat af årets resultat		<u>-14.080</u>	<u>-3.630</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>134.914</u></b>	<b><u>35.010</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		<u>34.914</u>	<u>35.010</u>
		<b><u>134.914</u></b>	<b><u>35.010</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	3.026.644	2.219.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.026.644</b>	<b>2.219.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.026.644</b>	<b>2.219.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		97.072	21.836
<b>Tilgodehavender</b>		<b>97.072</b>	<b>21.836</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>14.140</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>97.072</b>	<b>35.976</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.123.716</b>	<b>2.254.976</b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		74.694	39.780
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>100.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>224.694</u></b>	<b><u>89.780</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.750.017</u>	<u>1.079.413</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>1.750.017</u></b>	<b><u>1.079.413</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	46.300	20.186
Banker		26.772	1.839
Modtagne forudbetalinger		81.900	67.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	28.575
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		959.953	963.653
Selskabsskat		<u>14.080</u>	<u>3.630</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.149.005</u></b>	<b><u>1.085.783</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.899.022</u></b>	<b><u>2.165.196</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.123.716</u></b>	<b><u>2.254.976</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	39.780	0	89.780
Årets resultat	0	34.914	100.000	134.914
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>74.694</b>	<b>100.000</b>	<b>224.694</b>

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.718	0
Andre finansielle indtægter	4.709	0
	<u>6.427</u>	<u>0</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>2.187.790</u>
Kostpris 1. januar 2019		722.644
Tilgang i årets løb		<u>2.910.434</u>
Kostpris 31. december 2019		31.210
Værdireguleringer 1. januar 2019		85.000
Årets værdireguleringer		<u>116.210</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>3.026.644</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u>3.026.644</u>

Investeringsejendommene omfatter 5 boligejendomme beliggende i Slagelse og Esbjerg på i alt 266 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der er fastsat et afkastkrav på 4,5 - 5,5% (2018 : 5%), og værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.378 kr./m<sup>2</sup>. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 224 t.kr.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.099.599	1.796.317	46.300	1.616.000
	<b>1.099.599</b>	<b>1.796.317</b>	<b>46.300</b>	<b>1.616.000</b>

### 4 Eventualforpligtelser

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

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.796.317, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør kr. 3.026.644.

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