

DSF A/S

Ravnsnæsvej 95

3460 Birkerød

CVR-nr. 19625907

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. april 2016



Dris Mohamed Sefrioui
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter | 15 |

DSF A/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------------------------|--|
| Virksomheden | DSF A/S Ravnsnæsvej 95 3460 Birkerød CVR-nr. 19625907 Regnskabsår 1. januar 2015 - 31. december 2015 |
| Bestyrelse | Yassir Sefrioui, Formand Dris Mohamed Sefrioui Noufissa Benazous |
| Direktion | Dris Mohamed Sefrioui, Direktør |
| Kapitalejere iht selskabsloven | Følgende aktionærer er noteret som ejer af minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen: Dris Mohamed Sefrioui, Ravnsnæsvej 95, 2360 Birkerød |
| Revisor | KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113 |

DSF A/S

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for DSF A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 7. april 2016


Direktion

Dris Mohamed Sefrioui
Direktør

Bestyrelse


Yassir Sefrioui
Formand


Dris Mohamed Sefrioui


Noufissa Benazous

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DSF A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DSF A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har ydet lån i strid med selskabsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med kildeskatteloven/skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af de udbetalte beløb. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Selskabet har ikke indeholdt og afregnet A-skat og AM-bidrag af hovedaktionærs firmabil. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 7. april 2016

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113



Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed indenfor handel og udlejning med fast ejendom, herunder administration af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 10.609.624, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 102.933.977, og en egenkapital på kr. 36.754.717.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DSF A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Direkte omkostninger

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | Individuelt |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 5.680.952 | 1.918.681 |
| Personaleomkostninger | | -705.051 | -608.161 |
| Af- og nedskrivninger | | -15.010 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 9.423.913 | 2.489.460 |
| Dagsværdireguleringer af gæld | | -39.498 | -54.869 |
| Driftsresultat | | 14.345.306 | 3.745.111 |
| Finansielle omkostninger | | -765.887 | -960.197 |
| Resultat før skat | | 13.579.419 | 2.784.914 |
| Skat af årets resultat | | -2.969.795 | -459.198 |
| Årets resultat | | 10.609.624 | 2.325.716 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | | 101.200 | 0 |
| Overført resultat | | 10.508.424 | 2.325.716 |
| | | 10.609.624 | 2.325.716 |

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2 | 135.094 | 0 |
| Investeringsjendomme | 3 | 101.249.000 | 89.784.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 101.384.094 | 89.784.000 |
| Anlægsaktiver | | 101.384.094 | 89.784.000 |
| Andre tilgodehavender | | 28.702 | 7.635 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 4 | 0 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 18.981 | 31.971 |
| Tilgodehavender | | 47.683 | 39.606 |
| Likvide beholdninger | | 1.502.200 | 1.687.993 |
| Omsætningsaktiver | | 1.549.883 | 1.727.599 |
| Aktiver | | 102.933.977 | 91.511.599 |

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 5 | 13.622.000 | 13.622.000 |
| Overført resultat | 6 | 23.031.517 | 12.846.182 |
| Udbytte for regnskabsåret | 7 | 101.200 | 0 |
| Egenkapital | | 36.754.717 | 26.468.182 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 13.041.793 | 10.883.641 |
| Hensatte forpligtelser | | 13.041.793 | 10.883.641 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 44.628.272 | 46.429.273 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 44.628.272 | 46.429.273 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 1.850.000 | 1.850.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 47.694 |
| Mellemregning med direktion | | 0 | 172.401 |
| Selskabsskat | | 1.316.279 | 581.780 |
| Anden gæld | | 5.342.916 | 5.078.628 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 8.509.195 | 7.730.503 |
| Gældsforpligtelser | | 53.137.467 | 54.159.776 |
| Passiver | | 102.933.977 | 91.511.599 |

Noter

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------|-------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 811.643 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 2.158.152 | 459.198 |
| | 2.969.795 | 459.198 |
| 2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 150.104 | 0 |
| Kostpris ultimo | 150.104 | 0 |
| Årets afskrivninger | -15.010 | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -15.010 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 135.094 | 0 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 46.509.026 | 45.239.634 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 2.041.087 | 1.269.392 |
| Kostpris ultimo | 48.550.113 | 46.509.026 |
| Opskrivninger primo | 43.274.974 | 40.785.514 |
| Årets opskrivninger | 9.423.913 | 2.489.460 |
| Opskrivninger ultimo | 52.698.887 | 43.274.974 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 101.249.000 | 89.784.000 |

4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der har i året været et ulovligt aktionærlån. Lånet forventes indberettet som løn. Lånet har maksimalt udgjort t.kr. 27 og er renteberegnet med 10,2%.

Noter

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 13.622.000 | 1.434.000 |
| Årets tilgang | 0 | 12.188.000 |
| Saldo ultimo | 13.622.000 | 13.622.000 |

Selskabskapitalen er i 2014 forhøjet til kr. 13.122.000, som følge af fusion med N-Ejendomme A/S.

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 6. Overført resultat | | |
| Saldo primo | 12.846.182 | 24.734.595 |
| Årets tilgang | 10.508.424 | 2.325.716 |
| Regulering renteswap | -323.089 | -2.026.129 |
| Overført til selskabskapital | 0 | -12.188.000 |
| Saldo ultimo | 23.031.517 | 12.846.182 |

7. Udbytte for regnskabsåret

| | | |
|---------------------|----------------|----------|
| Årets tilgang | 101.200 | 0 |
| Saldo ultimo | 101.200 | 0 |

8. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 44.628.272 | 1.850.000 | 37.000.000 |
| | 44.628.272 | 1.850.000 | 37.000.000 |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme til bogførte værdi kr. 101 mio. er behæftet med prioritetsgæld til bogført værdi kr. 46 mio. Tinglyste sikkerhedsstillelser overfor realkreditinstitutter udgør mio. 54.

Selskabet har stillet sikkerhed med et ejerpantebrev på kr. 3.100.000 med pant i selskabets ejendomme.

Noter

| | 2015 | 2014 |
|--|------------|-----------|
| 10. Grundejernes investeringsforening saldi | | |
| Positiv konti | | |
| § 18 saldo jf. seneste modtaget opgørelse | 146.550 | 209.361 |
| § 18 B saldo jf. seneste modtaget opgørelse | 1.279.614 | 2.728.324 |
| Negative konti | | |
| § 18 Saldo jf. seneste modtaget opgørelse | -46.061 | 0 |
| § 18 B Saldo jf. seneste modtaget opgørelse | -1.108.871 | -964.475 |