

# **DSA INVEST ApS**

Grydagervej 1  
6600 Vejen

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**03/10/2016**

---

**John Robert Ravn**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DSA INVEST ApS

Grydagervej 1

6600 Vejen

Telefonnummer: 76964220

CVR-nr: 36339217

Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for DSA Invest 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres. Vi anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 03/10/2016

**Direktion**

John Robert Ravn

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i kommanditanparter og udlejningsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 91 t.kr.

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år på niveau 150 t.kr. efter skat.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejede ejendomme.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommen knyttede driftsomkostninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringen udgør ændringen i dagsværdien af investeringsejendommene.

### Indtægter af kommandit- og interessentskaber

Indtægter af kommandit- og interessentskaber omfatter værdireguleringer og udlodninger af udbytte.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acentoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dansk Selskabsadministration A/S og søsterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger omfatter investeringsjendomme der værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af ejendommenes samlede nettobidrag (lejeindtægter - driftsomkostninger), som kapitaliseres med 8%. Lejemål i tomgang værdiansættes på baggrund af 50% af den forventede lejeindtægt.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kommandit- og interessentskaber måles efter første indregning til dagsværdi, svarende til prisen ifølge Difko Børs A/S. Værdireguleringer og udlodning af udbytte indregnes i resultatopgørelsen som indtægter af kommandit- og interessentskaber.

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede aktier og deponerede obligationer der måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles for tidspunkt for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld i investeringsejendomme til dagsværdi, svarende til indfrielseskursen, eller den kapitaliserede værdi ved anvendelse af markedsrenten.

Værdireguleringen indregnes som en finansiell post i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....		282.210	282.948
Ejendomsomkostninger .....	1	-43.753	-40.939
Administrationsomkostninger .....		-760	-10
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>237.697</b>	<b>241.999</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	2	-110.000	5.500
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		9.765	12.040
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-11.046	-11.339
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>126.416</b>	<b>248.200</b>
Skat af årets resultat .....	4	-34.911	-42.773
<b>Årets resultat .....</b>		<b>91.505</b>	<b>205.427</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		100.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	51.980
Overført resultat .....		-8.495	3.447
<b>I alt .....</b>		<b>91.505</b>	<b>205.427</b>



# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		2.500.000	2.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		827.781	761.781
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>827.781</b>	<b>761.781</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.327.781</b>	<b>3.261.781</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		447.985	597.459
Andre tilgodehavender .....		3.106	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>451.091</b>	<b>597.459</b>
Likvide beholdninger .....		3.086	31.682
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>454.177</b>	<b>629.141</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.781.958</b>	<b>3.890.922</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....	7	1.020.000	1.020.000
Andre reserver .....		1.244.217	1.244.217
Overført resultat .....		29.879	38.374
Forslag til udbytte .....		100.000	150.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>2.394.096</b>	<b>2.452.591</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		221.637	233.665
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>221.637</b>	<b>233.665</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		899.328	956.240
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>9</b>	<b>899.328</b>	<b>956.240</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		56.463	55.356
Skyldig selskabsskat .....		119.683	101.709
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		90.751	91.361
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>266.897</b>	<b>248.426</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.166.225</b>	<b>1.204.666</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.781.958</b>	<b>3.890.922</b>

# Noter

## 1. Ejendomsomkostninger

<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ejendomsskatter og forsikringer	26.877	28
Reparation og vedligeholdelse	11.044	6
Øvrige driftsomkostninger	5.832	7
	<b>43.753</b>	<b>41</b>

## 2. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Udlodning af udbytte	0	0
Regulering til dagsværdi	-110.000	6
	<b>-110.000</b>	<b>6</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Prioritetsrenter	10.167	10
Renter bank	769	0
Aktieavance og kursregulering	0	1
Tillæg skat	110	0
	<b>11.046</b>	<b>11</b>

**4. Skat af årets resultat**

	<b>Skyldig selskabsskat kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>	<b>Skat resultatopg. kr.</b>
Saldo 01.07.2015	101.709	233.665	
Skat af årets resultat	46.939	-12.028	34.911
Refusion af selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	-28.965		
	<b>119.683</b>	<b>221.637</b>	<b>34.911</b>

**5. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>2015 kr.</b>
<b>Grunde og Bygninger</b>	
Kostpris 01.07.2015	1.509.150
<b>Kostpris 30.06.2016</b>	<b>1.509.150</b>
Regulering til dagsværdi 01.07.2015	990.850
Årets regulering til dagsværdi	0
<b>Regulering til dagsværdi 30.06.2016</b>	<b>990.850</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.06.2016</b>	<b>2.500.000</b>

## 6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Værdipapirer kr.	Kommandit- og interessentskaber kr.	I alt kr.
Kostpris 01.07.2015	243.000	154.700	397.700
Tilgang	0	176.000	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris 30.06.2016</b>	<b>243.000</b>	<b>330.700</b>	<b>397.700</b>
Værdiregulering pr. 01.07.2015	(240.219)	604.300	364.081
Årets værdiregulering	0	-110.000	4.514
Årets udlodninger	0	0	0
Afgang vedr. værdiregulering	0	0	0
<b>Værdiregulering pr. 30.06.2016</b>	<b>(240.219)</b>	<b>494.300</b>	<b>364.081</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.06.2016</b>	<b>2.781</b>	<b>825.000</b>	<b>827.781</b>

## 7. Registreret kapital mv.

Anpartskapital

	2016 kr.	2015 t.kr.
Anpartskapital 01.07.2011	1.020.000	1.020
<b>Anpartskapital 30.06.2016</b>	<b>1.020.000</b>	<b>1.020</b>

## 8. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for opskrivning til dagsværdi kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
Saldo 01.07.2015	1.020.000	1.244.217	38.374	150.000	2.452.591
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	0	-8.495	100.000	91.505
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.020.000</b>	<b>1.244.217</b>	<b>29.879</b>	<b>100.000</b>	<b>2.394.096</b>

## 9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
<b>Langfristet gældsforpligtelser ialt</b>				
Prioritetsgæld	<b>955.791</b>	<b>56.463</b>	<b>939.328</b>	<b>672</b>

## 10. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dansk Selskabsadministration A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomsskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.500.000 kr.

Selskabet hæfter som interessent i I/S Difko XXVIII.

## 12. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet er et helejet datterselskab af Dansk Selskabsadministration A/S