

DSA INVEST ApS

Grydagervej 1
6600 Vejen

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

30/11/2017

John Robert Ravn
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DSA INVEST ApS
Grydagervej 1
6600 Vejen

Telefonnummer: 76964220

CVR-nr: 36339217

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 30/11/2017

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 239 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 acontoskat.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måle efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kommandit- og interessentskaber måles efter første indregning til dagsværdi. 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 investeringsjendomme 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 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		268.533	282.210
Ejendomsomkostninger	1	-47.694	-43.753
Administrationsomkostninger		-35	-760
Bruttofortjeneste/Bruttotab		220.804	237.697
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2	88.000	-110.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		8.012	9.765
Øvrige finansielle omkostninger	3	-9.560	-11.046
Ordinært resultat før skat		307.256	126.416
Skat af årets resultat	4	-67.823	-34.911
Årets resultat		239.433	91.505
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-17.160	0
Overført resultat		6.593	-8.495
I alt		239.433	91.505

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		2.500.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	2.500.000	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		915.025	827.781
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	915.025	827.781
Anlægsaktiver i alt		3.415.025	3.327.781
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		440.906	447.985
Andre tilgodehavender		9.829	3.106
Tilgodehavender i alt		450.735	451.091
Likvide beholdninger		428	3.086
Omsætningsaktiver i alt		451.163	454.177
Aktiver i alt		3.866.188	3.781.958

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	7	1.020.000	1.020.000
Andre reserver		1.227.057	1.244.217
Overført resultat		36.472	29.879
Forslag til udbytte		250.000	100.000
Egenkapital i alt		2.533.529	2.394.096
Hensættelse til udskudt skat		267.354	221.637
Hensatte forpligtelser i alt		267.354	221.637
Gæld til realkreditinstitutter		842.679	899.328
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	842.679	899.328
Gæld til realkreditinstitutter		56.649	56.463
Skyldig selskabsskat		69.046	119.683
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		96.931	90.751
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		222.626	266.897
Gældsforpligtelser i alt		1.065.305	1.166.225
Passiver i alt		3.866.188	3.781.958

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.020.000	1.244.217	29.879	100.000	2.394.096
Betalt udbytte				-100.000	-100.000
Årets resultat		-17.160	6.593	250.000	239.433
Egenkapital, ultimo	1.020.000	1.227.057	36.472	250.000	2.533.529

Noter

1. Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
Ejendomsskatter og forsikringer	29.222	27
Reparation og vedligeholdelse	18.311	11
Øvrige driftsomkostninger	161	6
	47.694	44

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

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
Udlodning af udbytte	0	0
Regulering til dagsværdi	-88.000	-110
	-88.000	-110

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
Prioritetsrenter	8.680	10
Renter bank	124	1
Aktieavance og kursregulering	756	0
Tillæg skat	0	0
	9.560	11

4. Skat af årets resultat

	Skyldig selskabsskat kr.	Udskudt skat kr.	Skat resultatopg. kr.
Saldo 01.07.2016	119.683	221.637	
Skat af årets resultat	22.106	45.717	67.823
Refusion af selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	-72.743		
	<u>69.046</u>	<u>267.354</u>	<u>67.823</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	2017 kr.
Investeringsejendomme	
Kostpris 01.07.2016	<u>1.509.150</u>
Kostpris 30.06.2017	<u>1.509.150</u>
Regulering til dagsværdi 01.07.2016	990.850
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30.06.2017	<u>990.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2017	<u>2.500.000</u>

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 637 etage m2 beliggende i Askov. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og følgende forudsætninger:

- Normaliseret driftsafkast 200 t.kr.
- Fradrag for nuværende tomgang kr. 0
- Forventet reoveringsomkostninger i 2017/18 25 t.kr.
- Afkast 8,00% pr. 30.06.2017 (9,0% pr. 30.06.2016)

En forøgelse af afkastkravet med 0,50% - point vil reducere dagsværdien med 150 t.kr.

Ejendommener værdiansat til 3.925 kr./m2.

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Værdipapirer kr.	Kommandit- og interessentskaber kr.	I alt kr.
Kostpris 01.07.2016	243.000	330.700	573.700
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris 30.06.2017	243.000	330.700	573.700
Værdiregulering pr. 01.07.2016	(240.219)	494.300	254.081
Årets værdiregulering	(756)	88.000	87.244
Årets udlodninger	0	0	0
Afgang vedr. værdiregulering	0	0	0
Værdiregulering pr. 30.06.2017	(240.975)	582.300	341.325
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2017	2.025	913.000	915.025

7. Registreret kapital mv.

Anpartskapital

	2017 kr.	2016 t.kr.
Anpartskapital 01.07.2012	1.020.000	1.020
Anpartskapital 30.06.2017	1.020.000	1.020

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Langfristet gældsforpligtelser ialt	899.328	56.649	842.679	614
Prioritetsgæld				

9. Oplysning om eventualforpligtelser

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

10. 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.

11. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er et helejet datterselskab af Dansk Selskabsadministration ApS.