

DSA INVEST ApS

Grydagervej 1
6600 Vejen

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

25/11/2019

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: 01/07/2018 - 30/06/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for DSA INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejen, den 25/11/2019

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 184 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 reoveringsarbejder 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 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. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		286.674	285.296
Ejendomsomkostninger		-54.817	-70.710
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		231.857	214.586
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1	0	22.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	6.678
Øvrige finansielle omkostninger		-4.367	-8.750
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-3.504	0
Ordinært resultat før skat		223.986	234.514
Skat af årets resultat	2	-40.059	-50.779
Årets resultat		183.927	183.735
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	17.160
Overført resultat		183.927	-33.425
I alt		183.927	183.735

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		2.500.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.500.000	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		935.000	935.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	935.000	935.000
Anlægsaktiver i alt		3.435.000	3.435.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	305.185
Tilgodehavender i alt		0	305.185
Likvide beholdninger		16.022	441
Omsætningsaktiver i alt		16.022	305.626
Aktiver i alt		3.451.022	3.740.626

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.	5	1.020.000	1.020.000
Andre reserver		1.244.217	1.244.217
Overført resultat		186.974	3.047
Forslag til udbytte		0	200.000
Egenkapital i alt		2.451.191	2.467.264
Hensættelse til udskudt skat		233.521	262.529
Hensatte forpligtelser i alt		233.521	262.529
Gæld til realkreditinstitutter		0	785.845
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	785.845
Gæld til realkreditinstitutter		0	56.834
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		588.601	0
Skyldig selskabsskat		98.677	77.713
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		79.032	90.441
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		766.310	224.988
Gældsforpligtelser i alt		766.310	1.010.833
Passiver i alt		3.451.022	3.740.626

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.020.000	1.244.217	3.047	200.000	2.467.264
Betalt udbytte		0		-200.000	-200.000
Årets resultat		0	183.927	0	183.927
Egenkapital, ultimo	1.020.000	1.244.217	186.974	0	2.451.191

Noter

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

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Udlodning af udbytte	0	0
Regulering til dagsværdi	0	22
	0	22

2. Skat af årets resultat

	Skyldig selskabsskat kr.	Udskudt skat kr.	Skat resultatopg. kr.
Saldo 01.07.2018	77.713	262.529	
Skat af årets resultat	69.067	-29.008	40.059
Refusion af selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	-48.103		
	98.677	233.521	40.059

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018
	kr.
Investeringsjendomme	
Kostpris 01.07.2018	1.509.150
Kostpris 30.06.2019	1.509.150
Regulering til dagsværdi 01.07.2018	990.850
Årets regulering til dagsværdi	0
Regulering til dagsværdi 30.06.2019	990.850
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2019	2.500.000

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsjendom 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 225 t.kr.
- Fradrag for nuværende tomgang kr. 0
- Forventet renoveringsomkostninger i 2019/20 25 t.kr.
- Afkast 8,00% pr. 30.06.2019 (8,0% pr. 30.06.2018)

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

Ejendommener værdiansat til 3.925 kr./m2.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kommandit- og interessentskaber
	kr.
Kostpris 01.07.2018	330.700
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30.06.2019	330.700
Værdiregulering pr. 01.07.2018	0
Årets værdiregulering	0
Årets udlodninger	0
Afgang vedr. værdiregulering	0
Værdiregulering pr. 30.06.2019	604.300
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2019	935.000

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapital

	2019	2018
	kr.	t.kr.
Anpartskapital 01.07.2014	1.020.000	1.020
Anpartskapital 30.06.2019	1.020.000	1.020

6. 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.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er et helejet datterselskab af Dansk Selskabsadministration ApS.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0