

DSA INVEST ApS

Grydagervej 1
6600 Vejen

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

21/11/2018

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: 01/07/2017 - 30/06/2018

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 2017 - 30. juni 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 21/11/2018

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 183 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 gælds metode 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 renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsregulering 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		285.296	268.533
Ejendomsomkostninger		-70.710	-47.694
Administrationsomkostninger		0	-35
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		214.586	220.804
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1	22.000	88.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.678	8.012
Øvrige finansielle omkostninger		-8.750	-9.560
Ordinært resultat før skat		234.514	307.256
Skat af årets resultat	2	-50.779	-67.823
Årets resultat		183.735	239.433
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.160	-17.160
Overført resultat		-33.425	6.593
I alt		183.735	239.433

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 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	915.025
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	935.000	915.025
Anlægsaktiver i alt		3.435.000	3.415.025
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		305.185	440.906
Andre tilgodehavender		0	9.829
Tilgodehavender i alt		305.185	450.735
Likvide beholdninger		441	428
Omsætningsaktiver i alt		305.626	451.163
Aktiver i alt		3.740.626	3.866.188

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	5	1.020.000	1.020.000
Andre reserver		1.244.217	1.227.057
Overført resultat		3.047	36.472
Forslag til udbytte		200.000	250.000
Egenkapital i alt		2.467.264	2.533.529
Hensættelse til udskudt skat		262.529	267.354
Hensatte forpligtelser i alt		262.529	267.354
Gæld til realkreditinstitutter		785.845	842.679
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	785.845	842.679
Gæld til realkreditinstitutter		56.834	56.649
Skyldig selskabsskat		77.713	69.046
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		90.441	96.931
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		224.988	222.626
Gældsforpligtelser i alt		1.010.833	1.065.305
Passiver i alt		3.740.626	3.866.188

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	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	1.227.057	36.472	250.000	2.533.529
Betalt udbytte				-250.000	-250.000
Årets resultat		17.160	-33.425	200.000	183.735
Egenkapital, ultimo	1.020.000	1.244.217	3.047	200.000	2.467.264

Noter

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

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Udlodning af udbytte	0	0
Regulering til dagsværdi	-22.000	-88
	-22.000	-88

2. Skat af årets resultat

	Skyldig selskabsskat kr.	Udskudt skat kr.	Skat resultatopg. kr.
Saldo 01.07.2017	69.046	267.354	
Skat af årets resultat	55.604	-4.825	50.779
Refusion af selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	-46.937		
	77.713	262.529	50.779

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018
	kr.
Investerings ejendomme	
Kostpris 01.07.2017	1.509.150
Kostpris 30.06.2018	1.509.150
Regulering til dagsværdi 01.07.2017	990.850
Årets regulering til dagsværdi	0
Regulering til dagsværdi 30.06.2018	990.850
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2018	2.500.000

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 225 t.kr.
- Fradrag for nuværende tomgang kr. 0
- Forventet renoveringsomkostninger i 2018/19 25 t.kr.
- Afkast 8,00% pr. 30.06.2018 (8,0% pr. 30.06.2017)

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

	Værdipapirer kr.	Kommandit- og interessentskaber kr.	I alt kr.
Kostpris 01.07.2017	243.000	330.700	573.700
Tilgang	0	0	0
Afgang	-243.000	0	-243.000
Kostpris 30.06.2018	0	330.700	330.700
Værdiregulering pr. 01.07.2017	(240.975)	582.300	341.325
Årets værdiregulering	0	22.000	22.000
Årets udlodninger	0	0	0
Afgang vedr. værdiregulering	240.975	0	240.975
Værdiregulering pr. 30.06.2018	0	604.300	604300
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2018	0	935.000	935.000

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapital

	2018 kr.	2017 t.kr.
Anpartskapital 01.07.2012	1.020.000	1.020
Anpartskapital 30.06.2018	1.020.000	1.020

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Langfristet gældsforpligtelser ialt	842.679	56.834	785.845	556.633
Prioritetsgæld				

7. 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.

8. 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.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er et helejet datterselskab af Dansk Selskabsadministration ApS.