

DSA INVEST ApS

Grydagervej 1
6600 Vejen

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

30/11/2020

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

CVR-nr: 36339217

Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 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 27/11/2020

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 162 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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
Nettoomsætning		266.211	286.674
Ejendomsomkostninger		-34.861	-54.817
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		231.350	231.857
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-304	-4.367
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-9.786	-3.504
Ordinært resultat før skat		221.260	223.986
Skat af årets resultat	1	-58.937	-40.059
Årets resultat		162.323	183.927
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		162.323	183.927
I alt		162.323	183.927

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		2.500.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.500.000	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		935.000	935.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	935.000	935.000
Anlægsaktiver i alt		3.435.000	3.435.000
Andre tilgodehavender		7.327	0
Tilgodehavender i alt		7.327	0
Likvide beholdninger		14.821	16.022
Omsætningsaktiver i alt		22.148	16.022
Aktiver i alt		3.457.148	3.451.022

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.	4	1.020.000	1.020.000
Andre reserver		1.244.217	1.244.217
Overført resultat		349.297	186.974
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		2.613.514	2.451.191
Hensættelse til udskudt skat		226.183	233.521
Hensatte forpligtelser i alt		226.183	233.521
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		412.296	588.601
Skyldig selskabsskat		135.345	98.677
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		69.810	79.032
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		617.451	766.310
Gældsforpligtelser i alt		617.451	766.310
Passiver i alt		3.457.148	3.451.022

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.020.000	1.244.217	186.974	2.451.191
Årets resultat			162.323	162.323
Egenkapital, ultimo	1.020.000	1.244.217	349.297	2.613.514

Noter

1. Skat af årets resultat

	Skyldig selskabsskat kr.	Udskudt skat kr.	Skat resultatopg. kr.
Saldo 01.07.2019	98.677	233.521	
Skat af årets resultat	66.275	7.338	58.937
Refusion af selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	29.606		
	135.346	233.521	58.937

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2020 kr.
Investeringsejendomme	
Kostpris 01.07.2019	1.509.150
Kostpris 30.06.2020	1.509.150
Regulering til dagsværdi 01.07.2019	990.850
Årets regulering til dagsværdi	0
Regulering til dagsværdi 30.06.2020	990.850
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2020	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 reoveringsomkostninger i 2020/21 25 t.kr.
- Afkast 8,00% pr. 30.06.2020 (8,0% pr. 30.06.2019)

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

Ejendommener værdiansat til 3.925 kr./m².

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kommandit- og interessentskaber kr.
Kostpris 01.07.2019	330.700
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30.06.2020	330.700
Værdiregulering pr. 01.07.2019	0
Årets værdiregulering	0
Årets udlodninger	0
Afgang vedr. værdiregulering	0
Værdiregulering pr. 30.06.2020	604.300
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2020	935.000

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapital	2020 kr.	2019 t.kr.
Anpartskapital 01.07.2015	1.020.000	1.020
Anpartskapital 30.06.2020	1.020.000	1.020

5. 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.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er et helejet datterselskab af Dansk Selskabsadministration ApS.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	0