

DJS Erhvervsinvest A/S

CVR-nr. 18530406

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2015

Dirigent

Navn: Kim Lauge Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Erklæringer fra intern revision	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2014	11
Balance pr. 31.12.2014	12
Egenkapitalopgørelse for 2014	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DJS Erhvervsinvest A/S
Borgergade 3
7200 Grindsted

CVR-nr.: 18530406
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Otto Feierskov, formand
Oda Jensen
Kim Lauge Madsen

Direktion

Peter Dam

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for DJS Erhvervsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 16.03.2015

Direktion

Peter Dam

Bestyrelse

Otto Feierskov
formand

Oda Jensen

Kim Lauge Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DJS Erhvervsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DJS Erhvervsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 16.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Erklæringer fra intern revision

Til kapitalejerne i DJS Erhvervsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DJS Erhvervsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejdet et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den udførte revision

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk lovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer fra intern revision

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Grindsted, den 16.03.2015

Carsten Schmidt Graver
revisionschef

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og eje forretningsejendomme til udlejning samt hermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer 31 ejendomme, hvoraf 12 ejendomme udlejes til sparekasseformål. Herudover udlejes til øvrige erhvervsvirksomheder samt til beboelse for privatpersoner. Ejendommene forventes i det væsentligste udlejet i 2015, og der forventes dermed et positivt afkast for 2015.

Selskabet har i indeværende regnskabsår modtaget et koncerntilskud fra moderselskabet Den Jyske Sparekasse på 100 mio.kr. og har efterfølgende med disse midler indfriet den samlede gæld til realkreditinstitutter, som primo regnskabsåret udgjorde 99,9 mio.kr.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af dagsværdireguleringer på selskabets ejendomme samt udgiftsførsel af negativ værdi af renteswap. Renteswappen har tidligere været behandlet regnskabsmæssig som sikring af de fremtidige betalinger på langfristet gæld over egenkapitalen, men i forbindelse med indfrielse af prioritetsgælden er den negative værdi af renteswappen overført til resultatopgørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter regnskabsårets lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelsesprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder, dog undtaget selskaber i midlertidig besiddelse. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år
---	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. De anvendte diskonteringsfaktorer udgør fra 6,25% til 10,00%. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Lån til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bruttofortjeneste		12.553.934	12.040.241
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(21.717.736)	(1.418.713)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(581.330)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(2.758.086)</u>	<u>(2.758.715)</u>
Driftsresultat		(11.921.888)	7.281.483
Andre finansielle indtægter	2	698.287	532.385
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(12.314.746)</u>	<u>(4.599.812)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(23.538.347)	3.214.056
Skat af ordinært resultat	4	<u>1.638.834</u>	<u>(803.417)</u>
Årets resultat		<u>(21.899.513)</u>	<u>2.410.639</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(21.899.513)</u>	<u>2.410.639</u>
		<u>(21.899.513)</u>	<u>2.410.639</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsjendomme		157.256.712	178.994.464
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>3.084.295</u>	<u>5.843.010</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>160.341.007</u>	<u>184.837.474</u>
Anlægsaktiver		<u>160.341.007</u>	<u>184.837.474</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	543.032
Udskudt skat	5	4.402.234	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>1.960.192</u>
Tilgodehavender		<u>4.402.234</u>	<u>2.503.224</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.402.234</u>	<u>2.503.224</u>
Aktiver		<u><u>164.743.241</u></u>	<u><u>187.340.698</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	82.000.000	82.000.000
Overført overskud eller underskud		66.756.142	(17.224.920)
Egenkapital		148.756.142	64.775.080
Udskudt skat	5	0	505.807
Hensatte forpligtelser		0	505.807
Gæld til realkreditinstitutter		0	99.611.905
Langfristede gældsforpligtelser		0	99.611.905
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	284.318
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.317.952	10.402.598
Skyldig selskabsskat		2.008.243	1.927.789
Anden gæld		10.660.904	9.833.201
Kortfristede gældsforpligtelser		15.987.099	22.447.906
Gældsforpligtelser		15.987.099	122.059.811
Passiver		164.743.241	187.340.698
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	82.000.000	(17.224.920)	64.775.080
Øvrige egenkapitalposter	0	105.880.575	105.880.575
Årets resultat	0	(21.899.513)	(21.899.513)
Egenkapital ultimo	82.000.000	66.756.142	148.756.142

Øvrige egenkapitalposter består af modtaget koncerntilskud fra moderselskabet Den Jyske Sparekasse på 100,0 mio.kr. samt regulering vedrørende renteswap på 5,9 mio.kr.

Noter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.758.715	2.758.715
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(629)	0
	<u>2.758.086</u>	<u>2.758.715</u>

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	482.402	532.385
Renteindtægter i øvrigt	215.885	0
	<u>698.287</u>	<u>532.385</u>

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.076.772	3.646.602
Renteomkostninger i øvrigt	9.237.974	953.210
	<u>12.314.746</u>	<u>4.599.812</u>

I renteomkostninger i øvrigt indgår et beløb på 8.689 t.kr. vedrørende den negative værdi af renteswap.

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	2.008.243	803.417
Ændring af udskudt skat	(4.908.041)	0
Regulering vedrørende tidligere år	1.260.964	0
	<u>(1.638.834)</u>	<u>803.417</u>

Noter

5. Udskudt skat

Udskudt skat knytter sig til materielle anlægsaktiver.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	82.000	1.000,00	82.000.000
	82.000		82.000.000

	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	82.000.000	80.000.000	70.000.000	70.000.000	45.000.000
Kapitalforhøjelse	0	2.000.000	10.000.000	0	25.000.000
Virksomhedskapital ultimo	82.000.000	82.000.000	80.000.000	70.000.000	70.000.000

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap på 63.248 t.kr., som tidligere har været til sikring af de fremtidige betalinger på langfristet gæld. Den langfristede gæld er indfriet i indeværende regnskabsår, men renteswappen eksisterer fortsat. Renteswappen har pr. 31.12.2014 en negativ værdi på (8.689) t.kr. Ændringer i markedsværdien af renteswappen føres over resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Den Jyske Sparekasse som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Den Jyske Sparekasse (tilknyttet virksomhed) er deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 12.700 t.kr. i 3 ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.641 t.kr.

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Den Jyske Sparekasse, Grindsted

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Den Jyske Sparekasse, Grindsted