

**DJS Erhvervsinvest A/S**  
**CVR-nr. 18530406**  
**Borgergade 3**  
**7200 Grindsted**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Kim Lauge Madsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

DJS Erhvervsinvest A/S  
Borgergade 3  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 18530406  
Hjemsted: Billund  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Oda Jensen, formand  
Torben Sørensen  
Kim Lauge Madsen

### **Direktion**

Peter Dam

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 16.03.2016

### Direktion

Peter Dam

### Bestyrelse

Oda Jensen  
formand

Torben Sørensen

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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet.

Esbjerg, den 16.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **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 11 ejendomme udlejes til sparekasseformål. Herudover udlejes til øvrige erhvervsvirksomheder samt til beboelse for privatpersoner. Ejendommene forventes i det væsentligste udlejet i 2016, og der forventes således et positivt afkast i 2016 på niveau med afkastet i 2015.

### **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 6,5% 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**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>12.671.153</b>	<b>12.553.934</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.355.000)	(21.717.736)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(1.738.203)</u>	<u>(2.758.086)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.577.950</b>	<b>(11.921.888)</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.473.881	698.287
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.909.444)</u>	<u>(12.314.746)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>8.142.387</b>	<b>(23.538.347)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>1.638.834</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.142.387</u></b>	<b><u>(21.899.513)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>8.142.387</u>	<u>(21.899.513)</u>
		<b><u>8.142.387</u></b>	<b><u>(21.899.513)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		155.901.712	157.256.712
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.421.492</u>	<u>3.084.295</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>157.323.204</u></b>	<b><u>160.341.007</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>157.323.204</u></b>	 <b><u>160.341.007</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 5.000.834	 0
Udskudt skat	5	<u>6.775.682</u>	<u>4.402.234</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>11.776.516</u></b>	<b><u>4.402.234</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>11.776.516</u></b>	 <b><u>4.402.234</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>169.099.720</u></b>	 <b><u>164.743.241</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	82.000.000	82.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>74.898.529</u>	<u>66.756.142</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>156.898.529</u></b>	<b><u>148.756.142</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.317.952
Skyldig selskabsskat		2.640.343	2.008.243
Anden gæld		<u>9.560.848</u>	<u>10.660.904</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.201.191</u></b>	<b><u>15.987.099</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.201.191</u></b>	<b><u>15.987.099</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>169.099.720</u></b>	<b><u>164.743.241</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	82.000.000	66.756.142	148.756.142
Årets resultat	0	8.142.387	8.142.387
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>82.000.000</b>	<b>74.898.529</b>	<b>156.898.529</b>

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.738.203	2.758.715
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(629)
	<u>1.738.203</u>	<u>2.758.086</u>

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	409.998	482.402
Renteindtægter i øvrigt	1.063.883	215.885
	<u>1.473.881</u>	<u>698.287</u>

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.905.981	3.076.772
Renteomkostninger i øvrigt	3.463	9.237.974
	<u>2.909.444</u>	<u>12.314.746</u>

I renteomkostninger i øvrigt indgår i 2014 et beløb på 8.689 t.kr. vedrørende negativ værdi af renteswap.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	2.640.343	2.008.243
Ændring af udskudt skat	(2.373.448)	(4.908.041)
Regulering vedrørende tidligere år	(266.895)	1.260.964
	<u>0</u>	<u>(1.638.834)</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>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	82.000	1.000,00	82.000.000
	<b>82.000</b>		<b>82.000.000</b>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	82.000.000	82.000.000	80.000.000	70.000.000	70.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	2.000.000	10.000.000	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>82.000.000</b>	<b>82.000.000</b>	<b>82.000.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>70.000.000</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap på 63.428 t.kr., som tidligere har været til sikring af de fremtidige betalinger på langfristet gæld. Den langfristede gæld blev indfriet i 2014, men renteswappen eksisterer fortsat. Renteswappen har pr. 31.12.2015 en negativ værdi på (7.625) 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 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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