

JDM Badstuestræde A/S

Middelfartvej 218, 5200 Odense V

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13/5 2016

Dion Brockdorff
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JDM Badstuestræde A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. april 2016

Direktion

Dion Brockdorff

Bestyrelse

Jacques Devantier Møller
formand

Søren Valentin

Dion Brockdorff

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JDM Badstuestræde A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JDM Badstuestræde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 29. april 2016

REVISION & RÅD
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JDM Badstuestræde A/S Middelfartvej 218 5200 Odense V CVR-nr.: 29 14 79 57 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Jacques Devantier Møller, formand Søren Valentin Dion Brockdorff
Direktion	Dion Brockdorff
Modervirksomhed	JDM Holding A/S
Revisor	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 2%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 344.946, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.224.514.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JDM Badstuestræde A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets primære aktiviteter, herunder drift af selskabets ejendomsportefølje samt administrationsomkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder kan afvige fra de i beregningerne forudsatte og afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		267.903	281
Personaleomkostninger	1	0	-208
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	<u>354.074</u>	<u>574</u>
Resultat før finansielle poster		621.977	647
Finansielle indtægter		0	4
Finansielle omkostninger	3	<u>-272.606</u>	<u>-645</u>
Resultat før skat		349.371	6
Skat af årets resultat	4	<u>-4.425</u>	<u>-111</u>
Årets resultat		<u>344.946</u>	<u>-105</u>
Foreslået udbytte		2.250.000	0
Overført resultat		<u>-1.905.054</u>	<u>-105</u>
		<u>344.946</u>	<u>-105</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		<u>22.000.000</u>	<u>21.600</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>22.000.000</u>	<u>21.600</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.000.000</u>	<u>21.600</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.909	-38
Andre tilgodehavender		15.168	14
Udskudt skatteaktiv		518.000	1.631
Selskabsskat		1.049.867	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>24</u>
Tilgodehavender		<u>1.621.944</u>	<u>1.631</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.621.944</u>	<u>1.631</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>23.621.944</u></u>	<u><u>23.231</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		5.474.514	7.380
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.250.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	6	<u>8.224.514</u>	<u>7.880</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.353.793</u>	<u>11.307</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>11.353.793</u>	<u>11.307</u>
Banker		3.598.010	3.515
Deposita og forudbetalt husleje		96.900	97
Gæld til tilknyttede virksomheder		313.355	299
Anden gæld		<u>35.372</u>	<u>133</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.043.637</u>	<u>4.044</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.397.430</u>	<u>15.351</u>
PASSIVER I ALT		<u>23.621.944</u>	<u>23.231</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	201
Pensioner	0	7
	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u>0</u>	<u>208</u>
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	400.564	0
Salg af investeringsejendomme	0	570
	<u>400.564</u>	<u>570</u>
Værdiregulering investeringsejendomme		
	<u>-46.490</u>	<u>4</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-46.490</u>	<u>4</u>
	<u>354.074</u>	<u>574</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.548	36
Andre finansielle omkostninger	263.058	609
	<u>272.606</u>	<u>645</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.108.587	0
Årets udskudte skat	1.113.012	111
	<u>4.425</u>	<u>111</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>21.599.436</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>21.599.436</u>
Årets værdireguleringer	<u>400.564</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>400.564</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>22.000.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>1,50</u>	<u>2,00</u>	<u>2,50</u>
Dagsværdi	<u>25.293.400</u>	<u>22.000.000</u>	<u>19.672.644</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.293.400</u>	<u>0</u>	<u>-2.327.356</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	7.379.568	0	7.879.568
Årets resultat	0	-1.905.054	2.250.000	344.946
Egenkapital 31. december 2015	500.000	5.474.514	2.250.000	8.224.514

Selskabskapitalen består af 500 aktier á nominelt kr. 1.000.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.307.303	11.353.793	0	10.205.056
	11.307.303	11.353.793	0	10.205.056

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for moderselskabet, JDM Holding A/S, medlemværender med pengeinstituttet, der pr. 31. december 2015 udviser en gæld på 17.993 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med JDM Holding A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsrapport, JDM Holding A/S, CVR-nr. 21 77 37 94.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.354 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 22.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank, der udviser en gæld på 3.598 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 22.000 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser over for Ejerforeningen Badstuestræde er der givet pant i ejerlejligheder på i alt 172 t.kr.