

JDM Development A/S

Middelfartvej 218, 5200 Odense V

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25/02 2017

Jacques D. Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for JDM Development 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. februar 2017

Direktion

Jacques Devantier Møller

Bestyrelse

Søren Valentin
formand

Jackie Bøllingtoft

Jacques Devantier Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JDM Development A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JDM Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25. februar 2017

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JDM Development A/S Middelfartvej 218 5200 Odense V CVR-nr.: 30 57 01 89 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Søren Valentin, formand Jackie Bøllingtoft Jacques Devantier Møller
Direktion	Jacques Devantier Møller
Modervirksomhed	JDM Holding A/S
Dattervirksomheder	JDM Dronninglundvej ApS, Odense
Revisor	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, investering og udlejning af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 5.201.348, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.859.349.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JDM Development A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er i nogle tilfælde vurderet af en ejendomsmægler.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af ureali-serede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller nega-tiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang til-godehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæs-sige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godken-delsen af årsrapporten for JDM Development A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttotab		-357.988	-1.974
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>-208.151</u>	<u>140</u>
Resultat før finansielle poster		-566.139	-1.834
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.469.282	9.775
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-206
Finansielle indtægter	1	0	77
Finansielle omkostninger	2	<u>-375.560</u>	<u>-373</u>
Resultat før skat		-5.410.981	7.439
Skat af årets resultat		<u>209.633</u>	<u>505</u>
Årets resultat		<u><u>-5.201.348</u></u>	<u><u>7.944</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	1.850
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-4.149.282	6.509
Overført resultat		<u>-1.052.066</u>	<u>-415</u>
		<u><u>-5.201.348</u></u>	<u><u>7.944</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		<u>1.100.000</u>	<u>3.825</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.100.000</u>	<u>3.825</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	5.007.267	12.503
Andre tilgodehavender		<u>724.500</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.731.767</u>	<u>12.503</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.831.767</u>	<u>16.328</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.395
Andre tilgodehavender		67.556	489
Udskudt skatteaktiv		124.696	0
Selskabsskat		<u>53.937</u>	<u>468</u>
Tilgodehavender		<u>246.189</u>	<u>4.352</u>
Likvide beholdninger		<u>7.475</u>	<u>85</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>253.664</u>	<u>4.437</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>7.085.431</u></u>	<u><u>20.765</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.359.688	6.509
Overført resultat		-1.000.339	51
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.850</u>
Egenkapital i alt	4	<u>1.859.349</u>	<u>8.910</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>31</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>31</u>
Gæld til realkreditinstitutter		900.000	900
Gældsbreve		<u>0</u>	<u>1.002</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>900.000</u>	<u>1.902</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	2.492
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.900	7
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.625	9
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.309.557	7.408
Anden gæld		<u>0</u>	<u>6</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.326.082</u>	<u>9.922</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.226.082</u>	<u>11.824</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.085.431</u>	<u>20.765</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>77</u>
	<u>0</u>	<u>77</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	289.121	300
Andre finansielle omkostninger	<u>86.439</u>	<u>73</u>
	<u>375.560</u>	<u>373</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	2.647.579	3.878
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.150</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.647.579</u>	<u>2.728</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	9.774.615	1.068
Årets afgang	0	-1.068
Årets resultat	-4.389.282	9.775
Modtaget udbytte	<u>-3.025.645</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>2.359.688</u>	<u>9.775</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>5.007.267</u>	<u>12.503</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	6.508.970	51.727	1.850.000	8.910.697
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.850.000	-1.850.000
Årets resultat	0	-4.149.282	-1.052.066	0	-5.201.348
Egenkapital 31. december 2016	500.000	2.359.688	-1.000.339	0	1.859.349

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.392	900.000	0	739.171
Gældsbreve	1.002	0	0	0
	4.394	900.000	0	739.171

6 Eventualposter m.v.

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 900, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.100.