

JDM Development A/S

Middelfartvej 218, 5200 Odense V

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015
(8. 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 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 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 4. maj 2016

Direktion

Dion Brockdorff

Bestyrelse

Jacques Devantier Møller
formand

Søren Valentin

Dion Brockdorff

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 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

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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 4. maj 2016

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 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Jacques Devantier Møller, formand Søren Valentin Dion Brockdorff
Direktion	Dion Brockdorff
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 2015 udviser et overskud på kr. 7.944.287, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.910.697.

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 Development A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg 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

Bruttotab

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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".

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 oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, 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.

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 urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Gældsforpligtelser

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.
Bruttotab		-1.972.878	-7
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>139.731</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-1.833.147	-7
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.774.615	1.142
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-206.000	-34
Finansielle indtægter	2	76.765	7
Finansielle omkostninger	3	<u>-373.018</u>	<u>-28</u>
Resultat før skat		7.439.215	1.080
Skat af årets resultat	4	<u>505.072</u>	<u>-68</u>
Årets resultat		<u>7.944.287</u>	<u>1.012</u>
Foreslået udbytte		1.850.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.508.970	0
Overført resultat		<u>-414.683</u>	<u>1.012</u>
		<u>7.944.287</u>	<u>1.012</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		<u>3.825.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.825.000</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	12.502.194	4.946
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	<u>0</u>	<u>206</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>12.502.194</u>	<u>5.152</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.327.194</u>	<u>5.152</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.395.112	220
Andre tilgodehavender		489.020	2
Selskabsskat		<u>468.133</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>4.352.265</u>	<u>222</u>
Likvide beholdninger		<u>84.773</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.437.038</u>	<u>222</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>20.764.232</u></u>	<u><u>5.374</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.508.970	0
Overført resultat		51.727	467
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.850.000	0
Egenkapital i alt	8	<u>8.910.697</u>	<u>967</u>
Hensættelse til udskudt skat		31.000	68
Hensatte forpligtelser i alt		<u>31.000</u>	<u>68</u>
Gæld til realkreditinstitutter		900.000	0
Gældsbreve		1.002.499	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.075
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>1.902.499</u>	<u>1.075</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.492.249	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.500	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.407.965	2.244
Anden gæld		6.422	1.014
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.920.036</u>	<u>3.264</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.822.535</u>	<u>4.339</u>
PASSIVER I ALT		<u>20.764.232</u>	<u>5.374</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>139.980</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>139.980</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-249</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-249</u>	<u>0</u>
	<u>139.731</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	76.754	7
Andre finansielle indtægter	<u>11</u>	<u>0</u>
	<u>76.765</u>	<u>7</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	299.961	17
Andre finansielle omkostninger	<u>73.057</u>	<u>11</u>
	<u>373.018</u>	<u>28</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-468.133	0
Årets udskudte skat	<u>-36.939</u>	<u>68</u>
	<u>-505.072</u>	<u>68</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Tilgang i årets løb	<u>3.685.020</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>3.685.020</u>
Årets værdireguleringer	<u>139.980</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>139.980</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>3.825.000</u></u>

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	3.877.941	15.640
Tilgang i årets løb	0	3.878
Afgang i årets løb	<u>-1.150.362</u>	<u>-15.640</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.727.579</u>	<u>3.878</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.067.727	-15.640
Årets afgang	-1.067.727	15.640
Årets resultat	9.774.615	1.206
Afskrivning på goodwill	<u>0</u>	<u>-138</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>9.774.615</u>	<u>1.068</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>12.502.194</u>	<u>4.946</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
JDM Dronninglundvej ApS	Odense	75%	15.835.398	13.032.820

Noter til årsrapporten

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015	240.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>240</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>240.000</u>	<u>240</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-34.000	0
Årets resultat	0	10
Årets nedskrivninger	-206.000	0
Afskrivning på goodwill	<u>0</u>	<u>-44</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-240.000</u>	<u>-34</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>206</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Panamera Invest ApS under konkurs	Aarhus	25%

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	0	466.410	0	966.410
Årets resultat	0	6.508.970	-414.683	1.850.000	7.944.287
Egenkapital 31. december 2015	500.000	6.508.970	51.727	1.850.000	8.910.697

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.392.249	2.492.249	783.439
Gældsbreve	0	1.002.499	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.075.000	0	0	0
	1.075.000	4.394.748	2.492.249	783.439

10 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

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.392 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.825 t.kr.