

# **JDM Nordre Molevej ApS**

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 Devantier Møller  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for JDM Nordre Molevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. februar 2017

### **Direktion**

Jacques Devantier Møller

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i JDM Nordre Molevej ApS*

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JDM Nordre Molevej ApS 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 10. februar 2017

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

Jan Grevelund  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

JDM Nordre Molevej ApS  
Middelfartvej 218  
5200 Odense V

CVR-nr.: 30 69 10 67  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 25. juni 2007  
Hjemsted: Odense

**Direktion**

Jacques Devantier Møller

**Modervirksomhed**

JDM Invent A/S

**Revisor**

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra ledelsens skøn. Ledelsens skøn er foretaget på baggrund af ejendommens beliggenhed, salgsbarhed m.v. samt udviklingen i salgspriser i området. Ændringer i markedsforholdene har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 1.966.584, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 750.052.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **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 Nordre Møllevej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelserne skal efter den nye regnskabspraksis måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstillene for regnskabsåret 2015, der påvirkes af ændringen i anvendt regnskabspraksis, er tilpasset i resultatopgørelsen, balancen og noterne.

Den indregnede praksisændring forøger resultatet pr. 31. december 2015 med t.kr. 1, ligesom egenkapitalen forøges med t.kr. 1. Balancesummen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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

Bruttotab omfatter ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter ejendomsdrift, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikring og ejendomsskat m.v.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

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 videresalg.

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

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 velinformede 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 og eksterne vurderinger, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på ejendommene.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder kan afvige fra det 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.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-82.748</b>	<b>-117</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		-1.723.290	<u>3.068</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.806.038</b>	<b>2.951</b>
Finansielle indtægter	1	0	45
Finansielle omkostninger	2	-83.501	<u>-180</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.889.539</b>	<b>2.816</b>
Skat af årets resultat		-77.045	<u>165</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.966.584</u></b>	<b><u>2.981</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	650
Overført resultat		-1.966.584	<u>2.331</u>
		<b><u>-1.966.584</u></b>	<b><u>2.981</u></b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendomme		<u>6.376.934</u>	<u>8.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.376.934</u></b>	<b><u>8.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.376.934</u></b>	<b><u>8.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.338.454	2.557
Udskudt skatteaktiv		0	112
Selskabsskat		<u>34.955</u>	<u>53</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.373.409</u></b>	<b><u>2.722</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.373.409</u></b>	<b><u>2.722</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>7.750.343</u></b>	<b><u>10.722</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		625.052	2.592
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	650
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<u>750.052</u>	<u>3.367</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.051.389	4.206
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u>4.051.389</u>	<u>4.206</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	154.525	0
Banker		2.784.376	2.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.001	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	462
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.948.902</u>	<u>3.149</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>7.000.291</u>	<u>7.355</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>7.750.343</u>	<u>10.722</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	45		
	<u>0</u>	<u>45</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	-80.373	23		
Andre finansielle omkostninger	163.874	157		
	<u>83.501</u>	<u>180</u>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	2.591.216	650.000	3.366.216
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>420</u>	<u>0</u>	<u>420</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016	125.000	2.591.636	650.000	3.366.636
Betalt ordinært udbytte	0	0	-650.000	-650.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.966.584</u>	<u>0</u>	<u>-1.966.584</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>625.052</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>750.052</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.205.914</u>	<u>4.205.914</u>	<u>154.525</u>	<u>3.587.783</u>
	<u><b>4.205.914</b></u>	<u><b>4.205.914</b></u>	<u><b>154.525</b></u>	<u><b>3.587.783</b></u>

### 5 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.206 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.377 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.784 t.kr., er der udstedt ejerpantebrev på 3.000 t.kr., der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme.