

JDM Nørrebrogade Vejle ApS

Middelfartvej 218, 5200 Odense V

Årsrapport for
25. maj - 31. december 2016
(1. regnskabsår)

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

Jacques Devantier Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 25. maj - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25. maj - 31. december 2016 for JDM Nørrebrogade Vejle 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 25. maj - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. februar 2017

Direktion

Jacques Devantier Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i JDM Nørrebrogade Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JDM Nørrebrogade Vejle ApS for regnskabsåret 25. maj - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 21. februar 2017

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

Jan Grevelund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JDM Nørrebrogade Vejle ApS Middelfartvej 218 5200 Odense V CVR-nr.: 37 74 61 18 Regnskabsperiode: 25. maj - 31. december Hjemsted: Odense
Direktion	Jacques Devantier Møller
Modervirksomhed	JDM Holding A/S
Revisor	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået af investering og udvikling af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 172.660, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 122.660.

Årets resultat er som forventet, idet ejendommen er under ombygning og først genererer indtjening ved færdiggørelse af ombygningen.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.

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 Nørrebrogade Vejle 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.

Der er ingen sammenligningstal i resultatopgørelsen, idet det er selskabets første regnskabsperiode. Åbningsbalancen vises som sammenligningstal i balancen.

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter ejendomsdrift, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskat og forsikring m.v. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger 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 og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger og omkostninger til ombygning.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor afkastsatsen (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

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.

Likvide beholdninger

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 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 nettorealisationseværdi.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 25. maj - 31. december

	Note	2016 kr.
Bruttotab		-79.016
Finansielle omkostninger	1	<u>-142.150</u>
Resultat før skat		-221.166
Skat af årets resultat		<u>48.506</u>
Årets resultat		<u><u>-172.660</u></u>
Overført resultat		<u>-172.660</u>
		<u><u>-172.660</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	25/5 2016 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	<u>4.617.038</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.617.038</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.617.038</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		11.875	0
Selskabsskat		<u>36.631</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>48.506</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>48.506</u>	<u>50</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.665.544</u></u>	<u><u>50</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	25/5 2016 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		-172.660	0
Egenkapital i alt	3	-122.660	50
Banker		1.648.823	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.701	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.065.030	0
Anden gæld		44.650	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.788.204	0
Gældsforpligtelser i alt		4.788.204	0
PASSIVER I ALT		4.665.544	50
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2016 kr.
1 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	85.030
Andre finansielle omkostninger	<u>57.120</u>
	<u>142.150</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investerings- ejendomme
Tilgang i årets løb	<u>4.617.038</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>4.617.038</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>4.617.038</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendommen er under ombygning. Indtil færdiggørelse indgår investeringsejendommen til kostpris med tillæg af købs- og ombygningsomkostninger. Efter færdiggørelse foretages regulering til dagsværdi, der tager udgangspunkt i fremtidige budgetter for udlejning/salg. Budgetterne er baseret på oplysninger og 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 afvigelserne kan være væsentlige.

Noter

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 25. maj 2016	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-172.660	-172.660
Egenkapital 31. december 2016	50.000	-172.660	-122.660

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.649 t.kr., er deponeret ejerpantebrev på 2.200 t.kr., med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.617 t.kr.