

# **JDM Marienbergvej, Vordingborg A/S**

Middelfartvej 218, 5200 Odense V

Årsrapport for  
7. november 2014 - 31. december 2015  
(1. regnskabsår)

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

---

Dion Brockdorff  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 7. november - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. november 2014 - 31. december 2015 for JDM Marienbergvej, Vordingborg 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 7. november 2014 - 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 Marienbergvej, Vordingborg A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JDM Marienbergvej, Vordingborg A/S for regnskabsåret 7. november 2014 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er 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 7. november 2014 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Odense, den 29. april 2016

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jan Grevelund  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JDM Marienbergvej, Vordingborg A/S Middelfartvej 218 5200 Odense V  CVR-nr.: 36 42 93 56 Regnskabsår: 7. november - 31. december Hjemsted: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Jacques Devantier Møller, formand Søren Valentin Dion Brockdorff
<b>Direktion</b>	Dion Brockdorff
<b>Modervirksomhed</b>	JDM Dronninglundvej ApS
<b>Revision</b>	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

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

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,06%. 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 2014/15 udviser et overskud på kr. 20.363.591, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 20.863.591.

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 Marienbergvej, Vordingborg A/S for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2014/15 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode. Den første regnskabsperiode omfatter perioden 7. november 2014 - 31. december 2015, svarende til 14 måneder.

### **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**

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter, 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 indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, 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.

### **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 samt kursgevinster og kurstab vedrørende gæld 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 til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 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.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 gældsmetode 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 7. november - 31. december

	Note	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.889.393</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>23.982.775</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>26.872.168</b>
Finansielle indtægter		200.655
Finansielle omkostninger	2	<u>-933.229</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.139.594</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-5.776.003</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20.363.591</u></b>
Overført resultat		<u>20.363.591</u>
		<b><u>20.363.591</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2014/15 kr.
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsjendomme		<u>68.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>68.800.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>68.800.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>102.198</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>102.198</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>38.002</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>140.200</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>68.940.200</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2014/15 kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		<u>20.363.591</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<b><u>20.863.591</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>5.403.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>5.403.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>38.826.180</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>38.826.180</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.846.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		348.717
Gæld til tilknyttede virksomheder		352.138
Selskabsskat		373.003
Anden gæld		<u>927.113</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.847.429</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>42.673.609</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>68.940.200</u></b>
Eventualposter m.v.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Noter til årsrapporten

	2014/15 kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>	
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>23.297.180</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>23.297.180</b></u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>685.595</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u><b>685.595</b></u>
	<u><u><b>23.982.775</b></u></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.138
Andre finansielle omkostninger	<u>931.091</u>
	<u><b>933.229</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	373.003
Årets udskudte skat	<u>5.403.000</u>
	<u><u><b>5.776.003</b></u></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Tilgang i årets løb	<u>45.502.820</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>45.502.820</u>
Årets værdireguleringer	<u>23.297.180</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>23.297.180</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>68.800.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene samt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, der gennemsnitlig kan opgøres til 7,06%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af investeringsejendomme.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>6,56</u>	<u>7,06</u>	<u>7,56</u>
Dagsværdi	<u>74.043.902</u>	<u>68.800.000</u>	<u>64.249.735</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.243.902</u>	<u>0</u>	<u>-4.550.265</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 7. november 2014	0	0	0
Årets resultat	0	20.363.591	20.363.591
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	500.000	0	500.000
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>20.363.591</b>	<b>20.863.591</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på selskabskapitalen:

Den 7. november 2014: Selskabsstiftelse, nom. 500.000 til kurs 100.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 7. november 2014	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	40.672.638	1.846.458	32.044.993
	<b>0</b>	<b>40.672.638</b>	<b>1.846.458</b>	<b>32.044.993</b>

## **Noter til årsrapporten**

### **7 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.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.673 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 68.800 t.kr.