

*JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)  
Rugbjergvej 115  
8260 Viby J*

*CVR-nr: 31 18 42 66*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(8. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/6 2016

Dion Brockdorff  
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Ledelsesberetning mv.	5
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	7
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I).

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20/6 2016

**Direktion**

Dion Brockdorff



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)**

Vi har opstillet årsregnskabet for JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I) for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt koncernregnskabet eller årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 20/6 2016

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Lene Noes  
registreret revisor



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)  
Rugbjergvej 115  
8260 Viby J

Telefon: 63 13 30 16  
E-mail: db@jdm.dk

CVR-nr.: 31 18 42 66  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Dion Brockdorff

**Pengeinstitut**

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 - 6  
8260 Viby J



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at erhverve ejendomme, forestå udlejning heraf samt i øvrigt forestå tilknytning hertil naturligt hørende aktiviteter.

**Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2015.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**GENERELT**

Årsregnskabet for JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I) for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN**

**Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægterne, omkostninger vedr. ejendommen samt andre eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**Skat af årets resultat**

Kommanditselskabet er skattemæssigt transparent, hvilket indebærer, at selskaber ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Årsrapporten indeholder derfor ikke skat, idet beskatningen sker direkte ved de enkelte kommanditister.

**BALANCEN**

**Materielle anlægsaktiver**

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>734.648</b>	<b>421.399</b>
1 Personalemkostninger .....	0	20.000
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>734.648</b>	<b>441.399</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	(259.715)	836.314
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>474.933</b>	<b>1.277.713</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	88.397
Andre finansielle omkostninger .....	(184.693)	(219.378)
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>290.240</b>	<b>1.146.732</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>290.240</b>	<b>1.146.732</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	290.240	1.146.732
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>290.240</b>	<b>1.146.732</b>



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme .....	7.500.000	7.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	30	0
Andre tilgodehavender .....	217.495	1.306.879
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>217.525</b>	<b>1.306.879</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>217.525</b>	<b>1.306.880</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.717.525</b>	<b>8.806.880</b>



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	2.467.000	2.467.000
Overført resultat.....	(764.774)	(1.055.014)
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.702.226</b>	<b>1.411.986</b>
Prioritetsgæld .....	4.559.730	4.647.038
Deposita .....	432.783	422.446
Anden gæld .....	0	1.539.728
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.992.513</b>	<b>6.609.212</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	54.000	0
Kreditinstitutter.....	399.218	253.035
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	150.042	16.588
Anden gæld .....	419.526	516.059
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.022.786</b>	<b>785.682</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>6.015.299</b>	<b>7.394.894</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.717.525</b>	<b>8.806.880</b>

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	2015	2014
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	0	(20.000)
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>(20.000)</b>
		Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		7.535.925
Tilgang i årets løb .....		240.000
Kostpris 31. december 2015		7.775.925
Opskrivninger, primo .....		832.552
Afgang i årets løb .....		(240.000)
Opskrivninger 31. december 2015		592.552
Af-/nedskrivninger, primo.....		(868.477)
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		(868.477)
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.500.000</b>

Ejendommene er indregnet til dagsværdi pr. 31/12 2015. Ved vurdering af dagsværdi er anvendt en afkastprocent på 7,50 %.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	2.467.000	0	2.467.000
Overført resultat.....	(1.055.014)	290.240	(764.774)
	<b>1.411.986</b>	<b>290.240</b>	<b>1.702.226</b>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.



NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	4.573.704	4.613.730	54.000	575.688
Deposita.....	432.783	432.783	0	0
	<u>5.006.487</u>	<u>5.046.513</u>	<u>54.000</u>	<u>575.688</u>

**5 Eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 4.573.703 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 7.500.000

Følgende har sikkerhed i ejendommen:

Nykredit	Realkreditpantebrev	kr. 2.981.000
Nykredit	Realkreditpantebrev	kr. 994.000
Faaborg Finans	Pantebrev	kr. 744.605
Nykredit	Ejerpant	kr. 1.100.000
Nykredit	Ejerpant	kr. 600.000

