

Jemidan ApS
Vesterbrogade 33, 1620 København V

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 15 27 85 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Michael Jordan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Jemidan ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2016

Direktion

Michael Jordan

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Jemidan ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Jemidan ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 fejlinformation, 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 selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jemidan ApS
Vesterbrogade 33
1620 København V

CVR-nr.: 15 27 85 44
Stiftet: 1. juli 1991
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
23. regnskabsår

Direktion

Michael Jordan

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: +45 35 38 48 88
Phone
www.martinsen.dk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jemidan ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Den i resultatopgørelsen anførte huslejeindtægt indeholder såvel husleje som de hos lejere opkrævede skatter og afgifter mv.

Huslejeindtægten er som øvrige indtægter og udgifter periodiseret pr. balancedagen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelsesomkostninger og administrative omkostninger.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under 100 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort på basis af en afkastbaseret model uden tilbagediskontering. Grundlaget for målingen er resultat før renter og værdireguleringer. Kapitaliseringsfaktor er i intervallet 3% - 9%. Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles efter den indre værdis metode. Værdireguleringer på kapitalandele indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi. Prioritetsgælden knytter sig til investeringsejendommene. Urealiserede værdireguleringer på prioritetsgælden indregnes i resultatopgørelsen og overføres via overskudsdisponeringen til "reserve for dagsværdi på investeringsejendomme" under egenkapitalen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Beløb, som lejere indbetaler i henhold til Lejelovens §22, indregnes som en langfristet gældsforpligtelse.

Hensatte beløb efter Boligreguleringslovens §18 og §18b indregnes som en langfristet gældsforpligtelse. Summen af negative saldi oplyses i eventualaktiver og forpligtelser.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter	31.924	29.976
Driftsomkostninger	-20.215	-23.369
Bruttoresultat	11.709	6.607
Resultat af kapitalandel i dattervirksomhed	-53	2.596
Andre finansielle poster	-8.385	-5.055
Finansieringsudgifter mv., netto	-3.241	-4.003
Resultat før værdireguleringer	30	145
2 Reguleringer til dagsværdi, netto	320	66
Resultat før skat	350	211
3 Skat af årets resultat	-276	-31
Årets resultat	74	180
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	74	180
Disponeret i alt	74	180

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	t.kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	410.000	410.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>410.000</u>	<u>410.000</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	451	474
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>451</u>	<u>474</u>
	<u>410.451</u>	<u>410.474</u>
Anlægsaktiver i alt		
Omsætningsaktiver		
Restancekonti	212	8
Tilgodehavende selskabsskat	0	11
Andre tilgodehavender	121	6.951
Periodeafgrænsningsposter	324	324
Tilgodehavender i alt	<u>657</u>	<u>7.294</u>
Indestående, Grundejernes Investeringsfond	6.382	6.023
Værdipapirer i alt	<u>6.382</u>	<u>6.023</u>
Likvide beholdninger	5.985	2.714
	<u>13.024</u>	<u>16.031</u>
Omsætningsaktiver i alt		
	<u>423.475</u>	<u>426.505</u>
Aktiver i alt		

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	200	200
7	Overført resultat	11.237	11.163
		11.437	11.363
Egenkapital i alt			
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.100	1.900
		2.100	1.900
Hensatte forpligtelser i alt			
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	199.305	197.946
9	Vedligeholdelseskonti	10.524	10.383
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	182.900	188.516
		<u>392.729</u>	<u>396.845</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt		
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.004	1.714
	Selskabsskat	34	0
	Anden gæld	14.171	14.683
		<u>17.209</u>	<u>16.397</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
		409.938	413.242
Gældsforpligtelser i alt			
		423.475	426.505
Passiver i alt			

10 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af handel med og udlejning af lejligheder til erhvervs- og beboelsesformål.

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
2. Reguleringer til dagsværdi, netto		
Regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi	-320	-66
	-320	-66
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	76	27
Årets regulering af udskudt skat	200	0
Regulering af tidligere års skat	0	4
	276	31
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	283.401	283.401
	283.401	283.401
Kostpris 31. december		
Regulering til dagsværdi 1. januar	126.599	126.599
	126.599	126.599
Regulering til dagsværdi 31. december		
	410.000	410.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		

Den offentlige ejendomsvurdering af ejendommene ifølge seneste vurderinger udgør 398,7 mio.kr., heraf udgør grundværdien 91,0 mio.kr.

Noter

	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	-3.294	-3.294
	-3.294	-3.294
Kostpris 31. december		
Opskrivninger 1. januar	3.768	6.167
Andel i årets resultat	-53	2.668
Indbetalt/hævet	30	-4.995
Regulering kapitalandele	0	-72
	3.745	3.768
Opskrivninger 31. december		
	451	474
Regnskabsmæssig værdi 31. december		
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	200	200
	200	200
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	11.163	10.983
Årets overførte overskud eller underskud	74	180
	11.237	11.163
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Af den i balancen opførte prioritetsgæld forfalder ca. 184 mio.kr. efter 5 år.		
9. Vedligeholdelseskonti		
Saldo 1/1	10.384	9.475
Regulering, primo	-392	0
Årets hensættelse	2.062	1.971
Årets rentetilskrivning	92	85
Årets anvendelse	-1.622	-1.148
	10.524	10.383

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for kassekredit (max. 5 mio.kr.) er givet sikkerhed i ejerpantebreve i ejendomme, 180 mio.kr.

Til sikkerhed for realkreditlån samt boliglån er givet sikkerhed i pantebreve i ejendomme, 323 mio.kr.

Selskabet er komplementar i K/S Lille Constantia, som pr. 31/12 2015 har aktiver for 775 t.kr. og gæld for 39 t.kr.

Der er indgået rentelofts- og renteswapaftaler, som har en samlet negativ markedsværdi på 5.058 t.kr. pr. 31/12 2015, som ikke er indregnet i balancen.