

**Jemidan ApS**  
**Vesterbrogade 33, 1620 København V**

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

**CVR-nr. 15 27 85 44**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2017.

---

Michael Jordan  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juni 2017

### **Direktion**

Michael Jordan

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Jemidan ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Jemidan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

København, den 1. juni 2017

### **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  
24. regnskabsår

### Direktion

Michael Jordan

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 33.353 t.kr. mod 31.924 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.505 t.kr. mod 74 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jemidan ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model uden tilbagediskontering. Grundlaget for målingen er resultat før renter og værdireguleringer. Kapitaliseringsfaktoren er i intervallet 3% til 9%. Der foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Lejeindtægter	33.353	31.924
Driftsomkostninger	-11.937	-20.215
Værdiregulering af investeringsejendomme	94.000	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>115.416</b>	<b>11.709</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-929	320
Resultat af kapitalandel i dattervirksomhed	-41	-53
Andre finansielle poster	-106.926	-8.385
Finansieringsudgifter mv., netto	-3.065	-3.241
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.455</b>	<b>350</b>
1 Skat af årets resultat	-950	-276
<b>Årets resultat</b>	<b>3.505</b>	<b>74</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.505	74
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.505</b>	<b>74</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	t.kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	504.000	410.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>504.000</u>	<u>410.000</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	440	451
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>440</u>	<u>451</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>504.440</u></b>	<b><u>410.451</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Restancekonti	0	212
Andre tilgodehavender	174	121
Periodeafgrænsningsposter	266	324
Tilgodehavender i alt	<u>440</u>	<u>657</u>
Indestående, Grundejernes Investeringsfond	6.864	6.382
Værdipapirer i alt	<u>6.864</u>	<u>6.382</u>
Likvide beholdninger	6.787	5.985
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.091</u></b>	<b><u>13.024</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>518.531</u></b>	<b><u>423.475</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	200	200
5	Overført resultat	14.742	11.237
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.942</b>	<b>11.437</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.900	2.100
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.900</b>	<b>2.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	197.694	199.305
7	Vedligeholdelseskonti	11.447	10.524
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	274.826	182.900
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	483.967	392.729
	Gældsforpligtelser	2.847	3.004
	Restancekonti	104	0
	Selskabsskat	107	34
	Anden gæld	13.664	14.171
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.722	17.209
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>500.689</b>	<b>409.938</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>518.531</b>	<b>423.475</b>

**8 Eventualposter**

**Noter**

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	149	76
Årets regulering af udskudt skat	800	200
Regulering af tidligere års skat	1	0
	<b>950</b>	<b>276</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	283.401	283.401
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>283.401</b>	<b>283.401</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	126.599	126.599
Årets regulering til dagsværdi	94.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>220.599</b>	<b>126.599</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>504.000</b>	<b>410.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Kapitaliseringsfaktoren er i intervallet 3% til 9%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Den offentlige ejendomsvurdering af ejendommene ifølge seneste vurderinger udgør 399,5 mio.kr., heraf udgør grundværdien 90,6 mio.kr.

## Noter

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	-3.294	-3.294
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>-3.294</b>	<b>-3.294</b>
Opskrivninger 1. januar	3.745	3.768
Andel i årets resultat	-41	-53
Indbetalt/hævet	30	30
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>3.734</b>	<b>3.745</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>440</b>	<b>451</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	200	200
	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	11.237	11.163
Årets overførte overskud eller underskud	3.505	74
	<b>14.742</b>	<b>11.237</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Af den i balancen opførte prioritetsgæld forfalder ca. 181 mio.kr. efter 5 år.		
<b>7. Vedligeholdelseskonti</b>		
Saldo 1/1	10.524	10.384
Regulering, primo	-69	-392
Årets hensættelse	2.080	2.062
Årets rentetilskrivning	66	92
Årets anvendelse	-1.154	-1.622
	<b>11.447</b>	<b>10.524</b>



## **Noter**

---

### **8. 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, 322 mio.kr.

Selskabet er komplementar i K/S Lille Constantia, som pr. 31/12 2016 har aktiver for 759 t.kr. og gæld for 39 t.kr.

Der er indgået renteswapaftaler, som har en markedsværdi på hhv. 48 t.kr. og -4.496 t.kr. pr. 31/12 2016, som ikke er indregnet i balancen. Aftalerne udløber 30/12 2020.