

Jemidan ApS
Vesterbrogade 33, 1620 København V

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 15 27 85 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2018.

Michael Havemann
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juni 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 8. juni 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 25346

Michael Marseen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32165

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
25. regnskabsår

Direktion

Michael Jordan

Revision

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel med og udlejning af lejligheder til erhvervs- og beboelsesformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 34.336 t.kr. mod 33.344 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 265 t.kr. mod 3.505 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 kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 nettorealisationsværdien 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>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Lejeindtægter	34.336	33.344
Driftsomkostninger	-11.319	-11.928
Værdiregulering af investeringsejendomme	-12.000	94.000
Bruttoresultat	11.017	115.416
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-929
Indtægt af kapitalandel i dattervirksomhed	-33	-41
Andre finansielle poster	-8.185	-106.926
Finansieringsudgifter mv., netto	-2.458	-3.065
Resultat før skat	341	4.455
1 Skat af årets resultat	-76	-950
Årets resultat	265	3.505
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	265	3.505
Disponeret i alt	265	3.505

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	492.000	504.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>492.000</u>	<u>504.000</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	437	440
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>437</u>	<u>440</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>492.437</u>	<u>504.440</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	11	174
Periodeafgrænsningsposter	362	266
Tilgodehavender i alt	<u>373</u>	<u>440</u>
Indestående, Grundejernes Investeringsfond	7.662	6.864
Værdipapirer i alt	<u>7.662</u>	<u>6.864</u>
Likvide beholdninger	10.142	6.787
Omsætningsaktiver i alt	<u>18.177</u>	<u>14.091</u>
Aktiver i alt	<u>510.614</u>	<u>518.531</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		t.kr.	t.kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200	200
5	Overført resultat	15.007	14.742
	Egenkapital i alt	15.207	14.942
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.800	2.900
	Hensatte forpligtelser i alt	2.800	2.900
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	194.843	197.694
7	Vedligeholdelseskonti	12.567	11.447
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	268.011	274.826
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	475.421	483.967
	Gældsforpligtelser	2.891	2.847
	Restancekonti	309	104
	Selskabsskat	135	107
	Anden gæld	13.851	13.664
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.186	16.722
	Gældsforpligtelser i alt	492.607	500.689
	Passiver i alt	510.614	518.531

8 Eventualposter

Noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	173	149
Årets regulering af udskudt skat	-100	800
Regulering af tidligere års skat	3	1
	76	950
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	283.401	283.401
Kostpris 31. december	283.401	283.401
Regulering til dagsværdi 1. januar	220.599	126.599
Årets regulering til dagsværdi	-12.000	94.000
Regulering til dagsværdi 31. december	208.599	220.599
Regnskabsmæssig værdi 31. december	492.000	504.000

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 2,75% til 11%.

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 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	-1.265	-1.265
Kostpris 31. december	-1.265	-1.265
Opskrivninger 1. januar	1.705	1.716
Andel i årets resultat	-33	-41
Indbetalt/hævet	30	30
Opskrivninger 31. december	1.702	1.705
Regnskabsmæssig værdi 31. december	437	440
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	200	200
	200	200
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	14.742	11.237
Årets overførte overskud eller underskud	265	3.505
	15.007	14.742
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Af den i balancen opførte prioritetsgæld forfalder ca. 175 mio.kr. efter 5 år.		
7. Vedligeholdelseskonti		
Saldo 1/1	11.447	10.524
Regulering, primo	12	-69
Årets hensættelse	2.107	2.080
Årets rentetilskrivning	37	66
Årets anvendelse	-1.036	-1.154
	12.567	11.447

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 2017 har aktiver for 755 t.kr. og gæld for 39 t.kr.

Der er indgået renteswapaftaler, som har en markedsværdi på hhv. -3 t.kr. og -3.371 t.kr. pr. 31/12 2017, som ikke er indregnet i balancen. Aftalerne udløber 30/12 2020.