

# **Jeudan II A/S**

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 26380642

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2016

---

Morten Aagaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Jeudan II 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

### Direktion

Morten Aagaard

### Bestyrelse

Per W. Hallgren  
Formand

Morten Aagaard

Kim Christiansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jeudan II A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan II A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 virksomhedens 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 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 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

København, den 9. marts 2016

**Deloitte**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33963556

Jesper Jørgensen

Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Jeudan II A/S Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	26380642
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Per W. Hallgren , Formand Morten Aagaard Kim Christiansen
<b>Direktion</b>	Morten Aagaard
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33963556
<b>Advokat</b>	Gorrissen Federspiel

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom i København.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Jeudan II A/S har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 82.475 mod t.DKK 76.158 sidste år.

Jeudan II A/S har nettoopskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 148.230. Ved måling af de enkelte ejendomme til dagsværdi ultimo 2015, er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenterne er reduceret for en række af selskabets ejendomme i forhold til sidste år.

Ejendomsinvestering er langsigtet og bør derfor finansieres med langfristede lån med fast rente i en længere periode.

Renterisikoen på variabelt forrentede lån er afdækket ved renteaftaler med forskellige løbetider, der sikrer en bedre risikospredning henover rentekurven. Den gennemsnitlige løbetid for disse renteaftaler udgør ca. 10 år.

Afdækning af renterisikoen medfører en kursrisiko, hvor valg af finansiering med fast rente i længere perioder medfører større kursudsving end finansiering med fast rente i kortere perioder.

Renteudviklingen i 2015 har medført en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK 9.478 mod en negativ regulering på t.DKK 164.905 i 2014.

Sammenholdt med udmeldingen i den senest offentliggjorte årsrapport, har såvel omsætning som resultat før kurs- og værdiregulering udviklet sig som forventet.

Skat af årets resultat udgjorde i 2015 en udgift på t.DKK 53.718 mod en indtægt på t.DKK 18.870 i 2014.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser herefter et resultat på t.DKK 186.465, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på t.DKK 2.660.668, og en egenkapital på t.DKK 617.431.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

For 2016 forventes såvel omsætning som resultat før kurs- og værdiregulering at være på niveau med 2015.

Hertil kommer værdireguleringer på såvel ejendomme som finansielle forpligtelser - positive som negative - som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

## Ledelsesberetning

### Særlige risici og usikkerhed knyttet til indregning og måling

#### *Rente- og kursreguleringsrisiko*

Da lejeindtægterne på ejendomme ikke, som det er tilfældet for renteomkostninger, direkte påvirkes af renteutviklingen, kan rentestigninger have en negativ effekt på selskabets resultat, da renteomkostningerne som udgangspunkt stiger ved stigende rente. Det tilstræbes at reducere renterisikoen ved optagelse af fastforrentede lån samt anvendelse af renteaftaler til afdækning af renterisikoen på variabelt forrentede lån.

Selskabets ejendomsportefølje er finansieret med realkreditlån med en løbetid på op til 30 år og med enten fast rente, eller fast rente for en længere periode ved brug af renteaftaler. Lånene optages i DKK.

Selskabet tilstræber løbende at have en renteafdækning på ca. 80%.

## Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

Hovedtal er i t.DKK

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Omsætning	121.006	118.877	109.463	100.651	98.630
Bruttoresultat	110.448	107.259	101.434	91.920	89.070
Resultat af finansielle poster	-22.990	-26.125	-19.902	-25.131	-46.762
Resultat før kurs- og værdireguleringer	82.475	76.158	76.972	62.499	38.279
Årets resultat	186.465	-73.772	182.248	98.431	-71.317
Balancesum	2.660.668	2.491.385	2.605.705	2.333.718	2.095.557
Egenkapital	617.431	430.966	504.738	322.490	224.059
Investering i materielle anlægsaktiver	19.570	23.227	103.089	111.634	34.935



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan II A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i hele tusinde danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Gevinst/tab ejendomme" henholdsvis "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

## Resultatopgørelsen

### Omsætning

Selskabets indtægter repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

### Driftsomkostninger

Omkostninger til skatter og afgifter, forsikring, renhold, vedligeholdelse og lignende omkostninger indregnes som driftsomkostninger i det omfang, de ikke refunderes af kunderne.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og regler, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller regler indregnes i resultatet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle tilknyttede selskaber. Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab ejendomme".

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, måles til kostpris og afskrives lineært over samme periode.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles på grundlag af en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettet fortegn.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Renteaftaler anvendes alene til afdækning af renterisiko på finansielle gældsforpligtelser, der er variabelt forrentet. Dagsværdien heraf præsenteres sammen med de finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter, idet de anses som en integreret del af lånet optaget hos de pågældende realkredit- og finansieringsinstitutter. Dagsværdien af renteaftalerne på balancedagen tillægges/fradrages derfor lånenes bogførte værdi.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelsen

Der er med henvisning til Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, idet denne indgår i koncernregnskabet for Jeudan A/S.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Omsætning	1	121.006	118.877
Driftsomkostninger	2	-10.558	-11.618
<b>Bruttoresultat</b>		<b>110.448</b>	<b>107.259</b>
Administrationsomkostninger	2	-4.983	-4.976
Finansielle indtægter	3	49	1.335
Finansielle omkostninger	4	-23.039	-27.460
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>		<b>82.475</b>	<b>76.158</b>
Gevinst/tab ejendomme		148.230	-3.895
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		9.478	-164.905
<b>Resultat før skat</b>		<b>240.183</b>	<b>-92.642</b>
Skat af årets resultat	5	-53.718	18.870
<b>Årets resultat</b>		<b>186.465</b>	<b>-73.772</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		186.465	-73.772
		<b>186.465</b>	<b>-73.772</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	2.629.702	2.467.278
Igangværende projekter investeringsejendomme	7	25.576	21.681
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.655.278</b>	<b>2.488.959</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.655.278</b>	<b>2.488.959</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		294	1.182
Tilgodehavende selskabsskat		3.575	1.130
Andre tilgodehavender		1.447	28
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.316</b>	<b>2.340</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>74</b>	<b>86</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.390</b>	<b>2.426</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.660.668</b>	<b>2.491.385</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital	8	10.000	10.000
Overført resultat	9	607.431	420.966
<b>Egenkapital</b>		<b>617.431</b>	<b>430.966</b>
Hensættelser til udskudt skat	10	217.842	167.243
Hensat til vedligehold	11	131	124
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>217.973</b>	<b>167.367</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.580.802	1.763.499
Deposita		55.525	54.205
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.636.327</b>	<b>1.817.704</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.717	11.396
Deposita		2.440	2.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser		753	1.754
Gæld til tilknyttede selskaber		160.267	50.404
Anden gæld		10.283	8.194
Periodeafgrænsningsposter	13	3.477	632
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>188.937</b>	<b>75.348</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.825.264</b>	<b>1.893.052</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.660.668</b>	<b>2.491.385</b>
Garantier og eventualforpligtelser	14		
Ejer- og koncernforhold	15		
Nærtstående parter	16		

## Noter

Beløb i t.DKK

### 1. Omsætning

Da selskabets omsætning hidrører fra drift af investeringsejendomme beliggende i København, har selskabet ingen aktivitetsmæssig eller geografisk segmentopdeling.

### 2. Drifts- og administrationsomkostninger

Der er ikke udbetalt løn til direktion og tantieme til bestyrelsen i regnskabsåret. Der har ikke været nogen ansatte i regnskabsåret.

Service- og administrationsydelser leveres af Jeudan A/S og Jeudan Servicepartner A/S. Vederlag herfor indgår i drifts- og administrationsomkostninger.

### 3. Finansielle indtægter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	6	1.241
Renter af bankindestående mm.	0	4
Øvrige finansielle omkostninger	43	90
	<b>49</b>	<b>1.335</b>

### 4. Finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	2.635	37
Renter af gæld til realkreditinstitutter	20.395	27.415
Øvrige finansielle omkostninger	9	8
	<b>23.039</b>	<b>27.460</b>

### 5. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aktuel skat	3.119	-676
Udskudt skat	50.599	-18.194
	<b>53.718</b>	<b>-18.870</b>



## Noter

## 6. Investeringsejendomme

	2015	2014
Kostpris 1. januar	1.774.496	1.539.963
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.359	241
Afgang i årets løb	-1.384	0
Overførsler i året til andre poster	8.881	234.292
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.788.352</b>	<b>1.774.496</b>
Opskrivninger 1. januar	720.067	723.062
Årets opskrivninger	144.686	15.511
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-6	-18.506
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>864.747</b>	<b>720.067</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-27.285	-25.834
Årets afskrivninger	-596	-551
Årets nedskrivninger	0	-900
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	934	0
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	3.550	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-23.397</b>	<b>-27.285</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.629.702</b>	<b>2.467.278</b>

Selskabets ejendomme er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,3%.

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med t.DKK 3.655 (31. december 2014 t.DKK 3.816).

Aktiverede renter indgår i den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme med t.DKK 38.557 (31. december 2014 t.DKK 38.557)

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i Selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 1.753.512.

## 7. Igangværende projekter investeringsejendomme

	2015	2014
Kostpris 1. januar	21.681	233.159
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	13.211	22.986
Afgang i årets løb	-435	-172
Overførsler i året til andre poster	-8.881	-234.292
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>25.576</b>	<b>21.681</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.576</b>	<b>21.681</b>

## Noter

**8. Aktiekapital**

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier á DKK 1.000.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo 1. januar	10.000	10.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**9. Overført resultat**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo 1. januar	420.966	494.738
Årets resultat	186.465	-73.772
<b>Saldo 31. december</b>	<b>607.431</b>	<b>420.966</b>

**10. Hensættelser til udskudt skat**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Udskudt skat 1. januar	167.243	185.437
Regulering i året	50.599	-18.194
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>217.842</b>	<b>167.243</b>

**Udskudt skat hviler på:**

Investeringsejendomme	290.192	244.447
Finansielle gældsforpligtelser	-35	-305
Øvrige	-3.344	-3.302
Fremførbare skattemæssige underskud	-68.971	-73.597
	<b>217.842</b>	<b>167.243</b>

**11. Hensat til vedligehold**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Hensat til vedligehold 1. januar	124	131
Hensat i året	17	17
Anvendt i året	-10	-24
<b>Hensat til vedligehold 31. december</b>	<b>131</b>	<b>124</b>

**12. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.580.802	11.717	1.533.394
Deposita	55.525	2.440	39.682
	<b>1.636.327</b>	<b>14.157</b>	<b>1.573.076</b>

## Noter

### 13. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter indbetalte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 14. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter andrager pr. 31. december 2015 t.DKK 0 (2014: t. DKK 0).

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan I A/S til Jeudan XI ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvar, der pr. 31. december 2015 andrager t.DKK 0. (2014: t.DKK 0).

Bortset fra ovenstående påhviler der ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover det i regnskabet anførte.

### 15. Ejer- og koncernforhold

Jeudan II A/S er et 100% ejet datterselskab af Jeudan A/S og indgår i koncernregnskabet herfor.

### 16. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Jeudan A/S, Bredgade 30, 1260 København K, der er hovedaktionær.