

Jeudan II A/S

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 26380642

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. april 2019

Morten Aagaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2019

Direktion

Morten Aagaard

Bestyrelse

Per Wetke Hallgren

Morten Aagaard

Kim René Holck Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jeudan II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan II A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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 9. april 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne9664

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jeudan II A/S Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	26380642
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Per Wetke Hallgren Morten Aagaard Kim René Holck Christiansen
Direktion	Morten Aagaard
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33963556

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 2018 - 31. december 2018 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 92.680 mod t.DKK 84.914 sidste år.

Såvel omsætning som resultat før kurs- og værdiregulering har udviklet sig som forventet.

Jeudan II A/S har nettoopskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 3.446. Ved måling af de enkelte ejendomme til dagsværdi ultimo 2018, er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenterne er uændret i forhold til sidste år. Der henvises i øvrigt til note 5.

Renteudviklingen i 2018 har medført en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK 27.871 mod en positiv regulering på t.DKK 9.735 i 2017.

Skat af årets resultat udgjorde i 2018 en udgift på t.DKK 15.026 mod t.DKK 32.530 i 2017.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser herefter et resultat på t.DKK 53.229, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på t.DKK 2.952.678, og en egenkapital på t.DKK 899.120.

Forventninger til fremtiden

For 2019 forventes såvel omsætning som resultat før kurs- og værdireguleringer at være på niveau med 2018

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

Ledelsesberetning

Risikoforhold

Rente- og kursreguleringsrisiko

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

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 ved anvendelse af renteaftaler til afdækning af renterisikoen på variabelt forrentede lån.

Renteaftalerne har forskellige løbetider, der sikrer en bedre risikospredning henover rentekurven. Den gennemsnitlige løbetid for disse renteaftaler udgør ca. 10 år.

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 mellem 70% og 80%.

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.

Hoved- og nøgletal

Udvikling i virksomhedens hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i t.DKK

	2018	2017	2016	2015	2014
Omsætning	130.450	125.596	124.238	121.006	118.877
Bruttoresultat	120.027	114.901	113.599	110.448	107.259
Finansielle poster netto	-21.919	-24.791	-18.219	-22.990	-26.125
Resultat før kurs- og værdireguleringer	92.680	84.914	90.227	82.475	76.158
Årets resultat	53.229	115.270	113.190	186.465	-73.772
Aktiver i alt	2.952.678	2.910.934	2.819.702	2.660.668	2.491.385
Egenkapital i alt	899.120	845.891	730.621	617.431	430.966
Investering i materielle anlægsaktiver	38.639	40.253	30.087	19.570	23.227
Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)/gns. egenkapital (%)	10,62	10,77	13,39	15,73	16,28
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	6,1	14,62	16,79	35,57	-15,77
Egenkapital andel (%)	30,45	29,06	25,91	23,21	17,31
Rentedækning	5,1	4,4	5,9	4,6	3,8

Måling af gæld tilknyttet investeringsejendomme er ændret i 2016. Ændringen påvirker årets resultat samt egenkapital. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Resultat før kurs- og værdireguleringer er beregnet i forhold til gennemsnitlig egenkapital.

Forrentning af egenkapital (ROE) er beregnet som årets resultat i forhold til gennemsnitlig egenkapital.

Egenkapitalandel er egenkapital ultimo i forhold til passiver i alt ultimo.

Rentedækning er beregnet som resultat før renter + finansielle indtægter i forhold til finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan II A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 nedenfor.

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 investeringsejendomme og finansielle forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Gevinst/tab ejendomme" henholdsvis "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Resultatopgørelsen

Omsætning

Omsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Omfatter årets omkostninger til administration af ejendomme. Administrationsydelsen leveres af Jeudan A/S.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Desuden indgår amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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 aconto skat.

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 genindvending ved salg.

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. 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber. Moderselskabet er administrations selskab for sambeskatningen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedørende 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.

Der anvendes ikke ekstern vurderingsmand.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi).

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, præsenteres 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 vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Finansielle gældsforpligtelser

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 modsatrettet fortegn.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

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 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 den regnskabsmæssige værdi primo

Anvendt regnskabspraksis

regnskabsåret og 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 betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

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

Resultatopgørelse

	Note	2018 t.DKK	2017 t.DKK
Omsætning	1	130.450	125.596
Driftsomkostninger	2	-10.423	-10.695
Bruttoresultat		120.027	114.901
Administrationsomkostninger	2	-5.428	-5.196
Finansielle indtægter	3	564	132
Finansielle omkostninger	4	-22.483	-24.923
Resultat før kurs- og værdireguleringer		92.680	84.914
Gevinst/tab ejendomme	5	3.446	53.151
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		-27.871	9.735
Resultat før skat		68.255	147.800
Skat af årets resultat	6	-15.026	-32.530
Årets resultat	7	53.229	115.270

Balance 31. december 2018

	Note	2018 t.DKK	2017 t.DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	2.923.465	2.896.930
Igangværende projekter investeringsejendomme	9	28.704	13.586
Materielle anlægsaktiver		2.952.169	2.910.516
Anlægsaktiver		2.952.169	2.910.516
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45	16
Andre tilgodehavender		297	256
Tilgodehavender		342	272
Andre værdipapirer og kapitalandele		54	55
Værdipapirer og kapitalandele		54	55
Likvide beholdninger		113	91
Omsætningsaktiver		509	418
Aktiver		2.952.678	2.910.934

Balance 31. december 2018

	Note	2018 t.DKK	2017 t.DKK
Passiver			
Aktiekapital		10.000	10.000
Overført resultat		889.120	835.891
Egenkapital		899.120	845.891
Hensættelser til udskudt skat	10	296.682	278.563
Hensat til vedligehold	11	184	166
Hensatte forpligtelser		296.866	278.729
Gæld til realkreditinstitutter		1.601.319	1.573.248
Gæld til tilknyttede selskaber		0	43.809
Deposita		53.407	56.408
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.654.726	1.673.465
Gæld til realkreditinstitutter		4.345	19.316
Deposita		7.433	3.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.324	3.334
Gæld til tilknyttede selskaber		74.693	69.675
Selskabsskat		1.106	500
Anden gæld		11.570	11.044
Periodeafgrænsningsposter	13	495	5.751
Kortfristede gældsforpligtelser		101.966	112.849
Gældsforpligtelser		1.756.692	1.786.314
Passiver		2.952.678	2.910.934
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	14		
Garantier og eventualforpligtelser	15		
Ejer- og koncernforhold	16		
Nærtstående parter	17		

Egenkapitalopgørelsen

Beløb er i t.DKK

	Aktiekapital kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	10.000	835.891	845.891
Årets resultat	0	53.229	53.229
Egenkapital 31. december 2018	10.000	889.120	899.120

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

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

	2018	2017
Andre finansielle indtægter	564	132
	564	132

4. Finansielle omkostninger

	2018	2017
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	1.311	1.968
Renter af gæld til realkreditinstitutter	21.164	22.934
Øvrige finansielle omkostninger	8	21
	22.483	24.923

Noter

5. Dagsværdireguleringer af ejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som Jeudan p.t. anser for mest velegnet til værdiansættelsen af Jeudans homogene ejendomsportefølje.

Jeudan har i en længere årrække anvendt afkastmodellen med samme hovedelementer:

1+	Årlige lejeindtægter
2+/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3-	Driftsomkostninger
4-	Ind- og udvendig vedligeholdelse
5-	Administration
=	Nettoresultat (sum af 1 til 5)
6/	Afkastprocent
=	Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat/6)
7+	Refusionsaldi
8-	Korrektioner til dagsværdi
=	Dagsværdi (kapitaliseret nettoresultat +7 -8)

1. ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER

Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

I ejendomme hvor Jeudan vurderer at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til den forventede genudlejningsleje.

3. DRIFTSOMKOSTNINGER

Samtlige faktiske driftsomkostninger fratrækkes. De omfatter blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiodgifter etc.

4. IND- OG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervsjendomme afholdes af kunderne, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervsjendomme gennemsnitlig DKK 30 pr. m² årligt (2017: DKK 30 pr. m²). På erhvervslejemål hensættes ikke til løbende indvendig vedligeholdelse, da disse udgifter afholdes af kunderne.

For så vidt angår ejendomme, hvor boligreguleringsloven og lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m² årligt (2017: DKK 130 pr. m²).

Udover hensættelser til løbende vedligeholdelse foretages reservationer til indretning af de konkrete ledige lejemål og eventuelle større udvendige renoveringsprojekter på den konkrete ejendom. Reservationerne beregnes på grundlag af konkrete projekter eller erfaringstal og fradrages i ejendommens opgjorte markedsværdi jf. nedenfor pkt. 8.

5. ADMINISTRATION

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der er baseret på erfaringer om faktisk anvendte omkostninger. Der er gennemsnitligt hensat 2% af lejeindtægterne (2017: 2%).

Noter

6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes af Jeudan på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

For konstatering af udviklingen i markedsforholdene anvender Jeudan blandt andet følgende kilder:

-Jeudan præsenteres løbende for nye ejendomsinvesteringer. Henvendelserne kommer fra ejendomsmæglere, realkredit- og finansieringsinstitutter samt ejendomsinvestorer. I denne proces kan Jeudan vurdere markedsafkastet og øvrige væsentlige faktorer for de forskellige ejendomssegmenter, dels for investeringer Jeudan selv foretager, dels for transaktioner som foretages af andre investorer, hvor Jeudan har detaljeret kendskab til de konkrete ejendommers forhold.

-Jeudan optager løbende finansiering hos de finansielle samarbejdspartnere (realkredit- og finansieringsinstitutter), der har en betydelig markedsandel af realkreditfinansiering i Danmark. I forbindelse hermed gennemfører långiverne en selvstændig vurdering af hver enkelt ejendom. Yderligere afholder direktionen møde med de finansielle samarbejdspartnere hvert kvartal, hvor blandt andet prisudviklingen på investeringsmarkedet og udlejningsmarkedet drøftes. Igennem en længere årrække – også i 2018 – har institutternes vurderinger i finansieringsøjemed i al væsentlighed svaret til både Jeudans egne vurderinger og anskaffelsesummer på nye investeringer.

-Jeudan afholder løbende møder med de større ejendomsmæglervirksomheder i København, og på disse møder drøftes blandt andet udviklingen i ejendomspriserne.

-Jeudan's markedsandel i København giver indsigt i områdets udbud- og efterspørgselsforhold vedrørende investering og udlejning.

Disse kilder kombineret med løbende analyserapporter fra ejendomsmæglere m.fl. og Jeudans øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold danner grundlaget for fastsættelse af en afkastprocent for hver enkelt ejendom.

7. REFUSIONSSALDI

Refusionssaldi opgøres som deposita, forudbetalt leje og positivt indestående på vedligeholdelseskonti i henhold til boligreguleringslovens §§ 18 og 22.

8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme beliggende i helt særlige økonomisk trængte erhvervs- eller beboelsesområder, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Målingen af selskabets ejendomme har for 2018 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på DKK 3 mio. (2017: DKK 53 mio.). Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,1% mod 4,1% i 2017. Interval for anvendte afkastprocenter er 4,0%-5,5% mod 4,0%-5,5% i 2017.

Oplysninger om ejendomme	2018	2017
Antal ejendomme	8	8
Areal (m2)	97.737	97.737
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med +0,5% (t.DKK)	-320.667	-315.954
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med -0,5% (t.DKK)	410.405	404.330

Den gennemsnitlige årlige leje udgør DKK 1.259 pr. m2 ultimo 2018.

Noter

Udlejningsprocenten var ved udgangen af 2018 98,5 målt på lejeindtægter.

Selskabets ejendomme anvendes primært til bolig, kontor og undervisning.

6. Skat af årets resultat

	2018	2017
Regulering udskudt skat	18.119	27.815
Aktuel skat	-3.093	4.715
	15.026	32.530

7. Resultatdisponering

	2018	2017
Overført til egenkapitalen	53.229	115.270
Disponeret i alt	53.229	115.270

8. Investeringsejendomme

	2018	2017
Kostpris 1. januar	1.869.601	1.831.411
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.499	5.101
Overførsler i året fra andre poster	21.022	33.089
Kostpris 31. december	1.893.122	1.869.601
Op- og nedskrivninger 1. januar	1.029.534	976.363
Årets opskrivninger	5.791	46.903
Tilbageførsel af tidligere års op- og nedskrivninger	-2.345	6.268
Op- og nedskrivninger 31. december	1.032.980	1.029.534
Afskrivninger 1. januar	-2.205	-1.778
Årets afskrivninger	-432	-427
Afskrivninger 31. december	-2.637	-2.205
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.923.465	2.896.930

Indregnede renter i kostprisen for aktiverne 38.557 38.557
 I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med t.DKK 1.810 (31. december 2017 t.DKK 2.242).

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 1.793.596.

Noter

9. Igangværende projekter investeringsejendomme

	2018	2017
Kostpris 1. januar	13.586	11.719
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	36.140	35.152
Afgang i årets løb	0	-196
Overførsler i året til andre poster	-21.022	-33.089
Kostpris 31. december	28.704	13.586
Regnskabsmæssig værdi 31. december	28.704	13.586

10. Hensættelser til udskudt skat

	2018	2017
Udskudt skat 1. januar	278.563	250.748
Regulering i året	18.119	27.815
Udskudt skat 31. december	296.682	278.563
Udskudt skat vedrører:		
Investeringsejendomme	345.772	340.736
Øvrige	-3.319	-3.325
Fremførbare skattemæssige underskud	-45.771	-58.848
	296.682	278.563

11. Hensat til vedligehold

	2018	2017
Hensat til vedligehold 1. januar	166	149
Hensat i året	18	17
Anvendt i året	0	0
Hensat til vedligehold 31. december	184	166

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter 1)	4.345	1.601.319	1.583.965
Deposita	7.433	53.407	41.147
Gæld til tilknyttede virksomheder	74.693	0	0
	86.471	1.654.726	1.625.112

1) Heri indgår dagsværdi af renteaftaler med t.DKK 22.401

OPLYSNING OM RENTEAFTALER INDGÅET TIL SIKRING AF FAST RENTE

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ dagsværdi af renteaftaler med t.DKK 22.401. Renteaftalerne er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteaftalerne har en hovedstol på t.DKK 1.304.124 og sikrer en fast rente på 0,94%. Renteaftalerne har en vægtet restløbetid på 10,3 år.

Noter

13. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter indbetalte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

14. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

15. Garantier og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Jeudan koncernen og hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter for hele sambeskatningen andrager pr. 31. december 2018 t.DKK 0 (2017: t.DKK 2.496).

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan I A/S til Jeudan XI ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvær, der pr. 31. december 2018 andrager t.DKK 0 (2017: t.DKK 0).

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

16. Ejer- og koncernforhold

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

17. Nærtstående parter

Jeudan A/S, Bredgade 30, 1260 København K er hovedaktionær og har derved bestemmende indflydelse over selskabet.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.