

# Jeudan II A/S

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 26380642

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. maj 2022

---

Morten Aagaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2022

### Direktion

Morten Aagaard

### Bestyrelse

Per Wetke Hallgren

Morten Aagaard

Søren Bergholt Andersson

## 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 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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 20. april 2022

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne9664

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Jeudan II A/S Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	26380642
Stiftelsesdato	10. december 2001
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Per Wetke Hallgren Morten Aagaard Søren Bergholt Andersson
<b>Direktion</b>	Morten Aagaard
<b>Revisor</b>	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 2021 - 31. december 2021 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 106.813 mod t.DKK 104.521 sidste år.

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

Jeudan II A/S har nettoopskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 100.640. Ved måling af de enkelte ejendomme til dagsværdi ultimo 2021, er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenterne er reduceret for en række af selskabets ejendomme i forhold til sidste år. Der henvises i øvrigt til note 5.

Renteudviklingen i 2021 har medført en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK 51.192 mod t.DKK -55.645 i 2020.

Skat af årets resultat udgjorde i 2021 t.DKK 56.995 mod t.DKK 13.086 i 2020.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser herefter et resultat på t.DKK 201.650, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på t.DKK 3.412.192, og en egenkapital på t.DKK 1.176.283.

COVID-19 har ikke haft nogen reel effekt på selskabets økonomi. Det kan blandt andet henføres til, at den generelle markedsudvikling i de ejendomssegmenter, som selskabet primært investerer i, herunder udlejning og lejeniveauer, har udviklet sig positivt under pandemien.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Siden årsskiftet har renteniveauet haft en stigende tendens. Pr. 31. marts 2022 medfører dette, at kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser er positive med ca. 181 mio. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer at såvel omsætning som resultat før kurs- og værdiregulering vil være på niveau med 2021. 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.

### Miljøforhold

Jeudans risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, der kan medføre udgifter eller ulemper for Jeudan eller påvirke ejendommens værdi. Jeudan søger i udøvelsen af sin virksomhed, herunder ved erhvervelse af ejendomme, at vurdere og begrænse miljømæssige risici.

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

Renteaftalerne har forskellige løbetider, der sikrer en bedre risikospredning hen over 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 90%.

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

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:  
Hovedtal er i t.DKK

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	132.879	131.362	132.855	130.450	125.596
Bruttofortjeneste	120.637	119.944	121.687	120.027	114.901
Finansielle poster netto	-8.352	-9.932	-9.861	-21.919	-24.791
Resultat før kurs- og værdireguleringer	106.813	104.521	106.241	92.680	84.914
Årets resultat	201.650	46.203	29.310	53.229	115.270
Aktiver i alt	3.412.192	3.136.888	3.039.287	2.952.678	2.910.934
Egenkapital i alt	1.176.283	974.633	928.430	899.120	845.891
Investering i materielle anlægsaktiver	29.647	25.752	25.496	38.639	40.253
Resultat for kurs- og værdiregulering (EBVAT)/gns.egenkapital (%)	9,93	10,98	11,63	10,62	10,77
Egenkapitalens forretning (ROE) (%)	18,75	4,86	3,21	6,1	14,62
Egenkapitalandel (%)	34,47	31,07	30,55	29,06	25,91
Rentedækning	10,3	10,5	11,3	5,1	4,4

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

Forretning 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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 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 genindvendning 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 administrationselskab 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 ejendommens 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

## Anvendt regnskabspraksis

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".

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 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	2021 t.DKK	2020 t.DKK
Omsætning	1	132.879	131.362
Driftsomkostninger	2	-12.242	-11.418
<b>Bruttoresultat</b>		<b>120.637</b>	<b>119.944</b>
Administrationsomkostninger	2	-5.472	-5.491
Finansielle indtægter	3	3.082	1.056
Finansielle omkostninger	4	-11.434	-10.988
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>		<b>106.813</b>	<b>104.521</b>
Gevinst/tab ejendomme	5	100.640	10.413
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		51.192	-55.645
<b>Resultat før skat</b>		<b>258.645</b>	<b>59.289</b>
Skat af årets resultat	6	-56.995	-13.086
<b>Årets resultat</b>	7	<b>201.650</b>	<b>46.203</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 t.DKK	2020 t.DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	3.177.114	3.051.095
Igangværende projekter investeringsejendomme	9	18.207	14.595
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.195.321</b>	<b>3.065.690</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.195.321</b>	<b>3.065.690</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		206	1.053
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		216.415	69.935
Andre tilgodehavender		0	9
<b>Tilgodehavender</b>		<b>216.621</b>	<b>70.997</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		53	54
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>53</b>	<b>54</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>197</b>	<b>147</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>216.871</b>	<b>71.198</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.412.192</b>	<b>3.136.888</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 t.DKK	2020 t.DKK
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital		10.000	10.000
Overført resultat		1.166.283	964.633
<b>Egenkapital</b>		<b>1.176.283</b>	<b>974.633</b>
Hensættelser til udskudt skat	10	368.888	315.856
Hensat til vedligehold	11	238	220
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>369.126</b>	<b>316.076</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.739.477	1.727.942
Deposita		53.388	52.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.792.865</b>	<b>1.780.894</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.736	10.288
Gæld til finansieringsinstitutter		2.427	2.453
Deposita		7.768	7.844
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.949	10.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser		519	424
Gæld til tilknyttede selskaber		39.608	32.359
Selskabsskat		2.679	996
Anden gæld		49	37
Periodeafgrænsningsposter	13	183	385
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.918</b>	<b>65.285</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.866.783</b>	<b>1.846.179</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.412.192</b>	<b>3.136.888</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	14		
Garantier og eventualforpligtelser	15		
Ejer- og koncernforhold	16		
Nærtstående parter	17		



## Egenkapitalopgørelsen

Beløb er i t.DKK

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført</b>	
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	10.000	964.633	974.633
Årets resultat		201.650	201.650
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>10.000</b>	<b>1.166.283</b>	<b>1.176.283</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 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 Projekt & Service A/S. Vederlag herfor indgår i drifts- og administrationsomkostninger.

### 3. Finansielle indtægter

	2021	2020
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	3.072	987
Andre finansielle indtægter	10	69
	<u>3.082</u>	<u>1.056</u>

### 4. Finansielle omkostninger

	2021	2020
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	331	244
Renter af gæld til realkreditinstitutter	11.062	10.710
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	31	25
Øvrige finansielle omkostninger	10	9
	<u>11.434</u>	<u>10.988</u>

### 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.

## Noter

### 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 energjudgifter etc.

### 4. IND- OG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervsejendomme afholdes af kunderne, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervsejendomme gennemsnitlig DKK 30 pr. m<sup>2</sup> årligt (2020: DKK 30 pr. m<sup>2</sup>). 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. m<sup>2</sup> årligt (2020: DKK 130 pr. m<sup>2</sup>).

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 (2020: 2%).

### 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.

-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. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdien på den enkelte

## Noter

ejendom, men Jeudan har i løbet af 2021 benyttet to uafhængige vurderingsmænd til at vurdere udviklingen i ejendomspriserne i den del af ejendomsmarkedet, hvor hovedparten af Jeudans ejendomme er beliggende.

### 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 2021 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på DKK 101 mio. (2020: DKK 10 mio.). Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 3,9% mod 4,0% i 2020. Interval for anvendte afkastprocenter er 3,5%-5,0% mod 3,8%-5,0% i 2020.

Oplysninger om ejendomme	2021	2020
Antal ejendomme	8	8
Areal (m2)	97.737	97.737
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med +0,5% (t.DKK)	-357.466	-340.914
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med -0,5% (t.DKK)	461.786	438.779

Den gennemsnitlige årlige leje udgør DKK 1.317 pr. m2 ultimo 2021.

Udlejningsprocenten var ved udgangen af 2021 98,4 målt på lejeindtægter.

Selskabets ejendomme anvendes primært til bolig, kontor og undervisning.

## 6. Skat af årets resultat

	2021	2020
Regulering udskudt skat	53.032	10.896
Skat af årets resultat	3.963	2.190
	<b>56.995</b>	<b>13.086</b>

## 7. Resultatdisponering

Overført resultat	201.650	46.203
	<b>201.650</b>	<b>46.203</b>

## Noter

## 8. Investeringsejendomme

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kostpris 1. januar	1.958.441	1.927.381
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.780	7.537
Overførsler i året fra andre poster	23.030	23.523
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.984.251</b>	<b>1.958.441</b>
Op- og nedskrivninger 1. januar	1.096.155	1.085.742
Årets opskrivninger	98.942	17.142
Tilbageførsel af tidligere års op- og nedskrivninger	1.699	-6.729
<b>Op- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>1.196.796</b>	<b>1.096.155</b>
Afskrivninger 1. januar	-3.501	-3.069
Årets afskrivninger	-432	-432
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-3.933</b>	<b>-3.501</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.177.114</b>	<b>3.051.095</b>

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med t.DKK 515 (31. december 2020 t.DKK 947).

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 1.862.323

## 9. Igangværende projekter investeringsejendomme

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kostpris 1. januar	14.595	19.941
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	26.867	18.215
Afgang i årets løb	-225	-38
Overførsler i året til andre poster	-23.030	-23.523
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>18.207</b>	<b>14.595</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>18.207</b>	<b>14.595</b>

## Noter

### 10. Hensættelser til udskudt skat

	2021	2020
Udskudt skat 1. januar	315.856	304.960
Regulering i året	53.032	10.896
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>368.888</b>	<b>315.856</b>
Udskudt skat vedrører:		
Investeringsejendomme	430.674	369.369
Finansielle anlægsaktiver	-34.403	0
Øvrige	-3.300	-3.311
Fremførbare skattemæssige underskud	-24.083	-50.202
	<b>368.888</b>	<b>315.856</b>

### 11. Hensat til vedligehold

	2021	2020
Hensat til vedligehold 1. januar	220	202
Hensat i året	18	18
Anvendt i året	0	0
<b>Hensat til vedligehold 31. december</b>	<b>238</b>	<b>220</b>

### 12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter 1)	10.736	1.739.477	1.696.720
Deposita	7.768	53.388	3.721
	<b>18.504</b>	<b>1.792.865</b>	<b>1.700.441</b>

1) Heri indgår dagsværdi af renteaftaler med t.DKK -45.989

#### OPLYSNING OM RENTEAFTALER INDGÅET TIL SIKRING AF FAST RENTE

I gæld til realkreditinstitutter indgår positiv dagsværdi af renteaftaler med t.DKK 45.989. Renteaftalerne er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteaftalerne har en hovedstol på t.DKK 1.445.500 og sikrer en fast rente på -0,02%. Renteaftalerne har en vægtet restløbetid på 10,7 år.

### 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 2021 t.DKK 98.320 (2020: t.DKK 0).

## Noter

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan I A/S til Jeudan X ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvar, der pr. 31. december 2021 andrager t.DKK 0 (2020: 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.