

Jeudan IV A/S

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 29831963

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
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Jeudan IV 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

Kim Christiansen

Morten Aagaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jeudan IV A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan IV 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

Virksomheden	Jeudan IV A/S Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	29831963
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Per W. Hallgren , Formand Kim Christiansen Morten Aagaard
Direktion	Morten Aagaard
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33963556
Advokat	Gorrissen Federspiel

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom i København.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Jeudan IV A/S har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 42.421 mod t.DKK 41.250 sidste år.

Jeudan IV A/S har nettoopskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 77.337. Ved måling af de enkelte ejendomme til dagsværdi ultimo 2015, er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenterne er reduceret 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 6.557 mod en negativ regulering på t.DKK 52.341 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 28.358 mod en indtægt på t.DKK 160 i 2014.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på t.DKK 97.957, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på t.DKK 1.364.038, og en egenkapital på t.DKK 623.715.

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 indretning 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%.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan IV A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 posten "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

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvendingsværdi, såfremt denne er lavere. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede driftsøkonomiske brugstid, som er 3 år.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Omsætning	1	53.626	51.469
Driftsomkostninger	2	-5.443	-5.750
Bruttoresultat		48.183	45.719
Administrationsomkostninger	2	-2.173	-2.101
Finansielle indtægter	3	3.705	5.264
Finansielle omkostninger	4	-7.294	-7.632
Resultat før kurs- og værdireguleringer		42.421	41.250
Gevinst/tab ejendomme		77.337	7.662
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		6.557	-52.341
Resultat før skat		126.315	-3.429
Skat af årets resultat	5	-28.358	160
Årets resultat		97.957	-3.269
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		97.957	-3.269
		97.957	-3.269

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	1.071.704	993.738
Igangværende projekter investeringsejendomme	7	54	0
Driftsmateriel og inventar	8	89	0
Materielle anlægsaktiver		1.071.847	993.738
Udskudte skatteaktiver	9	3.688	28.460
Finansielle anlægsaktiver		3.688	28.460
Anlægsaktiver		1.075.535	1.022.198
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		626	757
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		285.757	144.047
Tilgodehavende selskabsskat		999	142
Andre tilgodehavender	10	1.063	433
Periodeafgrænsningsposter	11	0	5
Tilgodehavender		288.445	145.384
Likvide beholdninger		58	55
Omsætningsaktiver		288.503	145.439
Aktiver		1.364.038	1.167.637

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Passiver			
Aktiekapital	12	10.000	10.000
Overført resultat	13	613.715	515.758
Egenkapital		623.715	525.758
Hensat til vedligehold	14	242	234
Hensatte forpligtelser		242	234
Gæld til realkreditinstitutter		716.203	618.742
Deposita		12.343	11.707
Langfristede gældsforpligtelser	15	728.546	630.449
Deposita		3.505	3.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		901	978
Gæld til tilknyttede selskaber		1.233	758
Anden gæld		4.959	4.563
Periodeafgrænsningsposter		937	899
Kortfristede gældsforpligtelser		11.535	11.196
Gældsforpligtelser		740.081	641.645
Passiver		1.364.038	1.167.637
Garantier og eventualforpligtelser	16		
Ejer- og koncernforhold	17		
Nærtstående parter	18		

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

	2015	2014
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	3.668	5.219
Renter af bankindestående mm.	1	4
Andre finansielle indtægter	36	41
	3.705	5.264

4. Finansielle omkostninger

	2015	2014
Renter af gæld til realkreditinstitutter	7.214	7.565
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	3	1
Øvrige finansielle omkostninger	68	66
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	9	0
	7.294	7.632

5. Skat af årets resultat

	2015	2014
Aktuel skat	3.586	-139
Udskudt skat	24.772	-21
	28.358	-160

Noter

6. Investeringsejendomme

	2015	2014
Kostpris 1. januar	1.046.589	1.044.682
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	65	0
Overførsler i året fra andre poster	730	1.907
Kostpris 31. december	1.047.384	1.046.589
Opskrivninger 1. januar	0	0
Årets opskrivninger	25.417	0
Opskrivninger 31. december	25.417	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	-52.851	-60.316
Årets afskrivninger	-166	-197
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	51.920	7.662
Af- og nedskrivninger 31. december	-1.097	-52.851
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.071.704	993.738

Selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast i intervallet 4,25 % til 4,75 %.

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med t.DKK 666 (31. december 2014 t.DKK 832).

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 744.630.

7. Igangværende projekter investeringsejendomme

	2015	2014
Kostpris 1. januar	0	1.723
Tilgang i årets løb	785	184
Overførsler i året til andre poster	-731	-1.907
Kostpris 31. december	54	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	54	0

Noter

8. Driftsmateriel og inventar

	2015	2014
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	98	0
Kostpris 31. december	98	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	-9	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-9	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	89	0

9. Udskudte skatteaktiver

	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	-28.460	-28.439
Regulering i året	24.772	-21
Udskudt skat 31. december	-3.688	-28.460
Udskudt skat hviler på:		
Investeringsejendomme	10.362	-9.498
Finansielle gældsforpligtelser	-156	-192
Øvrige	-71	-74
Fremførbare skattemæssige underskud	-13.823	-18.696
	-3.688	-28.460

10. Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender er indeholdt indestående i Grundejernes Investeringsfond med t.DKK 238 (31. december 2014 t.DKK 226).

11. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter forudbetalte forsikringspræmier.

12. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier á DKK 1.000.

	2015	2014
Saldo 1. januar	10.000	10.000
Saldo 31. december	10.000	10.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

13. Overført resultat

	2015	2014
Saldo 1. januar	515.758	519.027
Årets resultat	97.957	-3.269
Saldo 31. december	613.715	515.758

14. Hensat til vedligehold

	2015	2014
Hensat til vedligehold 1. januar	234	223
Hensat i året	8	11
Hensat til vedligehold 31. december	242	234

15. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	716.203	0	716.203
Deposita	12.343	3.505	1.682
	728.546	3.505	717.885

16. Garantier og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der tinglyst salgs- og pantsætningsforbud.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter derfor 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.

17. Ejer- og koncernforhold

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

18. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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