

Jeudan VIII A/S

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 30082648

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	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Jeudan VIII 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 VIII A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan VIII 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 VIII A/S Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	30082648
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 VIII A/S har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 1.873 mod t.DKK 670 sidste år.

Jeudan VIII A/S har opskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 7.400. Ved måling af de enkelte ejendomme til dagsværdi ultimo 2015, er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenterne er reduceret for selskabets ejendomme i forhold til sidste år.

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

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

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

Renteudviklingen i 2015 har medført en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK 795 mod en negativ regulering på t.DKK 3.461 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 2.319 mod t.DKK 1.210 i 2014.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på t.DKK 7.749, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på t.DKK 87.355, og en egenkapital på t.DKK -920.

Selskabets egenkapital er negativ, og forventes reetableret indenfor en årrække ved overskud fra den løbende drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

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

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

Ledelsesberetning

Særlige risici og usikkerhed knyttet til indregning og måling

Rente- og kursreguleringsrisiko

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan VIII 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 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 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 pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

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

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

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

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Resultatopgørelse

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Omsætning	1	4.139	4.145
Driftsomkostninger	2	-552	-678
Bruttoresultat		3.587	3.467
Administrationsomkostninger	2	-178	-178
Finansielle indtægter	3	1	4
Finansielle omkostninger	4	-1.537	-2.623
Resultat før kurs- og værdireguleringer		1.873	670
Gevinst/tab ejendomme		7.400	7.053
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		795	-3.461
Resultat før skat		10.068	4.262
Skat af årets resultat	5	-2.319	-1.210
Årets resultat		7.749	3.052
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.749	3.052
		7.749	3.052

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	87.349	79.850
Materielle anlægsaktiver		87.349	79.850
Udskudte skatteaktiver	7	0	1.663
Finansielle anlægsaktiver		0	1.663
Anlægsaktiver		87.349	81.513
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19
Tilgodehavende selskabsskat		0	47
Tilgodehavender		0	66
Likvide beholdninger		6	38
Omsætningsaktiver		6	104
Aktiver		87.355	81.617

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Passiver			
Aktiekapital	8	500	500
Overført resultat	9	-1.420	-9.169
Egenkapital		-920	-8.669
Hensættelser til udskudt skat	7	510	0
Hensatte forpligtelser		510	0
Gæld til realkreditinstitutter		48.184	26.508
Gæld til tilknyttede selskaber		36.474	61.547
Deposita		1.367	1.326
Langfristede gældsforpligtelser	10	86.025	89.381
Deposita		51	77
Gæld til tilknyttede selskaber		1.233	567
Selskabsskat		142	0
Anden gæld		314	258
Periodeafgrænsningsposter		0	3
Kortfristede gældsforpligtelser		1.740	905
Gældsforpligtelser		87.765	90.286
Passiver		87.355	81.617
Garantier og eventualforpligtelser	11		
Ejer- og koncernforhold	12		
Nærtstående parter	13		

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
Andre finansielle indtægter	1	4
	<u>1</u>	<u>4</u>

4. Finansielle omkostninger

	2015	2014
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	1.087	2.147
Renter af gæld til realkreditinstitutter	448	473
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	0	2
Øvrige finansielle omkostninger	2	1
	<u>1.537</u>	<u>2.623</u>

5. Skat af årets resultat

	2015	2014
Aktuel skat	146	-40
Udskudt skat	2.173	1.250
	<u>2.319</u>	<u>1.210</u>

6. Investeringsejendomme

	2015	2014
Kostpris 1. januar	71.802	67.344
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	99	0
Overførsler i året fra andre poster	0	4.458
Kostpris 31. december	<u>71.901</u>	<u>71.802</u>
Opskrivninger 1. januar	8.048	995
Årets opskrivninger	7.400	7.053
Opskrivninger 31. december	<u>15.448</u>	<u>8.048</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>87.349</u>	<u>79.850</u>

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

Noter

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendom tinglyst pantsikkerheder for t.DKK 49.865.

7. Hensættelser til udskudt skat

	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	-1.663	-2.913
Regulering i året	2.173	1.250
Udskudt skat 31. december	510	-1.663

Udskudt skat hviler på:

Investeringsejendomme	5.863	3.967
Finansielle gældsforpligtelser	55	-16
Fremførbart skattemæssigt underskud	-5.408	-5.614
	510	-1.663

8. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 1 aktie á DKK 500.000.

	2015	2014
Saldo 1. januar	500	500
Saldo 31. december	500	500

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

9. Overført resultat

	2015	2014
Saldo 1. januar	-9.169	-12.221
Årets resultat	7.749	3.052
Saldo 31. december	-1.420	-9.169

Noter**10. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	48.184	0	48.184
Deposita	1.367	51	546
Gæld til tilknyttede selskaber	36.474	1.233	33.402
	86.025	1.284	82.132

11. Garantier og eventualforpligtelser

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.

12. Ejer- og koncernforhold

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

13. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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