

# Jeudan XIII ApS

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 30548264

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2024

---

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 2023 - 31. december 2023 for Jeudan XIII ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2024

### Direktion

Morten Aagaard

### Bestyrelse

Per Wetke Hallgren

Søren Bergholt Andersson

Morten Aagaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Jeudan XIII ApS

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan XIII ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

#### 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 regnskabet*. 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- \* 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 9. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Torben Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne18651

Henrik Bøye Laursen  
Statsautoriseret revisor  
mne49062

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Jeudan XIII ApS Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	30548264
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Per Wetke Hallgren Søren Bergholt Andersson Morten Aagaard
<b>Direktion</b>	Morten Aagaard
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom i København.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Jeudan XIII ApS har for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 realiseret en omsætning på t.DKK 83.338 mod t.DKK 69.801 sidste år, et resultat før finansielle poster (EBIT) på t.DKK 75.849 mod t.DKK 57.064 og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på t.DKK 55.385 mod t.DKK 47.744 sidste år.

Sammenholdt med udmeldingen i det seneste offentliggjorte årsrapport, har såvel omsætning, resultat før finansielle poster (EBIT) som resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udviklet sig tilfredsstillende med en bedre udlejningssituation end ventet.

Jeudan XIII ApS har nettonedskrevet ejendommens dagsværdi med t.DKK 49.419. Ved måling af ejendommen til dagsværdi ultimo 2023 er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten er forhøjet for selskabets ejendom i forhold til sidste år. Der henvises i øvrigt til note 4.

Rentestigningen i de korte renter i november og december 2023 har medført en regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK -38.548 mod t.DKK 197.806.

Skat af årets resultat udgjorde i 2023 t.DKK 6.612 mod t.DKK -233.104 i 2022.

Årets resultat bliver herefter t.DKK -25.970, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på t.DKK 2.935.193 og en egenkapital på t.DKK 1.260.992.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer at såvel omsætning som resultat før finansielle poster (EBIT) vil være på niveau med 2023.

### 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.

## Ledelsesberetning

### 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.



**Hoved- og nøgletal**

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsætning	83.338	69.801	61.159	49.403	64.833
Bruttofortjeneste	79.268	59.317	51.160	29.007	61.890
Finansielle poster netto	-20.464	-9.320	-4.262	-31.645	-30.047
Resultat før kurs- og værdireguleringer	55.385	47.744	38.537	0	0
Årets resultat	-25.970	319.918	91.477	40.747	8.822
Aktiver i alt	2.935.193	3.002.201	1.932.226	1.825.085	1.662.347
Egenkapital i alt	1.260.992	1.286.962	967.045	875.568	594.821
Investering i materielle anlægsaktiver	8.684	36.374	0	0	0
Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)/gns. egenkapital (%)	4,35	4,24	4,18	0	0
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-2,04	28,39	9,93	5,54	1,49
Egenkapitalandel (%)	42,96	42,87	50,05	47,97	35,78
Rentedækningsgrad (%)	2,25	3,90	10,00	0,00	0,00

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.

Sammenligningstal for 2019-2020 følger regnskabspraksis gældende i regnskaberne i tidligere ejers ejerskab af selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan XIII ApS for 2023 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

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 årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætning opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

### Driftsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 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

## Anvendt regnskabspraksis

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".

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.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og neskrivninger 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 til amortiseret kostpris 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 regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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. Negative og positive dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som Gæld til realkreditinstitutter henholdsvis Andre tilgodehavender.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten

## Anvendt regnskabspraksis

"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	2023 t.DKK	2022 t.DKK
Omsætning		83.338	69.801
Driftsomkostninger	1	-4.070	-10.484
<b>Bruttoresultat</b>		<b>79.268</b>	<b>59.317</b>
Administrationsomkostninger	1	-3.419	-2.253
Finansielle indtægter	2	23.962	7.025
Finansielle omkostninger		-44.426	-16.345
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>		<b>55.385</b>	<b>47.744</b>
Gevinst/tab ejendomme	4	-49.419	307.472
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		-38.548	197.806
<b>Resultat før skat</b>		<b>-32.582</b>	<b>553.022</b>
Skat af årets resultat	5	6.612	-233.104
<b>Årets resultat</b>		<b>-25.970</b>	<b>319.918</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.DKK	2022 t.DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	2.177.589	2.217.894
Igangværende projekter investeringsejendomme	7	0	433
Driftsmateriel og inventar	8	22	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.177.611</b>	<b>2.218.327</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.177.611</b>	<b>2.218.327</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.506	58
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		620.669	604.115
Tilgodehavende selskabsskat		25	0
Andre tilgodehavender	9	134.178	178.142
Periodeafgrænsningsposter	10	93	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>757.471</b>	<b>782.315</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111</b>	<b>1.559</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>757.582</b>	<b>783.874</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.935.193</b>	<b>3.002.201</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.DKK	2022 t.DKK
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital		1.000	1.000
Overført resultat		1.259.992	1.285.962
<b>Egenkapital</b>		<b>1.260.992</b>	<b>1.286.962</b>
Hensættelser til udskudt skat	11	250.980	254.349
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>250.980</b>	<b>254.349</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.395.712	1.395.712
Deposita		7.964	7.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.403.676</b>	<b>1.403.312</b>
Deposita		3.448	4.741
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103	540
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.054	1.050
Selskabsskat		0	42.219
Anden gæld		221	3.654
Periodeafgrænsningsposter	13	6.719	3.846
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.545</b>	<b>57.578</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.423.221</b>	<b>1.460.890</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.935.193</b>	<b>3.002.201</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	14		
Garantier og eventualforpligtelser	15		
Ejer- og koncernforhold	16		
Nærtstående parter	17		



## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	1.285.962	1.286.962
Årets resultat		-25.970	-25.970
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.000</b>	<b>1.259.992</b>	<b>1.260.992</b>

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. 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.

### 2. Finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	23.892	7.019
Renter af bankindestående mm.	6	5
Andre finansielle indtægter	64	1
	<b>23.962</b>	<b>7.025</b>

### 3. Finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renter af gæld til tilnyttede selskaber	186	649
Renter af gæld til realkreditinstitutter	44.102	15.395
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	119	291
Andre finansielle omkostninger	19	10
	<b>44.426</b>	<b>16.345</b>

### 4. Gevinst/tab 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 værdiansættelse af Jeudans 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+	Refusionssaldi
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 er væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til den forventede genudlejningsleje.

## Noter

### 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 VEDLIGEHOVELSE

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 (2022: DKK 30 pr. m<sup>2</sup>). På erhvervslejemål hensættes der ikke til løbende indvendig vedligeholdelse, da disse udgifter afholdes af kunderne.

For så vidt angår ejendomme, hvor lejelejen fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m<sup>2</sup> årligt (2022: DKK 130 pr. m<sup>2</sup>).

Ud over hensættelser til løbende vedligeholdelse foretages reservationer til indretning af de ledige lejemål og eventuelle udvendige renoveringsprojekter på ejendommen. 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 (2022: 2%).

### 6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes af Jeudan på grundlag af dels udviklingen i markedsforsholdene 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 at vurdere udviklingen i markedsforsholdene 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 ejendoms 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 og/eller ledelsen i Finans møde med de finansielle samarbejdspartnere hvert kvartal, hvor blandt andet prisudviklingen på investeringsmarkedet og udlejningsmarkedet drøftes. Igennem en længere årrække – også i 2023 – har institutternes vurderinger i finansieringsøjemed i al væsentlighed svaret til både Jeudans egne vurderinger og anskaffelsessummer på nye investeringer.

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

-Jeudans markedsandel i København giver indsigt i områdets udbuds- 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.

## Noter

### 7. REFUSIONSSALDI

Refusionssaldi opgøres som deposita, forudbetalt leje og positivt indestående på vedligeholdelseskonti i henhold til lejelovens §§ 117 og 119.

### 8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

Der sker korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Målingen af selskabets ejendom har for 2023 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på DKK -49 mio. (2022: DKK 307 mio.). Ejendommen er værdiansat til et afkast på 3,8% mod 3,6% i 2022.

Oplysning om ejendomme	2023	2022
Antal ejendomme	1	1
Areal (m2)	25.058	25.058
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med +0,5% (t.DKK)	-257.424	-270.547
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med -0,5% (t.DKK)	336.631	357.820

Den gennemsnitlige årlige leje udgør DKK 3.232 pr. m2 ultimo 2023.

Udlejningsprocenten var ved udgangen af 2023 97,4 målt på lejeindtægter.

Selskabets ejendom anvendes primært til kontor og butik.

## 5. Skat af årets resultat

	2023	2022
Regulering udskudt skat	-7.143	79.671
Skat af årets resultat	-25	42.219
Regulering af udskudt skat tidligere år	3.773	111.437
Regulering skat tidligere år	-3.217	-223
	<u>-6.612</u>	<u>233.104</u>

Regulering af udskudt skat tidligere år på 4 mio. vedrører tilbageførelse af udskudt skatteaktiv i forbindelse med salget af selskabet.

**Noter**

**6. Investeringsejendomme**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kostpris 1. januar	1.247.417	1.211.476
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.000	35.941
Overførsler i året fra andre poster	6.114	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.256.531</b>	<b>1.247.417</b>
Opskrivninger 1. januar	970.477	663.006
Årets opskrivninger	-49.419	307.471
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>921.058</b>	<b>970.477</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.177.589</b>	<b>2.217.894</b>

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendom tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 1.396.050.

**7. Igangværende projekter investeringsejendomme**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kostpris 1. januar	433	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.657	638
Afgang i årets løb	0	-205
Tilbageførsel af tidligere års til- og afgang	24	0
Overførsler i året til andre poster	-6.114	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>433</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>433</b>

**8. Driftsmidler og inventar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	27	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>27</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	-5	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>22</b>	<b>0</b>

## Noter

### 9. Andre tilgodehavender

	2023	2022
Afledte finansielle instrumenter	133.653	172.201
Øvrige tilgodehavender	525	5.941
	<b>134.178</b>	<b>178.142</b>

Afledte finansielle instrumenter består af kursregulering på renteaftaler til selskabets realkreditlån. Den positive værdi af afledte finansielle instrumenter består af positive kursreguleringer siden indgåelsen som følge af den stigende rente. Renteaftalerne er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteaftalerne har en hovedstol på t.DKK 794.070 og sikrer en fast rente på 1,56%. Renteaftalerne har en vægтет restløbetid på 18 år.

### 10. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 11. Hensættelser til udskudt skat

	2023	2022
Udskudt skat 1. januar	254.349	63.241
Regulering i året	-3.369	191.108
<b>Saldo 31. december</b>	<b>250.980</b>	<b>254.349</b>
Udskudt skat vedrører:		
Investeringsejendomme	251.312	254.349
Øvrige	21	0
Fremførbare skattemæssige underskud	-353	0
	<b>250.980</b>	<b>254.349</b>

### 12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.395.712	1.395.712
Deposita	3.448	7.964	2.290
	<b>3.448</b>	<b>1.403.676</b>	<b>1.398.002</b>

### 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.

## Noter

### 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 2023 t.DKK 0 (2022: t.DKK 548.214).

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan I A/S til Jeudan X ApS samt Jeudan XIII ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvar, der pr. 31. december 2023 andrager t.DKK 0 (2022: 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 XIII ApS 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.