

Jeudan XIII ApS

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 30548264

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. april 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2023

Direktion

Morten Aagaard

Bestyrelse

Per Wetke Hallgren

Søren Bergholt Andersson

Morten Aagaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jeudan XIII ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan XIII ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. april 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne9664

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jeudan XIII ApS Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	30548264
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Per Wetke Hallgren Søren Bergholt Andersson Morten Aagaard
Direktion	Morten Aagaard
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom i København.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Jeudan XIII ApS har for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 47.744 mod t.DKK 38.537 sidste år.

Jeudan XIII ApS blev opkøbt af Jeudan A/S i 2022 og indgik i Jeudan koncernen pr. 6. maj 2022.

Jeudan XIII ApS har nettoopskrevet ejendommens dagsværdi med t.DKK 307.472. Ved måling af ejendommen til dagsværdi ultimo 2022, er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der henvises i øvrigt til note 5.

Renteudviklingen i 2022 har medført en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK 197.806.

Skat af årets resultat udgjorde i 2022 t.DKK 233.104 mod t.DKK 25.801 i 2021. Årets skat er negativt påvirket af tilbageførelse af udskudt skatteaktiv på 111 mio. kr. som følge af salg af selskabet

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser herefter et resultat på t.DKK 319.918, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på t.DKK 3.002.201, og en egenkapital på t.DKK 1.286.962.

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 2022. Et højere renteniveau betyder, at ledelsen forventer, at resultat før kurs- og værdiregulering vil være under niveauet for 2022. 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:

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	69.801	61.159	49.403	64.833	64.106
Bruttofortjeneste	59.317	51.160	29.007	61.890	50.686
Finansielle poster netto	-9.320	-4.262	-31.645	-30.047	-32.501
Resultat før kurs- og værdireguleringer	47.744	38.537	0	0	0
Årets resultat	319.918	91.477	40.747	8.822	1.876
Aktiver i alt	3.002.201	1.932.226	1.825.085	1.662.347	1.763.100
Egenkapital i alt	1.286.962	967.045	875.568	594.821	587.874
Investering i materielle anlægsaktiver	36.374	0	0	0	0
Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)/gns. egenkapital (%)	4,24	4,18	0	0	0
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	28,39	9,93	5,54	1,49	0,32
Egenkapitalandel (%)	42,87	50,05	47,97	35,78	33,34
Rentedækningsgrad (%)	-3,90	-10,00	0,00	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 2018-2020 følger regnskabspraksis gældende i regnskaberne i tidligere ejers ejerskab af selskabet

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan XIII ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold den regnskabsmæssige værdi primo 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2022 t.DKK	2021 t.DKK
Omsætning	1	69.801	61.159
Driftsomkostninger	2	-10.484	-9.999
Bruttoresultat		59.317	51.160
Administrationsomkostninger	2	-2.253	-8.361
Finansielle indtægter	3	7.025	0
Finansielle omkostninger	4	-16.345	-4.262
Resultat før kurs- og værdireguleringer		47.744	38.537
Gevinst/tab ejendomme	5	307.472	78.741
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		197.806	0
Resultat før skat		553.022	117.278
Skat af årets resultat	6	-233.104	-25.801
Årets resultat		319.918	91.477

Balance 31. december 2022

	Note	2022 t.DKK	2021 t.DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	2.217.894	1.874.482
Igangværende projekter investeringsejendomme	8	433	0
Leasing		0	19.518
Materielle anlægsaktiver		2.218.327	1.894.000
Anlægsaktiver		2.218.327	1.894.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58	241
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		604.115	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.074
Andre tilgodehavender	9	178.142	5.916
Periodeafgrænsningsposter		0	6
Tilgodehavender		782.315	8.237
Likvide beholdninger		1.559	29.989
Omsætningsaktiver		783.874	38.226
Aktiver		3.002.201	1.932.226

Balance 31. december 2022

	Note	2022 t.DKK	2021 t.DKK
Passiver			
Aktiekapital		1.000	1.000
Overkurs ved emission		0	240.000
Overført resultat		1.285.962	726.045
Egenkapital		1.286.962	967.045
Hensættelser til udskudt skat	10	254.349	63.241
Hensatte forpligtelser		254.349	63.241
Gæld til realkreditinstitutter		1.395.712	872.100
Deposita		7.600	7.130
Langfristede gældsforpligtelser	11	1.403.312	879.230
Deposita		4.741	4.370
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.528	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		540	41
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.050	0
Selskabsskat		42.219	0
Anden gæld		3.654	9.459
Periodeafgrænsningsposter	12	3.846	8.840
Kortfristede gældsforpligtelser		57.578	22.710
Gældsforpligtelser		1.460.890	901.940
Passiver		3.002.201	1.932.226
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	13		
Garantier og eventualforpligtelser	14		
Ejer- og koncernforhold	15		
Nærtstående parter	16		

Egenkapitaloppgørelse

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000	240.000	726.044	967.044
Årets resultat			319.918	319.918
Overført fra overkurs ved emission		-240.000	240.000	0
Egenkapital 31. december 2022	1.000	0	1.285.962	1.286.962

Aktiekapitalen 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

	2022	2021
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	7.019	0
Renter af bankindestående mm.	5	0
Andre finansielle indtægter	1	0
	7.025	0

4. Finansielle omkostninger

	2022	2021
Renter af gæld til tilnyttede selskaber	649	0
Renter af gæld til realkreditinstitutter	15.395	0
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	291	0
Andre finansielle omkostninger	10	4.262
	16.345	4.262

5. 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 værdiansættelsen 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+	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

Noter

forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

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

3. DRIFTSOMKOSTNINGER

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

4. IND- OG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

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

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

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.

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 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 2022 – 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.

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

Noter

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

7. REFUSIONSSALDI

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

8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

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

Målingen af selskabets ejendom har for 2022 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på DKK 307 mio. (2021: DKK 79 mio.). Ejendommen er værdiansat til et afkast på 3,6% mod 3,4% i 2021.

	2022	2021
Antal ejendomme	1	1
Areal (m2)	25.058	25.058
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med +0,5% (t.DKK)	-270.547	-334.780
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med -0,5% (t.DKK)	357.820	247.752

Den gennemsnitlige årlige leje udgør DKK 3.294 pr. m2 ultimo 2022.

Udlejningsprocenten var ved udgangen af 2022 97,0 målt på lejeindtægter.

Selskabets ejendom anvendes primært til kontor og butik.

6. Skat af årets resultat

	2022	2021
Regulering udskudt skat	79.671	25.574
Skat af årets resultat	42.219	227
Regulering af udskudt skat tidligere år	111.437	0
Regulering skat tidligere år	-223	0
	233.104	25.801

Regulering af udskudt skat tidligere år på 111 mio. vedrører tilbageførelse af udskudt skatteaktiv i forbindelse med salget af selskabet

Noter

7. Investeringsejendomme

	2022	2021
Kostpris 1. januar	1.211.476	1.141.616
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	35.941	69.860
Kostpris 31. december	1.247.417	1.211.476
Opskrivninger 1. januar	663.006	584.265
Årets opskrivninger	307.471	78.741
Opskrivninger 31. december	970.477	663.006
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.217.894	1.874.482

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

8. Igangværende projekter investeringsejendomme

	2022	2021
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	638	0
Afgang i årets løb	-205	0
Kostpris 31. december	433	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	433	0

9. Andre tilgodehavender

	2022	2021
Afledte finansielle instrumenter	172.201	0
Øvrige tilgodehavender	5.941	5.916
	178.142	5.916

Den positive værdi af afledte finansielle instrumenter består af positive kursreguleringer siden indgåelsen som følge af den stigende rente.

OPLYSNING OM RENTEAFtaler INDGÅET TIL SIKRING AF FAST RENTE

I gæld til realkreditinstitutter indgår positiv dagsværdi af renteaftaler med t.DKK 172.201. Renteaftalerne er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteaftalerne har en hovedstol på t.DKK 807.417 og sikrer en fast rente på 1,56%. Renteaftalerne har en vægtet restløbetid på 19 år.

Noter

10. Hensættelser til udskudt skat

	2022	2021
Udskudt skat 1. januar	63.241	37.667
Regulering i året	191.108	25.574
Saldo 31. december	254.349	63.241
Udskudt skat vedrører:		
Investeringsejendomme	254.349	174.770
Investeringsejendomme, fra tidligere fusion	0	-111.437
Øvrige	0	-69
Fremførbare skattemæssige underskud	0	-23
	254.349	63.241

11. 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	4.741	7.600	1.977
	4.741	1.403.312	1.397.689

12. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter indbetalte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

13. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

14. Garantier og eventualforpligtelser

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

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 2022 t.DKK 548.214 (2021: t.DKK 98.320).

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan I A/S til Jeudan X ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvær, der pr. 31. december 2022 andrager t.DKK 0 (2021: t.DKK 0).

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

15. Ejer- og koncernforhold

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

Noter

16. 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.