

Jeudan III A/S

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 30911407

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
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

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

Morten Aagaard

Kim Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jeudan III A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan III 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 III A/S Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	30911407
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Per W. Hallgren , Formand Morten Aagaard Kim Christiansen
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 Storkøbenhavn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Jeudan III A/S har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 27.105 mod t.DKK 3.006 sidste år.

Forbedringen kan primært henføres til lavere finansielle omkostninger.

Jeudan III A/S har nettonedskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 167.188. Ved måling af de enkelte ejendomme til dagsværdi ultimo 2015, er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenterne er øget for en række af selskabets ejendomme i forhold til sidste år.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 3 mindre ejendomme samt et grundstykke til en samlet værdi på DKK 19 mio.

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 8.258 mod en negativ regulering på t.DKK 103.621 i 2014.

Sammenholdt med udmeldingen i den senest offentliggjorte årsrapport, er omsætningen lidt under forventningen mens resultat før kurs- og værdiregulering er bedre end forventet.

Skat af årets resultat udgjorde i 2015 en indtægt på t.DKK 27.100 mod en indtægt på t.DKK 31.471 i 2014.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på t.DKK -104.725, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på t.DKK 1.324.213, og en egenkapital på t.DKK -70.918.

Moderselskabet Jeudan A/S har i 2015 udvidet selskabets kapital med t.DKK 625.000 ved konvertering af gæld til Jeudan A/S.

Selskabets egenkapital er fortsat negativ efter nedskrivning af ejendommenes dagsværdi i 2015, hvorfor moderselskabet Jeudan A/S i 2016 vil foretage en udvidelse af selskabets kapital.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsesberetning

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.

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%.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

Hovedtal er i t.DKK

	2015	2014	2013	2012	2011
Omsætning	78.802	81.579	86.845	90.310	90.478
Bruttoresultat	56.273	55.294	59.762	62.028	58.088
Resultat af finansielle poster	-25.857	-48.883	-43.096	-56.569	-62.010
Resultat før kurs- og værdireguleringer	27.105	3.006	12.790	1.363	-7.989
Årets resultat	-104.725	-150.064	34.641	-2.649	-141.558
Balancesum	1.324.213	1.450.977	1.525.586	1.527.511	1.508.223
Egenkapital	-70.918	-591.193	-441.129	-475.770	-473.121
Investering i materielle anlægsaktiver	32.083	47.181	29.748	19.944	28.335

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan III A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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 posterne "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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat indregnes og måles efter den balancerorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og regler, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller regler indregnes i resultatet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle tilknyttede selskaber. Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab ejendomme".

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, måles til kostpris og afskrives lineært over samme periode.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Pengestrømsopgørelsen

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

Resultatopgørelse

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Omsætning	1	78.802	81.579
Driftsomkostninger	2	-22.529	-26.285
Bruttoresultat		56.273	55.294
Administrationsomkostninger	2	-3.311	-3.405
Finansielle indtægter	3	608	1.499
Finansielle omkostninger	4	-26.465	-50.382
Resultat før kurs- og værdireguleringer		27.105	3.006
Gevinst/tab ejendomme		-167.188	-80.920
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		8.258	-103.621
Resultat før skat		-131.825	-181.535
Skat af årets resultat	5	27.100	31.471
Årets resultat		-104.725	-150.064
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-104.725	-150.064
		-104.725	-150.064

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	1.246.203	1.386.005
Igangværende projekter investeringsejendomme	7	23.769	38.757
Driftsmateriel og inventar		150	0
Materielle anlægsaktiver		1.270.122	1.424.762
Udskudte skatteaktiver	8	42.394	18.203
Finansielle anlægsaktiver		42.394	18.203
Anlægsaktiver		1.312.516	1.442.965
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.827	1.477
Tilgodehavende selskabsskat		5.214	995
Andre tilgodehavender		397	295
Periodeafgrænsningsposter	9	145	156
Tilgodehavender		7.583	2.923
Likvide beholdninger	10	4.114	5.089
Omsætningsaktiver		11.697	8.012
Aktiver		1.324.213	1.450.977

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Passiver			
Aktiekapital	11	100.001	100.000
Overført resultat	12	-170.919	-691.193
Egenkapital		-70.918	-591.193
Gæld til realkreditinstitutter		971.917	1.042.422
Gæld til tilknyttede selskaber		366.246	934.457
Deposita		4.410	4.498
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.342.573	1.981.377
Gæld til realkreditinstitutter		493	10.731
Deposita		10.523	11.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser		890	851
Gæld til tilknyttede selskaber		29.825	28.811
Anden gæld		10.421	8.588
Periodeafgrænsningsposter	14	406	488
Kortfristede gældsforpligtelser		52.558	60.793
Gældsforpligtelser		1.395.131	2.042.170
Passiver		1.324.213	1.450.977
Garantier og eventualforpligtelser	15		
Ejer- og koncernforhold	16		
Nærtstående parter	17		

Noter

Beløb i t.DKK

1. Omsætning

Da selskabets omsætning hidrører fra drift af investeringsejendomme beliggende i Storkøbenhavn, har selskabet ingen aktivitetsmæssig eller geografisk segmentopdeling.

2. Drifts- og administrationsomkostninger

Der er ikke udbetalt løn til direktion og tantieme til bestyrelsen i regnskabsåret. Der har ikke været nogen ansatte i regnskabsåret.

Service- og administrationsydelser leveres af Jeudan A/S og Jeudan Servicepartner A/S. Vederlag herfor indgår i drifts- og administrationsomkostninger.

3. Finansielle indtægter

	2015	2014
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	1	88
Renter af bankindestående mm.	453	1.217
Andre finansielle indtægter	154	194
	608	1.499

4. Finansielle omkostninger

	2015	2014
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	15.938	32.062
Renter af gæld til realkreditinstitutter	10.493	18.291
Øvrige finansielle omkostninger	34	29
	26.465	50.382

5. Skat af årets resultat

	2015	2014
Aktuel skat	-2.909	-660
Udskudt skat	-24.191	-30.811
	-27.100	-31.471

Noter

6. Investeringsejendomme

	2015	2014
Kostpris 1. januar	1.858.499	1.843.988
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.226	5.460
Afgang i årets løb	-34.461	-18.684
Overførsler i året til andre poster	38.813	27.735
Kostpris 31. december	1.871.077	1.858.499
Opskrivninger 1. januar	13.386	23.614
Årets opskrivninger	0	2.526
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-4.660	-12.754
Opskrivninger 31. december	8.726	13.386
Af- og nedskrivninger 1. januar	-485.880	-427.691
Årets afskrivninger	-511	-561
Årets nedskrivninger	-161.227	-78.886
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	5.683	7.544
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	8.335	13.714
Af- og nedskrivninger 31. december	-633.600	-485.880
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.246.203	1.386.005

Selskabets ejendomme er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 6,6%.

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med t.DKK 1.472 (31. december 2014 t.DKK 1.626).

Aktiverede renter indgår i den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme med t.DKK 1.852 (31. december 2014 t.DKK 1.408).

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i Selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 1.287.710.

7. Igangværende projekter investeringsejendomme

	2015	2014
Kostpris 1. januar	38.757	24.771
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	23.857	41.721
Afgang i årets løb	-32	0
Overførsler i året til andre poster	-38.813	-27.735
Kostpris 31. december	23.769	38.757
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.769	38.757

Noter

8. Udskudte skatteaktiver

	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	-18.203	12.608
Regulering i året	-24.191	-30.811
Udskudt skat 31. december	-42.394	-18.203

Udskudt skat hviler på:

Investeringsejendomme	21.698	45.940
Driftsmateriel og inventar	-110	-152
Finansielle gældsforpligtelser	1.529	1.901
Øvrige	-403	-348
Fremførbare skattemæssige underskud	-65.108	-65.544
	-42.394	-18.203

9. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter forudbetalte forsikringspræmier.

10. Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår deponeringer med t.DKK 4.075 (31. december 2014: t.DKK 5.000).

11. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 100.001 aktier á DKK 1.000.

	2015	2014
Saldo 1. januar	100.000	100.000
Årets tilgang	1	0
Saldo 31. december	100.001	100.000

Selskabskapitalen er i 2015 udvidet med t.DKK 1 til kurs 62.499.900 ved konvertering af gæld til Jeudan A/S. Omkostninger i forbindelse med kapitaludvidelsen har udgjort t.DKK 32.

12. Overført resultat

	2015	2014
Saldo 1. januar	-691.193	-541.129
Årets resultat	-104.725	-150.064
Overkurs ved kapitalforhøjelse	624.999	0
Saldo 31. december	-170.919	-691.193

Noter**13. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	971.917	493	969.932
Deposita	4.410	10.523	689
Gæld til tilknyttede selskaber	366.246	29.825	255.336
	<u>1.342.573</u>	<u>40.841</u>	<u>1.225.957</u>

14. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter indbetalte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

15. Garantier og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter 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 momstilsvær, 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.

16. Ejer- og koncernforhold

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

17. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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