

Jeudan III A/S

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 30911407

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. april 2018

Morten Aagaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2018

Direktion

Morten Aagaard

Bestyrelse

Per Wetke Hallgren
Formand

Morten Aagaard

Kim René Holck Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jeudan III A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan III A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 18. april 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Zensus Hansen
Statsautoriseret revisor
mne6746

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jeudan III A/S Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	30911407
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Per Wetke Hallgren, Formand Morten Aagaard Kim René Holck Christiansen
Direktion	Morten Aagaard
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33963556

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 2017 - 31. december 2017 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 32.941 mod t.DKK 32.277 sidste år.

Såvel omsætning som resultat før kurs- og værdiregulering har udviklet sig som forventet.

Jeudan III A/S har nettonedskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 51.670. Ved måling af de enkelte ejendomme til dagsværdi ultimo 2017, er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenterne er reduceret for flere af selskabets ejendomme i forhold til sidste år. Der henvises i øvrigt til note 5.

Renteudviklingen i 2017 har medført en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK 245 mod en negativ regulering på t.DKK 51.515 i 2016.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 6 ejendomme til en samlet værdi på DKK 62 mio.

Skat af årets resultat udgjorde i 2017 en indtægt på t.DKK 3.940 mod t.DKK 27.405 i 2016.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser herefter et resultat på t.DKK -15.034, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på t.DKK 1.054.702, og en egenkapital på t.DKK 114.240.

Forventninger til fremtiden

For 2018 forventes såvel omsætning som resultat før kurs- og værdireguleringer at være på niveau med 2017.

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.

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 henover 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 80%.

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:

Hovedtal er i t.DKK

	2017	2016	2015	2014	2013
Omsætning	68.849	73.616	78.802	81.579	86.845
Bruttoresultat	45.476	48.405	56.273	55.294	59.762
Finansielle poster netto	-9.692	-13.061	-25.857	-48.883	-43.096
Resultat før kurs- og værdireguleringer	32.941	32.277	27.105	3.006	12.790
Årets resultat	-15.034	-99.807	-104.725	-150.064	34.641
Aktiver i alt	1.054.702	1.145.511	1.324.213	1.450.977	1.525.586
Egenkapital i alt	114.240	129.274	-70.918	-591.193	-441.129
Investering i materielle anlægsaktiver	29.540	24.316	32.083	47.181	29.748
Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)/gns. egenkapital (%)	27,05	-26,71	-4,21	-0,58	-2,79
Forrentning af egenkapital ROE (%)	-12,35	82,61	16,27	29,07	-7,56
Egenkapitalandel (%)	10,83	11,29	-5,36	-40,74	-28,92
Rentedækning	4,3	3,4	2	1,1	1,3

Måling af gæld tilknyttet investeringsejendomme er ændret i 2016. Ændringen påvirker årets resultat samt egenkapital. Sammenligningstal er ikke tilpasset.

Resultat før kurs- og værdireguleringer er beregning i forhold til gennemsnitlig egenkapital.

Forrentning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan III A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af 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

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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.

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,

Anvendt regnskabspraksis

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 administrations selskab 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 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, ejendommens 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

Anvendt regnskabspraksis

henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

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

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

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

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi).

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".

Anvendt regnskabspraksis

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	2017 t.DKK	2016 t.DKK
Omsætning	1	68.849	73.616
Driftsomkostninger	2	-23.373	-25.211
Bruttoresultat		45.476	48.405
Administrationsomkostninger	2	-2.843	-3.067
Finansielle indtægter	3	229	255
Finansielle omkostninger	4	-9.921	-13.316
Resultat før kurs- og værdireguleringer		32.941	32.277
Gevinst/tab ejendomme	5	-51.670	-107.974
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		-245	-51.515
Resultat før skat		-18.974	-127.212
Skat af årets resultat	6	3.940	27.405
Årets resultat	7	-15.034	-99.807

Balance 31. december 2017

	Note	2017 t.DKK	2016 t.DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	950.690	1.051.874
Igangværende projekter investeringsejendomme	9	25.013	8.314
Driftsmateriel og inventar	10	549	875
Materielle anlægsaktiver		976.252	1.061.063
Udskudte skatteaktiver	11	74.666	70.633
Finansielle anlægsaktiver		74.666	70.633
Anlægsaktiver		1.050.918	1.131.696
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		844	762
Tilgodehavende selskabsskat		872	2.204
Andre tilgodehavender		433	2.267
Periodeafgrænsningsposter	12	39	39
Tilgodehavender		2.188	5.272
Andre værdipapirer og kapitalandele		55	0
Værdipapirer og kapitalandele		55	0
Likvide beholdninger	13	1.541	8.543
Omsætningsaktiver		3.784	13.815
Aktiver		1.054.702	1.145.511

Balance 31. december 2017

	Note	2017 t.DKK	2016 t.DKK
Passiver			
Aktiekapital		100.002	100.002
Overført resultat		14.238	29.272
Egenkapital		114.240	129.274
Gæld til realkreditinstitutter		835.921	919.049
Gæld til tilknyttede selskaber		55.786	53.795
Deposita		3.552	3.898
Langfristede gældsforpligtelser	14	895.259	976.742
Gæld til realkreditinstitutter		15.130	272
Deposita		10.038	9.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.115	2.057
Gæld til tilknyttede selskaber		8.942	14.795
Anden gæld		8.296	11.037
Periodeafgrænsningsposter	15	682	1.352
Kortfristede gældsforpligtelser		45.203	39.495
Gældsforpligtelser		940.462	1.016.237
Passiver		1.054.702	1.145.511
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	16		
Garantier og eventualforpligtelser	17		
Ejer- og koncernforhold	18		
Nærtstående parter	19		

Egenkapitalopgørelsen

Beløb i t.DKK

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	100.002	29.272	129.274
Årets resultat	0	-15.034	-15.034
Egenkapital 31. december 2017	100.002	14.238	114.240

Selskabskapitalen er i 2016 udvidet med t.DKK 1 til kurs 29.999.900 ved konvertering af gæld til Jeudan A/S.

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

	2017	2016
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	1	1
Renter af bankindestående mm.	29	114
Andre finansielle indtægter	199	140
	<u>229</u>	<u>255</u>

4. Finansielle omkostninger

	2017	2016
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	1.135	6.476
Renter af gæld til realkreditinstitutter	8.739	6.804
Øvrige finansielle omkostninger	47	36
	<u>9.921</u>	<u>13.316</u>

Noter

5. Gevinst/tab ejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom 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 homogene portefølje.

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 forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommens 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 energiudgifter 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 (2016: DKK 30 pr. m²). På erhvervslejemål hensættes ikke til løbende indvendig vedligeholdelse, da disse udgifter afholdes af kunderne.

For så vidt angår ejendomme, hvor boligreguleringsloven og lejeoven fastsætter lovpligtige hensættelser anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m² årligt (2016: DKK 130 pr. m²).

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 (2016: 2%).

6. AFKASTPROCENT

Noter

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 møde med de finansielle samarbejdspartnere hvert kvartal, hvor blandt andet prisudviklingen på investeringsmarkedet og udlejningsmarkedet drøftes. Igennem en længere årrække – også i 2017 – har institutternes vurderinger i finansieringsøjemed i al væsentlighed svaret til både Jeudans egne vurderinger og anskaffelsesummer 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.

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 boligreguleringslovens §§ 18 og 22.

8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

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

Målingen af selskabets ejendomme har for 2017 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på DKK -44 mio. (2016: DKK -106 mio.). Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 6,4% mod 6,9% i 2016. Interval for anvendte afkastprocenter er 4,3%-10,0% mod 4,3%-12,0% i 2016.

Herudover er der realiseret tab ved salg af ejendomme i 2017 på DKK -8 mio.

Oplysninger om ejendomme	2017	2016
Antal ejendomme	54	60
Areal (m2)	104.437	120.630
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med +0,5% (t.DKK)	-73.312	-71.620
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med -0,5% (t.DKK)	85.641	82.768

Den gennemsnitlige årlige leje udgør DKK 738 pr. m2 ultimo 2017.

Noter

Udlejningsprocenten var ved udgangen af 2017 87,2% målt på lejeindtægter.

Selskabets ejendomme anvendes primært til bolig, kontor, butik og lager.

6. Skat af årets resultat

	2017	2016
Regulering udskudt skat	-4.033	-28.239
Aktuel skat	93	834
	-3.940	-27.405

7. Resultatdisponering

	2017	2016
Overført til egenkapitalen	-15.034	-99.807
Disponeret i alt	-15.034	-99.807

8. Investeringsejendomme

	2017	2016
Kostpris 1. januar	1.735.901	1.871.077
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.936	12.830
Afgang i årets løb	-136.829	-173.972
Overførsler i året fra andre poster	7.787	25.966
Kostpris 31. december	1.611.795	1.735.901
Op- og nedskrivninger 1. januar	-681.143	-622.491
Årets op- og nedskrivninger	-56.398	-109.234
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger på afhændede aktiver	67.329	47.811
Tilbageførsel af tidligere års op- og nedskrivninger	12.050	2.771
Op- og nedskrivninger 31. december	-658.162	-681.143
Afskrivninger 1. januar	-2.884	-2.383
Årets afskrivninger	-411	-501
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	352	0
Afskrivninger 31. december	-2.943	-2.884
Regnskabsmæssig værdi 31. december	950.690	1.051.874

Indregnede renter i kostprisen for aktiverne

1.852

1.852

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med t.DKK 426 (31. december 2016 t.DKK 971).

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 1.061.856.

Noter

9. Igangværende projekter investeringsejendomme

	2017	2016
Kostpris 1. januar	8.314	23.769
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	24.535	10.383
Afgang i årets løb	-49	128
Overførsler i året til andre poster	-7.787	-25.966
Kostpris 31. december	25.013	8.314
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.013	8.314

10. Driftsmateriel og inventar

	2017	2016
Kostpris 1. januar	1.280	177
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	69	1.103
Kostpris 31. december	1.349	1.280
Afskrivninger 1. januar	-405	-27
Årets afskrivninger	-395	-378
Afskrivninger 31. december	-800	-405
Regnskabsmæssig værdi 31. december	549	875

11. Udskudte skatteaktiver

	2017	2016
Udskudt skat 1. januar	-70.633	-42.394
Regulering i året	-4.033	-28.239
Udskudt skat 31. december	-74.666	-70.633
Udskudt skat vedrører:		
Investeringsejendomme	-8.537	-1.175
Driftsmateriel og inventar	-103	-97
Øvrige	-166	-365
Fremførbare skattemæssige underskud	-65.860	-68.996
	-74.666	-70.633

12. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter forudbetalte forsikringspræmier.

13. Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår deponeringer med t.DKK 1.492 (31. december 2016: t.DKK 8.500).

Noter

14. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter 1)	15.130	835.921	775.485
Deposita	10.038	3.552	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.942	55.786	55.786
	34.110	895.259	831.271

1) Heri indgår dagsværdi af renteaftaler med t.DKK -9.589.

OPLYSNING OM RENTEAFtaler INDGÅET TIL SIKRING AF FAST RENTE

I gæld til realkreditinstitutter indgår positiv dagsværdi af renteaftaler med t.DKK 9.589. Renteaftalerne er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteaftalerne har en hovedstol på t.DKK 446.779 og sikrer en fast rente på 0,78%. Renteaftalerne har en vægtet restløbetid på 10 år.

15. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter indbetalte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

16. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

17. 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 2017 t.DKK 2.496 (2016: t.DKK 2.837).

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 2017 andrager t.DKK 0 (2016: t.DKK 960).

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

18. Ejer- og koncernforhold

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

19. 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.