

# **Jeudan III A/S**

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 30911407

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2019

---

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 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2019

### Direktion

Morten Aagaard

### Bestyrelse

Per Wetke Hallgren

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 2018 - 31. december 2018, 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 9. april 2019

**Deloitte**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33963556

Jesper Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne9664

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Jeudan III A/S Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	30911407
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Per Wetke Hallgren Morten Aagaard Kim René Holck Christiansen
<b>Direktion</b>	Morten Aagaard
<b>Revisor</b>	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 2018 - 31. december 2018 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 29.320 mod t.DKK 32.941 sidste år.

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

Jeudan III A/S har nettonedskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 21.545. Ved måling af de enkelte ejendomme til dagsværdi ultimo 2018, er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenterne er reduceret for enkelte af selskabets ejendomme i forhold til sidste år. Der henvises i øvrigt til note 5.

Renteudviklingen i 2018 har medført en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK 13.128 mod en negativ regulering på t.DKK 245 i 2017.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 9 ejendomme til en samlet værdi på DKK 114 mio.

Skat af årets resultat udgjorde i 2018 en indtægt på t.DKK 2.180 mod t.DKK 3.940 i 2017.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser herefter et resultat på t.DKK -9.230, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på t.DKK 956.308, og en egenkapital på t.DKK 105.010.

### Forventninger til fremtiden

For 2019 forventes såvel omsætning som resultat før kurs- og værdireguleringer at være på niveau med 2018

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 ved 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**

Udvikling i virksomhedens hoved- og nøgletal kan beskrives således:  
Hovedtal er i t.DKK

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Omsætning	61.525	68.849	73.616	78.802	81.579
Bruttoresultat	42.299	45.476	48.405	56.273	55.294
Finansielle poster netto	-10.433	-9.692	-13.061	-25.857	-48.883
Resultat før kurs- og værdireguleringer	29.320	32.941	32.277	27.105	3.006
Årets resultat	-9.230	-15.034	-99.807	-104.725	-150.064
Aktiver i alt	956.308	1.054.702	1.145.511	1.324.213	1.450.977
Egenkapital i alt	105.010	114.240	129.274	-70.918	-591.193
Investering i materielle anlægsaktiver	59.480	29.540	24.316	32.083	47.181
Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)/gns. egenkapital (%)	26,75	27,05	-26,71	-4,21	-0,58
Forrentning af egenkapital ROE (%)	-8,42	-12,35	82,61	16,27	29,07
Egenkapitalandel (%)	10,98	10,83	11,29	-5,36	-40,74
Rentedækning	3,8	4,3	3,4	2	1,1

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

Resultat før kurs- og værdireguleringer er beregnet 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 2018 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

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

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber. Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke 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".

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 neskrivninger eller til genindvendingsværdi, såfremt denne er lavere. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede driftsøkonomiske brugstid, som er 3 år. Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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	2018 t.DKK	2017 t.DKK
Omsætning	1	61.525	68.849
Driftsomkostninger	2	-19.226	-23.373
<b>Bruttoresultat</b>		<b>42.299</b>	<b>45.476</b>
Administrationsomkostninger	2	-2.546	-2.843
Finansielle indtægter	3	189	229
Finansielle omkostninger	4	-10.622	-9.921
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>		<b>29.320</b>	<b>32.941</b>
Gevinst/tab ejendomme	5	-27.602	-51.670
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		-13.128	-245
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.410</b>	<b>-18.974</b>
Skat af årets resultat	6	2.180	3.940
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-9.230</b>	<b>-15.034</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 t.DKK	2017 t.DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	847.883	950.690
Igangværende projekter investeringsejendomme	9	47.163	25.013
Driftsmateriel og inventar	10	251	549
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>895.297</b>	<b>976.252</b>
Udskudte skatteaktiver	11	47.889	74.666
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>47.889</b>	<b>74.666</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>943.186</b>	<b>1.050.918</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.296	844
Tilgodehavende selskabsskat		9.012	872
Andre tilgodehavender		2.201	433
Periodeafgrænsningsposter	12	2	39
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.511</b>	<b>2.188</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		54	55
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>54</b>	<b>55</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	13	<b>557</b>	<b>1.541</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.122</b>	<b>3.784</b>
<b>Aktiver</b>		<b>956.308</b>	<b>1.054.702</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 t.DKK	2017 t.DKK
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital		100.002	100.002
Overført resultat		5.008	14.238
<b>Egenkapital</b>		<b>105.010</b>	<b>114.240</b>
Gæld til realkreditinstitutter		525.415	835.921
Gæld til tilknyttede selskaber		267.377	55.786
Deposita		1.381	3.552
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>794.173</b>	<b>895.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.821	15.130
Deposita		11.259	10.038
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.961	2.115
Gæld til tilknyttede selskaber		7.124	8.942
Anden gæld		8.011	8.296
Periodeafgrænsningsposter	15	949	682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>57.125</b>	<b>45.203</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>851.298</b>	<b>940.462</b>
<b>Passiver</b>		<b>956.308</b>	<b>1.054.702</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	16		
Garantier og eventualforpligtelser	17		
Ejer- og koncernforhold	18		
Nærtstående parter	19		



## Egenkapitalopgørelsen

Beløb i t.DKK

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2018	100.002	14.238	114.240
Årets resultat	0	-9.230	-9.230
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>100.002</b>	<b>5.008</b>	<b>105.010</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	1	1
Renter af bankindestående mm.	18	29
Andre finansielle indtægter	170	199
	<u><b>189</b></u>	<u><b>229</b></u>

### 4. Finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	2.929	1.135
Renter af gæld til realkreditinstitutter	7.664	8.739
Øvrige finansielle omkostninger	29	47
	<u><b>10.622</b></u>	<u><b>9.921</b></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. m<sup>2</sup> årligt (2017: DKK 30 pr. m<sup>2</sup>). 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. m<sup>2</sup> årligt (2017: DKK 130 pr. m<sup>2</sup>).

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 (2017: 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 2018 – 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.

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 2018 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på DKK -22 mio. (2017: DKK -44 mio.). Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 6,5% mod 6,4% i 2017. Interval for anvendte afkastprocenter er 4,3%-8,0% mod 4,3%-10,0% i 2017.

Herudover er der realiseret tab ved salg af ejendomme i 2018 på DKK -6 mio.

Oplysninger om ejendomme	2018	2017
Antal ejendomme	45	54
Areal (m2)	73.086	104.437
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med +0,5% (t.DKK)	-65.629	-73.312
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med -0,5% (t.DKK)	76.592	85.641

Den gennemsnitlige årlige leje udgør DKK 959 pr. m2 ultimo 2018.

## Noter

Udlejningsprocenten var ved udgangen af 2018 85,0 målt på lejeindtægter.

Selskabets ejendomme anvendes primært til kontor, butik og lager.

### 6. Skat af årets resultat

	2018	2017
Regulering udskudt skat	26.777	-4.033
Aktuel skat	-28.957	93
	<b>-2.180</b>	<b>-3.940</b>

### 7. Resultatdisponering

	2018	2017
Overført til egenkapitalen	-9.230	-15.034
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-9.230</b>	<b>-15.034</b>

### 8. Investeringsejendomme

	2018	2017
Kostpris 1. januar	1.611.795	1.735.901
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.287	4.936
Afgang i årets løb	-258.842	-136.829
Overførsler i året fra andre poster	33.909	7.787
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.390.149</b>	<b>1.611.795</b>
Op- og nedskrivninger 1. januar	-658.162	-681.143
Årets op- og nedskrivninger	-36.737	-56.398
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger på afhændede aktiver	137.937	67.329
Tilbageførsel af tidligere års op- og nedskrivninger	15.192	12.050
<b>Op- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-541.770</b>	<b>-658.162</b>
Afskrivninger 1. januar	-2.943	-2.884
Årets afskrivninger	-87	-411
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	2.534	352
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-496</b>	<b>-2.943</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>847.883</b>	<b>950.690</b>

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 8 (31. december 2017 t.DKK 426).

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 919.280.

## Noter

**9. Igangværende projekter investeringsejendomme**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kostpris 1. januar	25.013	8.314
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	56.097	24.535
Afgang i årets løb	-38	-49
Overførsler i året til andre poster	-33.909	-7.787
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>47.163</b>	<b>25.013</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>47.163</b>	<b>25.013</b>

**10. Driftsmateriel og inventar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kostpris 1. januar	1.349	1.280
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	96	69
Afgang i årets løb	-5	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.440</b>	<b>1.349</b>
Afskrivninger 1. januar	-800	-405
Årets afskrivninger	-391	-395
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-1.189</b>	<b>-800</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>251</b>	<b>549</b>

**11. Udskudte skatteaktiver**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Udskudt skat 1. januar	-74.666	-70.633
Regulering i året	26.777	-4.033
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>-47.889</b>	<b>-74.666</b>
Udskudt skat vedrører:		
Investeringsejendomme	6.715	-8.537
Driftsmateriel og inventar	-128	-103
Øvrige	-192	-166
Fremførbare skattemæssige underskud	-54.284	-65.860
	<b>-47.889</b>	<b>-74.666</b>

**12. Periodeafgrænsningsposter**

Posten omfatter forudbetalte forsikringspræmier.

**13. Likvide beholdninger**

I likvide beholdninger indgår deponeringer med t.DKK 500 (31. december 2017: t.DKK 1.492).

## Noter

### 14. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter 1)	24.821	525.415	426.522
Deposita	11.259	1.381	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.124	267.377	267.377
	<b>43.204</b>	<b>794.173</b>	<b>693.899</b>

1) Heri indgår dagsværdi af renteaftaler med t.DKK 1.705.

#### OPLYSNING OM RENTEAFtaler INDGÅET TIL SIKRING AF FAST RENTE

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ dagsværdi af renteaftaler med t.DKK 1.705. Renteaftalerne er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteaftalerne har en hovedstol på t.DKK 365.158 og sikrer en fast rente på 0,91%. Renteaftalerne har en vægtet restløbetid på 10,3 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 2018 t.DKK 0 (2017: t.DKK 2.496).

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 2018 andrager t.DKK 0 (2017: t.DKK 0).

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.