

Jeudan III A/S

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 30911407

Årsrapport for 2023

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

Morten Aagaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2024

Direktion

Morten Aagaard

Bestyrelse

Per Wetke Hallgren

Morten Aagaard

Søren Bergholt Andersson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jeudan III A/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan III A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Torben Jensen
Statsautoriseret revisor
mne18651

Henrik Bøye Laursen
Statsautoriseret revisor
mne49062

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jeudan III A/S Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	30911407
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Per Wetke Hallgren Morten Aagaard Søren Bergholt Andersson
Direktion	Morten Aagaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231

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 2023 - 31. december 2023 realiseret en omsætning på t.DKK 50.061 mod t.DKK 47.582 sidste år, et resultat før finansielle poster (EBIT) på t.DKK 39.490 mod t.DKK 32.643 og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på t.DKK 23.172 mod t.DKK 25.631 sidste år.

Sammenholdt med udmeldingen i den senest offentliggjorte årsrapport, har såvel omsætning, resultat før finansielle poster (EBIT) som resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udviklet sig som forventet.

Jeudan III A/S har nettonedskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 86.308. Ved måling af de enkelte ejendomme til dagsværdi ultimo 2023 er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastprocenterne er forhøjet for en række af selskabets ejendomme i forhold til sidste år. Der henvises i øvrigt til note 4.

Rentestigning i de korte renter i november og december 2023 har medført en regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK -24.335 mod t.DKK 47.420 i 2022.

Skat af årets resultat udgjorde i 2023 t.DKK 18.671 mod t.DKK -9.873 i 2022.

Årets resultat bliver herefter t.DKK -68.800, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på t.DKK 598.476 og en egenkapital på t.DKK 37.856.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen reetableres indenfor en årrække ved overskud fra den løbende drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan III A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i hele tusinde danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Gevinst/tab ejendomme" henholdsvis "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Resultatopgørelsen

Omsætning

Omsætningen repræsenterer årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

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

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

Driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Desuden indgår amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Skat af årets resultat

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

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

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

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

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

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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

Der anvendes ikke ekstern vurderingsmand.

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

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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Renteaftaler anvendes alene til afdækning af renterisiko på finansielle gældsforpligtelser, der er variabelt forrentet. Negative og positive dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som Gæld til realkreditinstitutter henholdsvis Andre tilgodehavender.

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

Resultatopgørelse

	Note	2023 t.DKK	2022 t.DKK
Omsætning		50.061	47.582
Driftsomkostninger	1	-8.530	-12.974
Bruttoresultat		41.531	34.608
Administrationsomkostninger	1	-2.041	-1.965
Finansielle indtægter	2	205	79
Finansielle omkostninger	3	-16.523	-7.091
Resultat før kurs- og værdireguleringer		23.172	25.631
Gevinst/tab ejendomme	4	-86.308	-29.479
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		-24.335	47.420
Resultat før skat		-87.471	43.572
Skat af årets resultat	5	18.671	-9.873
Årets resultat		-68.800	33.699
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-68.800	33.699
Resultatdisponering		-68.800	33.699

Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.DKK	2022 t.DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	533.936	614.963
Igangværende projekter investeringsejendomme	7	0	1.949
Driftsmateriel og inventar	8	1	3
Materielle anlægsaktiver		533.937	616.915
Udsudte skatteaktiver	9	19.359	990
Finansielle anlægsaktiver		19.359	990
Anlægsaktiver		553.296	617.905
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.390	933
Tilgodehavende selskabsskat		1.565	17.730
Andre tilgodehavender	10	39.915	61.779
Periodeafgrænsningsposter		164	53
Tilgodehavender		45.034	80.495
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	60	52
Værdipapirer og kapitalandele		60	52
Likvide beholdninger		86	56
Omsætningsaktiver		45.180	80.603
Aktiver		598.476	698.508

Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.DKK	2022 t.DKK
Passiver			
Aktiekapital		100.002	100.002
Overført resultat		-62.146	6.655
Egenkapital		37.856	106.657
Gæld til realkreditinstitutter		340.437	352.226
Gæld til tilknyttede selskaber		183.000	182.721
Deposita		1.578	1.335
Langfristede gældsforpligtelser	12	525.015	536.282
Gæld til realkreditinstitutter		15.581	19.421
Gæld til finansieringsinstitutter		0	5.426
Deposita		6.865	6.963
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.514	10.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		811	3.631
Gæld til tilknyttede selskaber		6.466	8.644
Anden gæld		851	813
Periodeafgrænsningsposter	13	517	538
Kortfristede gældsforpligtelser		35.605	55.569
Gældsforpligtelser		560.620	591.851
Passiver		598.476	698.508
Garantier og eventualforpligtelser	14		
Ejer- og koncernforhold	15		

Noter

1. Drifts- og administrationsomkostninger

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

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

2. Finansielle indtægter

	2023	2022
Renter af bankindestående mv.	54	28
Andre finansielle indtægter	151	51
	205	79

3. Finansielle omkostninger

	2023	2022
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	7.814	4.101
Renter af gæld til realkreditinstitutter	8.669	2.877
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	16	99
Øvrige finansielle omkostninger	24	14
	16.523	7.091

4. 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 værdiansættelse af Jeudans ejendomsportefølje.

Jeudan har i en længere årrække anvendt afkastmodellen med samme hovedelementer:

1+	Årlige lejeindtægter
2+/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3-	Driftsomkostninger
4-	Ind- og udvendig vedligeholdelse
5-	Administration
=	Nettoresultat (sum af 1 til 5)
6/	Afkastprocent
=	Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat/6)
7+	Refusionssaldi
8-	Korrektioner til dagsværdi
=	Dagsværdi (kapitaliseret nettoresultat +7 -8)

1. ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER

Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

I ejendomme, hvor Jeudan vurderer, at den faktiske leje er væsentligt lavere end markedslejen, reguleres den aktuelle leje til den forventede genudlejningsleje.

Noter

3. DRIFTSOMKOSTNINGER

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

4. IND- OG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervsejendomme afholdes af kunderne, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervsejendomme gennemsnitlig DKK 30 pr. m² årligt (2022: DKK 30 pr. m²). På erhvervslejemål hensættes der ikke til løbende indvendig vedligeholdelse, da disse udgifter afholdes af kunderne.

For så vidt angår ejendomme, hvor lejeleven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m² årligt (2022: DKK 130 pr. m²).

Ud over hensættelser til løbende vedligeholdelse foretages reservationer til indretning af ledige lejemål og eventuelle udvendige renoveringsprojekter på ejendommene. Reservationerne beregnes på grundlag af konkrete projekter eller erfaringstal og fradrages i ejendommens opgjorte markedsværdi, jf. nedenfor pkt. 8.

5. ADMINISTRATION

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der er baseret på erfaringer om faktisk anvendte omkostninger. Der er gennemsnitligt hensat 2% af lejeindtægterne (2022: 2%).

6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes af Jeudan på grundlag af dels udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

For at vurdere udviklingen i markedsf forholdene 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 markedssandel af realkreditfinansiering i Danmark. I forbindelse hermed gennemfører långiverne en selvstændig vurdering af hver enkelt ejendom. Yderligere afholder direktionen og/eller ledelsen i Finans møde med de finansielle samarbejdspartnere hvert kvartal, hvor blandt andet prisudviklingen på investeringsmarkedet og udlejningsmarkedet drøftes. Igennem en længere årrække – også i 2023 – har institutternes vurderinger i finansieringsøjemed i al væsentlighed svaret til både Jeudans egne vurderinger og anskaffelsessummer på nye investeringer.

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

-Jeudan's markedssandel i København giver indsigt i områdets udbuds- og efterspørgselsforhold vedrørende investering og udlejning.

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

Noter

7. REFUSIONSSALDI

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

8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

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

Målingen af selskabets ejendomme har for 2023 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på DKK -86 mio. (2022: DKK -19 mio.). Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 7,2% mod 6,4% i 2022. Interval for anvendte afkastprocenter er 3,5%-9,5%, svarende til niveauet i 2022.

Oplysninger om ejendomme	2023	2022
Antal ejendomme	25	25
Areal (m2)	40.452	40.452
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med +0,5% (t.DKK)	-36.310	-46.479
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med -0,5% (t.DKK)	41.711	54.330

Den gennemsnitlige årlige leje udgør DKK 1.173 pr. m2 ultimo 2023.

Udlejningsprocenten var ved udgangen af 2023 91,9 målt på lejeindtægter.

Selskabets ejendomme anvendes primært til kontor, butik og lager.

5. Skat af årets resultat

	2023	2022
Regulering udskudt skat	-18.369	9.873
Skat af årets resultat	-302	0
	-18.671	9.873

Noter

6. Investeringsejendomme

	2023	2022
Kostpris 1. januar	1.044.954	1.228.322
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	792	10.798
Afgang i årets løb	0	-207.333
Overførsler i året fra andre poster	4.694	13.167
Kostpris 31. december	1.050.440	1.044.954
Op- og nedskrivninger 1. januar	-429.287	-505.559
Årets op- og nedskrivninger	-83.326	-32.513
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	13.282
Tilbageførsel af tidligere års op- og nedskrivninger	-3.131	95.503
Op- og nedskrivninger 31. december	-515.744	-429.287
Afskrivninger 1. januar	-704	-611
Årets afskrivninger	-56	-93
Afskrivninger 31. december	-760	-704
Regnskabsmæssig værdi 31. december	533.936	614.963

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med t.DKK 141 (31. december 2022 t.DKK 198).

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 642.201.

7. Igangværende projekter investeringsejendomme

	2023	2022
Kostpris 1. januar	1.949	9.084
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.745	5.904
Afgang i årets løb	0	128
Overførsler i året til andre poster	-4.694	-13.167
Kostpris 31. december	0	1.949
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	1.949

Noter

8. Driftsmateriel og inventar

	2023	2022
Kostpris 1. januar	1.378	1.378
Afgang i årets løb	-26	0
Kostpris 31. december	1.352	1.378
Afskrivninger 1. januar	-1.375	-1.373
Årets afskrivninger	-2	-2
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	26	0
Afskrivninger 31. december	-1.351	-1.375
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1	3

9. Udskudte skatteaktiver

	2023	2022
Udskudt skat 1. januar	990	30.157
Regulering i året	18.369	-29.167
Udskudt skat 31. december	19.359	990
Udskudt skat vedrører:		
Investeringsejendomme	15.930	697
Driftsmateriel og inventar	60	80
Øvrige	-36	213
Fremførbare skattemæssige underskud	3.405	0
	19.359	990

10. Andre tilgodehavender

Afledte finansielle instrumenter	35.203	59.538
Øvrige tilgodehavender	4.712	2.241
	39.915	61.779

Afledte finansielle instrumenter består af kursregulering på renteaftaler til selskabets realkreditlån. Den positive værdi af afledte finansielle instrumenter består af positive kursreguleringer siden indgåelsen som følge af den stigende rente. Renteaftalerne er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteaftalerne har en hovedstol på t.DKK 236.493 og sikrer en fast rente på 0,83%. Renteaftalerne har en vægтет restløbetid på 11,2 år.

11. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beholdningen af værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede obligationer, der handles på et reguleret marked. Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede obligationer udgør t.DKK 60. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.DKK 0.

Noter**12. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.581	340.437	271.453
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.466	183.000	183.000
Deposita	6.865	1.578	0
	<u>28.912</u>	<u>525.015</u>	<u>454.453</u>

13. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter indbetalte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

14. Garantier og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Jeudan koncernen og hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter for hele sambeskatningen andrager pr. 31. december 2023 t.DKK 0 (2022: t.DKK 548.214).

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

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

15. Ejer- og koncernforhold

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