

**K/S JEDA 2008**

**Munkehatten 1B**

**5220 Odense SØ**

CVR-nr. 31 89 33 05

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 25/4 2016

---

Peter Olsen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S JEDA 2008.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. januar 2016

**Bestyrelse**

Kristian Ramm-Larsen  
formand

Palle Hansen

Peter Olsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i K/S JEDA 2008*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S JEDA 2008 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 18. januar 2016

### **RSM plus P/S**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Henrik Welinder  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	K/S JEDA 2008 Munkehatten 1B 5220 Odense SØ CVR-nr.: 31 89 33 05 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 11. december 2008 Hjemsted: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Kristian Ramm-Larsen, formand Palle Hansen Peter Olsen
<b>Revision</b>	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet JEDA ApS Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Vestergade 8-16 8600 Silkeborg

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 117.398, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.065.950.

**Kapitalberedskabet**

Likviditeten i selskabet er afhængig af, at nuværende og tidligere investorer indbetaler rettidigt. Ledelsen forventer, at investorindbetalingerne vil indgå rettidigt og aflægges på den baggrund årsrapporten ud fra de kriterier, der anvendes af selskaber i fortsat drift.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S JEDA 2008 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendom og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder huslejeindtægt. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er ikke indregnet, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler den enkelte kommanditist.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.707.358</b>	<b>2.563.873</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>2.707.358</b>	<b>2.563.873</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	<u>-1.644.958</u>	<u>-1.262.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.062.400</b>	<b>1.301.873</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-945.002</u>	<u>-1.006.631</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>117.398</b>	<b>295.242</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>117.398</u></b>	<b><u>295.242</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>117.398</u>	<u>295.242</u>
		<b><u>117.398</u></b>	<b><u>295.242</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>42.280.000</u>	<u>43.735.000</u>
		<u>42.280.000</u>	<u>43.735.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>42.280.000</u></b>	<b><u>43.735.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	1.499
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.056</u>	<u>10.914</u>
		<u>11.056</u>	<u>12.413</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>11.056</u></b>	<b><u>12.413</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>42.291.056</u></b>	<b><u>43.747.413</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	4		
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		<u>-7.874.898</u>	<u>-7.608.895</u>
Indbetalt selskabskapital		2.125.102	2.391.105
Overført resultat		<u>1.940.848</u>	<u>1.823.450</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>4.065.950</u></b>	<b><u>4.214.555</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>28.502.958</u>	<u>28.313.000</u>
		<u>28.502.958</u>	<u>28.313.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		9.351.029	10.878.509
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.500	65.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		59.974	47.474
Anden gæld		<u>245.645</u>	<u>228.375</u>
		<u>9.722.148</u>	<u>11.219.858</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>38.225.106</u></b>	<b><u>39.532.858</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>42.291.056</u></b>	<b><u>43.747.413</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-1.455.000</u>	<u>-1.262.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-1.455.000</u>	<u>-1.262.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-189.958</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-189.958</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>-1.644.958</u></u></b>	<b><u><u>-1.262.000</u></u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>945.002</u>	<u>1.006.631</u>
	<b><u><u>945.002</u></u></b>	<b><u><u>1.006.631</u></u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>46.536.877</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>46.536.877</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		-2.801.877
Årets værdireguleringer		<u>-1.455.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>-4.256.877</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u><u>42.280.000</u></u></b>
Værdien er beregnet på baggrund af et afkast på ca 6,25% (sidste år 6%).		

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	10.000.000	-7.608.895	1.823.450	4.214.555
Kontant kapitalforhøjelse	0	-266.003	0	-266.003
Årets resultat	0	0	117.398	117.398
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>10.000.000</b>	<b>-7.874.898</b>	<b>1.940.848</b>	<b>4.065.950</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	28.313.000	28.502.958	0	24.229.192
	<b>28.313.000</b>	<b>28.502.958</b>	<b>0</b>	<b>24.229.192</b>

### 6 Eventualposter mv.

Ingen.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt t.kr. 28.313, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 42.280.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for t.kr. 20.400 i ovenstående bygninger og grunde til sikkerhed for bankgæld og ejerpantebreve for t.kr. 40 til sikkerhed for ejerforening.