

Jeudan XI ApS

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 34450307

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. april 2016

Morten Aagaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

Direktion

Morten Aagaard

Bestyrelse

Per W. Hallgren
Formand

Kim Christiansen

Morten Aagaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jeudan XI ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jeudan XI ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 9. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jeudan XI ApS Bredgade 30 1260 København K
CVR-nr.	34450307
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Per W. Hallgren , Formand Kim Christiansen Morten Aagaard
Direktion	Morten Aagaard
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33963556
Advokat	Gorrissen Federspiel

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom i København.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Jeudan XI ApS har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 10.131 mod t.DKK 9.371 sidste år.

Jeudan XI ApS har opskrevet ejendommenes dagsværdi med t.DKK 550. Ved måling af ejendommene til dagsværdi ultimo 2015 er anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ejendomsinvestering er langsigtet og bør derfor finansieres med langfristede lån med fast rente i en længere periode.

Renterisikoen på variabelt forrentede lån er afdækket ved renteaftaler med forskellige løbetider, der sikrer en bedre risikospredning henover rentekurven. Den gennemsnitlige løbetid for disse renteaftaler udgør ca. 10 år.

Afdækning af renterisikoen medfører en kursrisiko, hvor valg af finansiering med fast rente i længere perioder medfører større kursudsving end finansiering med fast rente i kortere perioder.

Renteudviklingen i 2015 har medført en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på t.DKK 1.036 mod en negativ regulering på t.DKK 16.914 i 2014.

Sammenholdt med udmeldingen i den senest offentliggjorte årsrapport, har såvel omsætning som resultat før kurs- og værdiregulering udviklet sig som forventet.

Skat af årets resultat udgjorde i 2015 en udgift på t.DKK 2.745 mod t.DKK 1.889 i 2014.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser herefter et resultat på t.DKK 8.972, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på t.DKK 288.914, og en egenkapital på t.DKK 76.153.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

For 2016 forventes såvel omsætning som resultat før kurs- og værdiregulering at være på niveau med 2015.

Hertil kommer værdireguleringer på såvel ejendomme som finansielle forpligtelser - positive som negative - som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Ledelsesberetning

Særlige risici og usikkerhed knyttet til indregning og måling

Rente- og kursreguleringsrisiko

Da lejeindtægterne på ejendomme ikke, som det er tilfældet for renteomkostninger, direkte påvirkes af renteutviklingen, kan rentestigninger have en negativ effekt på selskabets resultat, da renteomkostningerne som udgangspunkt stiger ved stigende rente. Det tilstræbes at reducere renterisikoen ved optagelse af fastforrentede lån samt anvendelse af renteaftaler til afdækning af renterisikoen på variabelt forrentede lån.

Selskabets ejendomsportefølje er finansieret med realkreditlån med en løbetid på op til 30 år og med enten fast rente, eller fast rente for en længere periode ved brug af renteaftaler. Lånene optages i DKK.

Selskabet tilstræber løbende at have en renteafdækning på ca. 80%.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jeudan XI ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i hele tusinde danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab ejendomme" henholdsvis "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Driftsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdi, 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 på grundlag af en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

Finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettet fortegn.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Renteaftaler anvendes alene til afdækning af renterisiko på finansielle gældsforpligtelser, der er variabelt forrentet. Dagsværdien heraf præsenteres sammen med de finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter, idet de anses som en integreret del af lånet optaget hos de pågældende realkredit- og finansieringsinstitutter. Dagsværdien af renteaftalerne på balancedagen tillægges/fradrages derfor lånenes bogførte værdi.

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

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Omsætning	1	14.799	14.367
Driftsomkostninger	2	-2.561	-2.581
Bruttoresultat		12.238	11.786
Administrationsomkostninger	2	-578	-594
Finansielle indtægter	3	29	211
Finansielle omkostninger	4	-1.558	-2.032
Resultat før kurs- og værdireguleringer		10.131	9.371
Gevinst/tab ejendomme		550	12.786
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		1.036	-16.914
Resultat før skat		11.717	5.243
Skat af årets resultat	5	-2.745	-1.889
Årets resultat		8.972	3.354
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.972	3.354
		8.972	3.354

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	274.150	273.494
Driftsmateriel og inventar	7	13	28
Materielle anlægsaktiver		274.163	273.522
Anlægsaktiver		274.163	273.522
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50	52
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		14.347	2.890
Tilgodehavende selskabsskat		0	78
Andre tilgodehavender		20	99
Periodeafgrænsningsposter		130	121
Tilgodehavender		14.547	3.240
Likvide beholdninger		204	33
Omsætningsaktiver		14.751	3.273
Aktiver		288.914	276.795

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.DKK	2014 t.DKK
Passiver			
Anpartskapital	9	100	100
Overført resultat	10	76.053	67.081
Egenkapital		76.153	67.181
Hensættelser til udskudt skat	8	6.745	4.986
Hensatte forpligtelser		6.745	4.986
Gæld til realkreditinstitutter		196.391	195.977
Langfristede gældsforpligtelser	11	196.391	195.977
Deposita		6.726	6.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser		279	60
Gæld til tilknyttede selskaber		1.200	1.114
Selskabsskat		552	0
Anden gæld		163	218
Periodeafgrænsningsposter		705	584
Kortfristede gældsforpligtelser		9.625	8.651
Gældsforpligtelser		206.016	204.628
Passiver		288.914	276.795
Garantier og eventualforpligtelser	12		
Ejer- og koncernforhold	13		
Nærtstående parter	14		

Noter

Beløb i t.DKK

1. Omsætning

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

2. Drifts- og administrationsomkostninger

Der er ikke udbetalt løn til direktion og tantieme til bestyrelsen i regnskabsåret. Selskabet har 1 ansat.

Administrationsydelser leveres af Jeudan A/S. Vederlag herfor indgår i administrationsomkostninger.

3. Finansielle indtægter

	2015	2014
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	19	201
Andre finansielle indtægter	10	10
	<u>29</u>	<u>211</u>

4. Finansielle omkostninger

	2015	2014
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	43	15
Renter af gæld til realkreditinstitutter	1.499	1.987
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	1	16
Øvrige finansielle omkostninger	15	14
	<u>1.558</u>	<u>2.032</u>

5. Skat af årets resultat

	2015	2014
Aktuel skat	986	-87
Udskudt skat	1.759	1.976
	<u>2.745</u>	<u>1.889</u>

Noter

6. Investeringsejendomme

	2015	2014
Kostpris 1. januar	241.898	241.966
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	106	0
Afgang i årets løb	0	-68
Kostpris 31. december	242.004	241.898
Opskrivninger 1. januar	31.596	18.810
Årets opskrivninger	550	12.786
Opskrivninger 31. december	32.146	31.596
Regnskabsmæssig værdi 31. december	274.150	273.494

Selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast i intervallet 4,5% til 5,0 %.

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for t.DKK 342.029.

7. Driftsmateriel og inventar

	2015	2014
Kostpris 1. januar	44	44
Kostpris 31. december	44	44
Af- og nedskrivninger 1. januar	-16	-2
Årets afskrivninger	-15	-14
Af- og nedskrivninger 31. december	-31	-16
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13	28

Noter

8. Hensættelser til udskudt skat

	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	4.986	3.010
Regulering i året	1.759	1.976
Udskudt skat 31. december	6.745	4.986

Udskudt skat hviler på:

Investeringsejendomme	7.722	7.254
Finansielle gældsforpligtelser	-26	-8
Øvrige	26	26
Fremførbare skattemæssige underskud	-977	-2.286
	6.745	4.986

9. Anpartskapital

	2015	2014
Saldo 1. januar	100	100
Saldo 31. december	100	100

Anpartskapitalen er udvidet med t.DKK 20 ved en gældskonvertering 27. september 2013.

Anpartskapitalen består af 1.000 anparter á DKK 100.

10. Overført resultat

	2015	2014
Saldo 1. januar	67.081	63.727
Årets resultat	8.972	3.354
Saldo 31. december	76.053	67.081

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	196.391	0	196.391
	196.391	0	196.391

Noter

12. Garantier og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter derfor solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter andrager pr. 31. december 2015 t.DKK 0 (2014: t. DKK 0).

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan I A/S til Jeudan XI ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvær, der pr. 31. december 2015 andrager t.DKK 0. (2014: t.DKK 0).

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

13. Ejer- og koncernforhold

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

14. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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