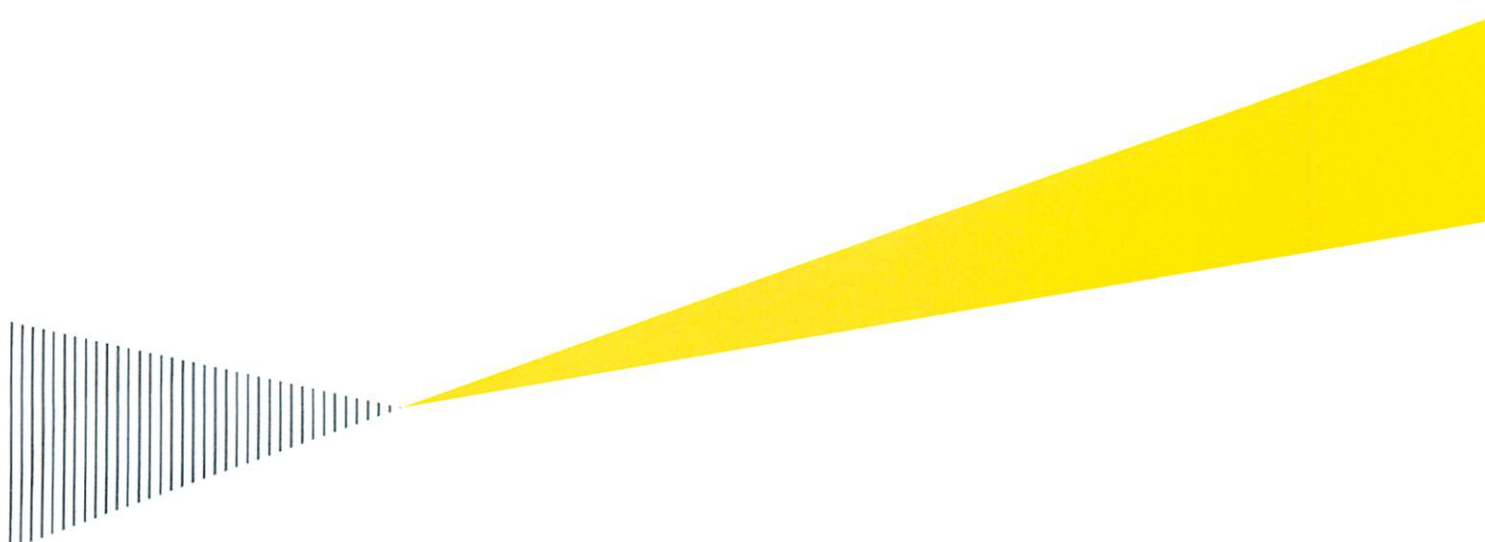


JANTZEN PROPERTIES ApS

Karlslundvej 14, 8330 Beder

CVR-nr. 35 41 50 33



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

19-4-16

Som dirigent:

.....




Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JANTZEN PROPERTIES 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 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 19. april 2016
Direktion:



Luisana Mazzei Jantzen

Bestyrelse:



Erik Jantzen
formand



Luisana Mazzei Jantzen



Christian Jantzen



Svend-Axel Nilsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JANTZEN PROPERTIES ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JANTZEN PROPERTIES ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

Aarhus, den 19. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Gert Foldager
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JANTZEN PROPERTIES ApS
Adresse, postnr., by	Karlslundvej 14, 8330 Beder
CVR-nr.	35 41 50 33
Stiftet	15. august 2013
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erik Jantzen, formand Luisana Mazzei Jantzen Christian Jantzen Svend-Axel Nilsson
Direktion	Luisana Mazzei Jantzen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 3.038.267 kr. mod 3.170.794 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 5.787.480 kr. mod 646.875 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 8.660.326 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015 12 mdr.	2013/14 17 mdr.
	Nettoomsætning	3.038.267	3.170.794
	Andre eksterne omkostninger	-462.347	-741.293
	Bruttoresultat	2.575.920	2.429.501
2	Personaleomkostninger	-199.591	-711.343
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-35.780	-26.833
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.340.549	1.691.325
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.610.475	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	17	-45.012
	Resultat af primær drift	7.951.041	1.646.313
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	87.790	0
	Finansielle omkostninger	-618.731	-789.511
	Resultat før skat	7.420.100	856.802
3	Skat af årets resultat	-1.632.620	-209.927
	Årets resultat	5.787.480	646.875
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	5.787.480	646.875
		<u>5.787.480</u>	<u>646.875</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investerings-ejendomme	57.000.000	51.256.383
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	75.978	80.508
		<u>57.075.978</u>	<u>51.336.891</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.223.319	0
		<u>19.223.319</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>76.299.297</u>	<u>51.336.891</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	9.302
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	650.000
	Andre tilgodehavender	16.515	11.099
		<u>16.515</u>	<u>670.401</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.515</u>	<u>670.401</u>
	AKTIVER I ALT	<u>76.315.812</u>	<u>52.007.292</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	31/12 2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	653.464	500.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	8.006.862	646.875
	Egenkapital i alt	<u>8.660.326</u>	<u>1.146.875</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.303.000	42.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.303.000</u>	<u>42.400</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	39.426.285	39.763.651
	Gæld til banker	17.568.167	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	674.157	647.606
	Anden gæld	742.045	715.494
		<u>58.410.654</u>	<u>41.126.751</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	325.540	313.732
	Gæld til banker	6.967.256	9.083.325
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	16.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	167.527	0
	Skyldig selskabsskat	372.020	167.527
	Anden gæld	93.239	110.432
		<u>7.941.832</u>	<u>9.691.266</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>66.352.486</u>	<u>50.818.017</u>
	PASSIVER I ALT	<u>76.315.812</u>	<u>52.007.292</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Sikkerhedsstillelser
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 15. august 2013	500.000	0	0	500.000
Årets resultat	0	0	646.875	646.875
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	0	646.875	1.146.875
Kapitalforhøjelse	153.464	1.543.536	0	1.697.000
Egenkapitalbevægelser				
dattervirksomheder	0	0	28.971	28.971
Årets resultat	0	0	5.787.480	5.787.480
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.543.536	1.543.536	0
Egenkapital 31. december 2015	653.464	0	8.006.862	8.660.326

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JANTZEN PROPERTIES ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter udlejningsindtægter.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
---	----------

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015 12 mdr.	2013/14 17 mdr.	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	191.640	704.719	
Andre omkostninger til social sikring	5.672	6.624	
Andre personaleomkostninger	2.279	0	
	<u>199.591</u>	<u>711.343</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	372.020	167.527	
Årets regulering af udskudt skat	1.262.300	42.400	
Ændring af skatteprocent	-1.700	0	
	<u>1.632.620</u>	<u>209.927</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	51.256.383	107.341	51.363.724
Tilgang i årets løb	133.142	31.250	164.392
Kostpris 31. december 2015	<u>51.389.525</u>	<u>138.591</u>	<u>51.528.116</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	0	0	0
Årets opskrivning	5.610.475	0	5.610.475
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	26.833	26.833
Årets afskrivninger	0	35.780	35.780
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>62.613</u>	<u>62.613</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>57.000.000</u>	<u>75.978</u>	<u>57.075.978</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4 %.

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015	0
Tilgang i årets løb	19.106.558
Kostpris 31. december 2015	19.106.558
Andel af årets resultat	87.790
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	28.971
Værdireguleringer 31. december 2015	116.761
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	19.223.319

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder					
JP Ny Munkegade	ApS	Aarhus	100,00 %	1.564.824	1.305.631
JP Frederiks Alle	ApS	Aarhus	100,00 %	17.658.495	516.761

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2015	31/12 2014
Saldo primo	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	153.464	0
	653.464	500.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.751.825	325.540	39.426.285	0
Gæld til banker	17.568.167	0	17.568.167	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	674.157	0	674.157	0
Anden gæld	742.045	0	742.045	0
	<u>58.736.194</u>	<u>325.540</u>	<u>58.410.654</u>	<u>0</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.752 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 57.000 t.kr.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Jantzen ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

11 Nærtstående parter

JANTZEN PROPERTIES ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
Erik Jantzen ApS	Aarhus
Jantzen A/S	Aarhus

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Jantzen A/S	Karlslundvej 14, 8330 Beder
LMJ Investment ApS	Karlslundvej 14, 8330 Beder
NY Munkegade ApS	Karlslundvej 14, 8330 Beder