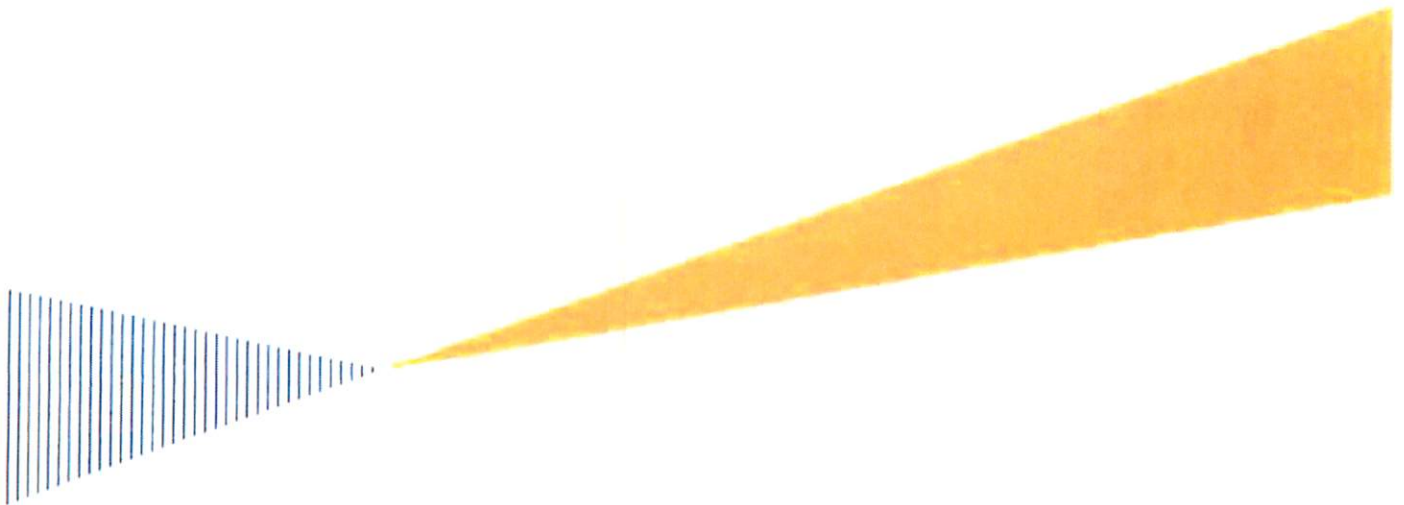


Jantzen Properties ApS

Karlslundvej 14, 8330 Beder

CVR-nr. 35 41 50 33




Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

31-3-2017

Som dirigent:

.....




Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jantzen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 31. marts 2017
Direktion:

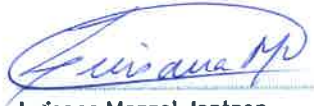


Luisana Mazzei Jantzen
adm. direktør

Bestyrelse:



Erik Jantzen
formand



Luisana Mazzei Jantzen



Christian Jantzen



Svend-Axel Nilsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jantzen Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jantzen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 31. marts 2017
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	Karlsundvej 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, adm. direktør
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 resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 7.524.232 kr. mod 5.787.480 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 16.156.662 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

I 2017 forventes et resultat i niveau 4 mio. kr. excl. værdireguleringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Bruttofortjeneste	2.247.694	2.575.920
2	Personaleomkostninger	-327.372	-199.591
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-42.120	-35.780
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.878.202	2.340.549
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.154.000	5.610.475
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	44.994	17
	Resultat før finansielle poster	10.077.196	7.951.041
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	575.835	87.790
3	Finansielle omkostninger	-1.079.987	-618.731
	Resultat før skat	9.573.044	7.420.100
4	Skat af årets resultat	-2.048.812	-1.632.620
	Årets resultat	<u>7.524.232</u>	<u>5.787.480</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>7.524.232</u>	<u>5.787.480</u>
		<u>7.524.232</u>	<u>5.787.480</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	65.154.000	57.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.125	75.978
		<u>65.188.125</u>	<u>57.075.978</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.665.643	19.223.319
		<u>13.665.643</u>	<u>19.223.319</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>78.853.768</u>	<u>76.299.297</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.947	0
	Andre tilgodehavender	8.714	16.515
		<u>14.661</u>	<u>16.515</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.661</u>	<u>16.515</u>
	AKTIVER I ALT	<u>78.868.429</u>	<u>76.315.812</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	653.464	653.464
	Overført resultat	15.503.198	8.006.862
	Egenkapital i alt	16.156.662	8.660.326
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.062.000	1.303.000
	Hensatte forpligtelser i alt	3.062.000	1.303.000
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	45.079.000	39.426.285
	Gæld til banker	0	17.568.167
	Deposita	1.462.756	1.416.202
		46.541.756	58.410.654
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	325.540
	Gæld til banker	11.855.169	6.967.256
	Gæld til tilknyttede virksomheder	764.792	167.527
	Skyldig selskabsskat	289.812	372.020
	Anden gæld	198.238	109.489
		13.108.011	7.941.832
	Gældsforpligtelser i alt	59.649.767	66.352.486
	PASSIVER I ALT	78.868.429	76.315.812

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	653.464	8.006.862	8.660.326
Egenkapitalbevægelser dattervirksomheder	0	-27.896	-27.896
Årets resultat	0	7.524.232	7.524.232
Egenkapital 31. december 2016	653.464	15.503.198	16.156.662

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jantzen Properties ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er, jf. overgangslempler i bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015, ikke tilpasset.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af loven er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejendtgæfter indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 dattervirksomheder

Posten omfatter virksomhedens 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 renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til XX 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 overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

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. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 indvirkning 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2016	2015
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	323.415	191.640
Andre omkostninger til social sikring	2.069	5.672
Andre personaleomkostninger	1.888	2.279
	<u>327.372</u>	<u>199.591</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.667	0
Andre finansielle omkostninger	1.068.320	618.731
	<u>1.079.987</u>	<u>618.731</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	289.812	372.020
Årets regulering af udskudt skat	1.759.000	1.262.300
Ændring af skatteprocent	0	-1.700
	<u>2.048.812</u>	<u>1.632.620</u>

Beregnet skat af årets resultat indeholder betalt skatterefusion mellem sambeskattede virksomheder på 222.943 kr.

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	51.389.525	138.591	51.528.116
Tilgang i årets løb	0	267	267
Kostpris 31. december 2016	<u>51.389.525</u>	<u>138.858</u>	<u>51.528.383</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	5.610.475	0	5.610.475
Årets opskrivning	8.154.000	0	8.154.000
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>13.764.475</u>	<u>0</u>	<u>13.764.475</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	62.613	62.613
Årets afskrivninger	0	42.120	42.120
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>104.733</u>	<u>104.733</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>65.154.000</u>	<u>34.125</u>	<u>65.188.125</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,25 % og 4,00 % for 2016 mod 4,60 % og 4,00 % for 2015).

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016	19.106.558
Tilgang i årets løb	5.894.385
Kostpris 31. december 2016	25.000.943
Værdireguleringer 1. januar 2016	116.761
Udloddet udbytte	-12.000.000
Andel af årets resultat	575.835
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	-27.896
Værdireguleringer 31. december 2016	-11.335.300
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	13.665.643

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder					
JP Ny Munkegade ApS	Anparts-selskab	Aarhus	100,00 %	1.951.379	414.451
JP Frederiks Alle ApS	Anparts-selskab	Aarhus	100,00 %	7.141.293	1.482.799
JP Lundingsgade ApS	Anparts-selskab	Aarhus	100,00 %	4.383.975	1.684.318

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

kr.	2016	2015	2014
Saldo primo	653.464	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	153.464	0
	<u>653.464</u>	<u>653.464</u>	<u>500.000</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	45.079.000	0	45.079.000	45.079.000
Deposita	1.462.756	0	1.462.756	0
	<u>46.541.756</u>	<u>0</u>	<u>46.541.756</u>	<u>45.079.000</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Jantzen ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.079 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 65.154 t.kr.