

Jantzen Properties ApS

Karlsundvej 14, 8330 Beder

CVR-nr. 35 41 50 33

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2021

Dirigent:

.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jantzen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 7. april 2021

Direktion:

.....
Luisana Mazzei Jantzen

Bestyrelse:

.....
Erik Jantzen
formand

.....
Luisana Mazzei Jantzen

.....
Christian Jantzen

.....
Svend-Axel Nilsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jantzen Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Jantzen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskaberne uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejl-informationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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 fejl-information i regnskaberne, 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 fejl-information forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl-information forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 7. april 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurischou
statsaut. revisor
mne34502

Nikolai Holm Pedersen
statsaut. revisor
mne45896

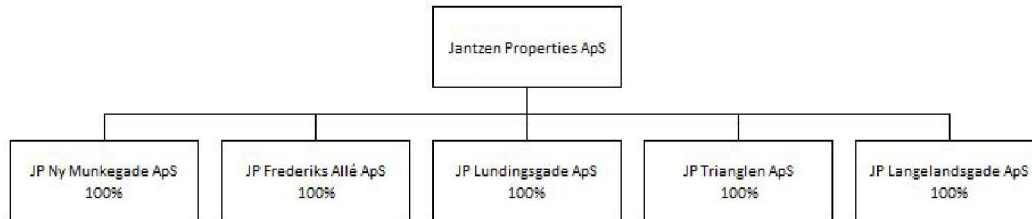
Ledelsesberetning

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
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 32.022 t.kr. mod et overskud på 11.630 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 77.157 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
	Bruttofortjeneste	9.063.245	5.159.999	2.737.237	2.334.067
2	Personaleomkostninger	-929.466	-574.096	-929.466	-574.096
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-6.426	-6.250	-6.426	-6.250
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	8.127.353	4.579.653	1.801.345	1.753.721
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	33.906.743	15.147.690	13.539.730	913.625
	Resultat før finansielle poster	42.034.096	19.727.343	15.341.075	2.667.346
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	20.468.006	10.265.748
3	Finansielle indtægter	208.280	0	89.111	0
4	Finansielle omkostninger	-1.187.283	-1.080.540	-616.592	-845.749
	Resultat før skat	41.055.093	18.646.803	35.281.600	12.087.345
5	Skat af årets resultat	-9.032.952	-7.016.639	-3.259.459	-457.181
	Årets resultat	32.022.141	11.630.164	32.022.141	11.630.164
	Forslag til resultatdisponering				
	Overført resultat			32.022.141	11.630.164
				32.022.141	11.630.164

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
		Materielle anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	276.949.000	242.798.000	86.537.000	72.923.000
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6.427	0	6.427
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	19.004.878	0	0	0
		<u>295.953.878</u>	<u>242.804.427</u>	<u>86.537.000</u>	<u>72.929.427</u>
		Finansielle anlægsaktiver			
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	49.397.790	37.149.784
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>49.397.790</u>	<u>37.149.784</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>295.953.878</u>	<u>242.804.427</u>	<u>135.934.790</u>	<u>110.079.211</u>
		Omsætningsaktiver			
		Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	19.020.807	63.469.768
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	6.485	205.416	0	0
	Andre tilgodehavender	42.985	4.679.046	26.279	4.610.500
	Periodeafgrænsningsposter	0	288.860	0	0
		<u>49.470</u>	<u>5.173.322</u>	<u>19.047.086</u>	<u>68.080.268</u>
	Likvide beholdninger	<u>435.079</u>	<u>1.478.946</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>484.549</u>	<u>6.652.268</u>	<u>19.047.086</u>	<u>68.080.268</u>
	AKTIVER I ALT	<u>296.438.427</u>	<u>249.456.695</u>	<u>154.981.876</u>	<u>178.159.479</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
		PASSIVER			
		Egenkapital			
		653.464	653.464	653.464	653.464
		76.503.203	44.481.062	76.503.203	44.481.062
		<u>77.156.667</u>	<u>45.134.526</u>	<u>77.156.667</u>	<u>45.134.526</u>
		Egenkapital i alt			
		27.438.800	19.743.700	7.757.900	4.742.500
		<u>27.438.800</u>	<u>19.743.700</u>	<u>7.757.900</u>	<u>4.742.500</u>
		Hensatte forpligtelser i alt			
		Gældsforpligtelser			
8	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	180.452.773	108.572.926	53.341.608	53.363.467
		<u>180.452.773</u>	<u>108.572.926</u>	<u>53.341.608</u>	<u>53.363.467</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til banker	5.597.904	60.760.800	5.597.904	60.760.800
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.342.249	4.555.435	1.494.542	1.681.427
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	201.600	262.470	102.257	57.895
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	9.384.816	9.177.424	12.184.816
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.138.919	881.855	244.059	218.981
	Anden gæld	109.515	160.167	109.515	15.067
		<u>11.390.187</u>	<u>76.005.543</u>	<u>16.725.701</u>	<u>74.918.986</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>191.842.960</u>	<u>184.578.469</u>	<u>70.067.309</u>	<u>128.282.453</u>
	PASSIVER I ALT	<u>296.438.427</u>	<u>249.456.695</u>	<u>154.981.876</u>	<u>178.159.479</u>

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern		
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	653.464	41.150.898	41.804.362
Overført via resultatdisponering	0	3.330.164	3.330.164
Egenkapital 1. januar 2020	653.464	44.481.062	45.134.526
Overført via resultatdisponering	0	32.022.141	32.022.141
Egenkapital 31. december 2020	653.464	76.503.203	77.156.667

kr.	Modervirksomhed		
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	653.464	32.850.898	33.504.362
Overført via resultatdisponering	0	11.630.164	11.630.164
Egenkapital 1. januar 2020	653.464	44.481.062	45.134.526
Overført via resultatdisponering	0	32.022.141	32.022.141
Egenkapital 31. december 2020	653.464	76.503.203	77.156.667

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jantzen Properties ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 % Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 % indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

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, 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.

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
---	--------

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmeæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 og de danske dattervirksomheder 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i joint ventures ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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 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 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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	857.800	557.730	857.800	557.730
Pensioner	27.504	0	27.504	0
Andre omkostninger til social sikring	4.455	1.754	4.455	1.754
Andre personaleomkostninger	39.707	14.612	39.707	14.612
	<u>929.466</u>	<u>574.096</u>	<u>929.466</u>	<u>574.096</u>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	2	2	2	2

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	89.111	0
Andre finansielle indtægter	208.280	0	0	0
	<u>208.280</u>	<u>0</u>	<u>89.111</u>	<u>0</u>

4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	33.408	70.024
Andre finansielle omkostninger	1.187.283	1.080.540	583.184	775.725
	<u>1.187.283</u>	<u>1.080.540</u>	<u>616.592</u>	<u>845.749</u>

5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.337.852	676.535	244.059	218.981
Årets regulering af udskudt skat	7.695.100	6.340.104	3.015.400	238.200
	<u>9.032.952</u>	<u>7.016.639</u>	<u>3.259.459</u>	<u>457.181</u>

kr.	Koncern			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2020	154.036.073	138.858	0	154.174.931
Tilgange	244.257	0	19.004.878	19.249.135
Kostpris 31. december 2020	<u>154.280.330</u>	<u>138.858</u>	<u>19.004.878</u>	<u>173.424.066</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	88.761.927	0	0	88.761.927
Valutakursreguleringer	6.890.000	0	0	6.890.000
Årets værdireguleringer	27.016.743	0	0	27.016.743
Opskrivninger 31. december 2020	<u>122.668.670</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>122.668.670</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	132.431	0	132.431
Afskrivninger	0	6.427	0	6.427
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>0</u>	<u>138.858</u>	<u>0</u>	<u>138.858</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>276.949.000</u>	<u>0</u>	<u>19.004.878</u>	<u>295.953.878</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	51.898.993	138.858	52.037.851
Tilgange	74.270	0	74.270
Kostpris 31. december 2020	51.973.263	138.858	52.112.121
Opskrivninger 1. januar 2020	21.024.007	0	21.024.007
Årets værdireguleringer	13.539.730	0	13.539.730
Opskrivninger 31. december 2020	34.563.737	0	34.563.737
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	132.431	132.431
Afskrivninger	0	6.427	6.427
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	138.858	138.858
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	86.537.000	0	86.537.000

7 Investeringsejendomme

Koncern

Koncernen 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

Koncernens ejendomme består af centralt beliggende ejendomme i Aarhus, som består af 17 % erhvervslejemål og 83 % boligudlejning.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 3,50-3,70 % for 2020 mod 4,00-4,20 % for 2019.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 276.949 t.kr. 31. december 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med 20.276 t.kr.. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 19.569 t.kr.

Modervirksomhed

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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

Investeringsejendommene består af en boligejendom og en blandet ejendom med 10 %erhverv og 90 %bolig beliggende centralt i Aarhus.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 3,50 %for 2020 mod 4,00 %for 2019.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 86.537 tkr. pr. 31. december 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med 9.000 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.586 t.kr.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern				
kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	180.452.773	0	180.452.773	175.904.000
	180.452.773	0	180.452.773	175.904.000
Modervirksomhed				
kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	53.341.608	0	53.341.608	52.217.000
	53.341.608	0	53.341.608	52.217.000

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Modervirksomhed

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****10 Sikkerhedsstillelser****Koncern**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 180.453 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 276.949 t.kr.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.342 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 86.537 t.kr.

11 Nærtstående parter**Koncern****Oplysning om koncernregnskaber**

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Jantzen Group A/S	Aarhus	Hos Erhvervsstyrelsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Luisana Mazzei Jantzen

Direktør

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-305195372917

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-04-09 09:03:08Z

NEM ID 

Luisana Mazzei Jantzen

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-305195372917

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-04-09 09:06:36Z

NEM ID 

Svend-Axel Nilsson

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-775065480921

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-04-09 09:06:42Z

NEM ID 

Erik Jantzen

Dirigent

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-670662761444

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-04-09 10:48:56Z

NEM ID 

Erik Jantzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-670662761444

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-04-09 10:48:56Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-381501834920

IP: 185.245.xxx.xxx

2021-04-12 06:54:57Z

NEM ID 

Nikolai Holm Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-04-12 07:17:02Z

NEM ID 

Peter Ulrik Faurschou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-04-12 07:32:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C41NH-JTB33-5SBNG-QVEAE-ZN3VX-YY26B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>