



**JANTZEN  
PROPERTIES**

## **Jantzen Properties ApS**

Karlslundvej 14, 8330 Beder

CVR-nr. 35 41 50 33

### Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2022

Dirigent:

.....  
Erik Jantzen



## **Indhold**

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jantzen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 fejlinformation, 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 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 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 fejlinformation 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 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.

## 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 31. marts 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurischou  
statsaut. revisor  
mne34502

Nikolai Holm Pedersen  
statsaut. revisor  
mne45896

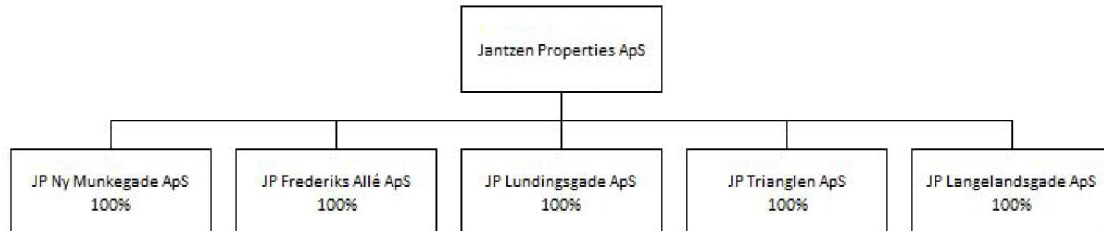
## Ledelsesberetning

### 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 2021 udviser et overskud på 40.209 t.kr. mod et overskud på 32.022 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 117.266 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	9.296.280	9.063.245	2.636.942	2.737.237
2	Personaleomkostninger	-1.063.027	-929.466	-1.063.027	-929.466
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-6.426	0	-6.426
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	8.233.253	8.127.353	1.573.915	1.801.345
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	44.534.401	33.906.743	16.152.912	13.539.730
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	52.767.654	42.034.096	17.726.827	15.341.075
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	26.765.012	20.468.006
3	Finansielle indtægter	56.559	209.129	56.559	89.111
4	Finansielle omkostninger	-1.270.840	-1.188.132	-544.121	-616.592
	<b>Resultat før skat</b>	51.553.373	41.055.093	44.004.277	35.281.600
5	Skat af årets resultat	-11.344.061	-9.032.952	-3.794.965	-3.259.459
	<b>Årets resultat</b>	<u>40.209.312</u>	<u>32.022.141</u>	<u>40.209.312</u>	<u>32.022.141</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			3.000.000	0
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen			100.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			26.765.012	20.468.005
	Overført resultat			10.344.300	11.554.136
				<u>40.209.312</u>	<u>32.022.141</u>



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
		<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
6	Investeringsejendomme	321.500.000	276.949.000	102.700.000	86.537.000
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	20.505.012	19.004.878	0	0
		<u>342.005.012</u>	<u>295.953.878</u>	<u>102.700.000</u>	<u>86.537.000</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	72.962.802	49.397.790
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>72.962.802</u>	<u>49.397.790</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>342.005.012</u>	<u>295.953.878</u>	<u>175.662.802</u>	<u>135.934.790</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.256.000	0	28.686.908	19.020.807
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	13.046	6.485	0	0
	Andre tilgodehavender	4.981	41.884	1.645	25.178
		<u>8.274.027</u>	<u>48.369</u>	<u>28.688.553</u>	<u>19.045.985</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>339.882</u>	<u>435.079</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.613.909</u>	<u>483.448</u>	<u>28.688.553</u>	<u>19.045.985</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>350.618.921</u>	<u>296.437.326</u>	<u>204.351.355</u>	<u>154.980.775</u>
	<b>PASSIVER</b>				
	<b>Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	653.464	653.464	653.464	653.464
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	34.856.477	11.291.465
	Overført resultat	113.612.515	76.503.203	78.756.038	65.211.738
	Foreslået udbytte	3.000.000	0	3.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>117.265.979</u>	<u>77.156.667</u>	<u>117.265.979</u>	<u>77.156.667</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Udskudt skat	37.243.800	27.438.800	11.326.000	7.757.900
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>37.243.800</u>	<u>27.438.800</u>	<u>11.326.000</u>	<u>7.757.900</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	190.212.125	180.452.773	60.512.005	53.341.608
		<u>190.212.125</u>	<u>180.452.773</u>	<u>60.512.005</u>	<u>53.341.608</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til banker	151.215	5.597.904	151.215	5.597.904
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.982.658	4.341.148	1.266.181	1.493.441
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	348.765	201.600	57.998	102.257
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	13.477.424	9.177.424
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.346.691	1.138.919	226.865	244.059
	Anden gæld	67.688	109.515	67.688	109.515
		<u>5.897.017</u>	<u>11.389.086</u>	<u>15.247.371</u>	<u>16.724.600</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>196.109.142</u>	<u>191.841.859</u>	<u>75.759.376</u>	<u>70.066.208</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>350.618.921</u>	<u>296.437.326</u>	<u>204.351.355</u>	<u>154.980.775</u>

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

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Egenkapitalopgørelse**

kr.	Koncern			
	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	653.464	44.481.062	0	45.134.526
Overført via resultatdisponering	0	32.022.141	0	32.022.141
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>653.464</b>	<b>76.503.203</b>	<b>0</b>	<b>77.156.667</b>
Overført via resultatdisponering	0	37.209.312	3.000.000	40.209.312
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-100.000	0	-100.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>653.464</b>	<b>113.612.515</b>	<b>3.000.000</b>	<b>117.265.979</b>

kr.	Modervirksomhed				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	653.464	0	44.481.062	0	45.134.526
Overført via resultatdisponering	0	20.468.005	11.554.136	0	32.022.141
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-876.540	876.540	0	0
Udloddet udbytte fra dattervirksomheder	0	-8.300.000	8.300.000	0	0
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>653.464</b>	<b>11.291.465</b>	<b>65.211.738</b>	<b>0</b>	<b>77.156.667</b>
Overført via resultatdisponering	0	26.765.012	10.444.300	3.000.000	40.209.312
Udloddet udbytte fra dattervirksomheder	0	-3.200.000	3.200.000	0	0
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-100.000	0	-100.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>653.464</b>	<b>34.856.477</b>	<b>78.756.038</b>	<b>3.000.000</b>	<b>117.265.979</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jantzen Properties ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

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.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### 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

Af- og nedskrivninger 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 forholdsmæssig 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 administrati-  
onsselskabet.



## 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 allokeres 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 nettorealisationsværdien.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2021	154.280.330	138.858	19.004.878	173.424.066
Tilgange	16.599	0	1.500.134	1.516.733
Kostpris 31. december 2021	154.296.929	138.858	20.505.012	174.940.799
Opskrivninger 1. januar 2021	122.668.670	0	0	122.668.670
Valutakursreguleringer	15.732.000	0	0	15.732.000
Årets værdireguleringer	28.802.401	0	0	28.802.401
Opskrivninger 31. december 2021	167.203.071	0	0	167.203.071
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	138.858	0	138.858
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	138.858	0	138.858
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>321.500.000</b>	<b>0</b>	<b>20.505.012</b>	<b>342.005.012</b>

kr.	Modervirksomhed		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	51.973.263	138.858	52.112.121
Tilgange	10.088	0	10.088
Kostpris 31. december 2021	51.983.351	138.858	52.122.209
Opskrivninger 1. januar 2021	34.563.737	0	34.563.737
Årets værdireguleringer	16.152.912	0	16.152.912
Opskrivninger 31. december 2021	50.716.649	0	50.716.649
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	138.858	138.858
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	138.858	138.858
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>102.700.000</b>	<b>0</b>	<b>102.700.000</b>

#### 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 vægtede gennemsnitlige afkastkrav på 3,26 % for 2021 mod 3,54 % for 2020.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### ***Følsomhedsanalyse***

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 321.500 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 21.517 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 25.220 t.kr.

#### **Modervirksomhed**

Modervirksomheden 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***

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 vægtede gennemsnitlige afkastkrav på 2,94 % for 2021 mod 3,50 %for 2020.

#### ***Følsomhedsanalyse***

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 102.700 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 7.356 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.677 t.kr.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

	<b>Modervirksomhed</b>
	<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>
kr.	
Kostpris 1. januar 2021	38.106.325
Kostpris 31. december 2021	38.106.325
Værdireguleringer 1. januar 2021	11.291.465
Modtaget udbytte	-3.200.000
Årets resultat	26.765.012
Værdireguleringer 31. december 2021	34.856.477
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>72.962.802</b>

#### Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>		
JP Ny Munkegade ApS	Aarhus	100,00 %
JP Frederiks Allé ApS	Aarhus	100,00 %
JP Lundingsgade ApS	Aarhus	100,00 %
JP Trianglen ApS	Aarhus	100,00 %
JP Langelandsgade ApS	Aarhus	100,00 %

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Koncern</b>			
kr.	<b>Gæld i alt 31/12 2021</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	190.212.125	0	190.212.125	186.562.000
	190.212.125	0	190.212.125	186.562.000
	<b>Modervirksomhed</b>			
kr.	<b>Gæld i alt 31/12 2021</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	60.512.005	0	60.512.005	59.621.000
	60.512.005	0	60.512.005	59.621.000

#### 10 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.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til fordel for datterselskabet JP Langelandsgade ApS, hvori selskabet erklærer, at det vil stille den fornødne likviditet til rådighed for sikring af den ordinære daglige drift for datterselskabet til og med december 2022.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 11 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 190.212 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 321.500 t.kr.

##### Modervirksomhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.512 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 102.700 t.kr.

#### 12 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.”

## Erik Jantzen

### Dirigent

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: ej@jd.dk

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-03-31 17:46:30 UTC



## Erik Jantzen

### Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: ej@jd.dk

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-03-31 17:46:30 UTC



## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-381501834920

IP: 109.249.xxx.xxx

2022-03-31 17:46:53 UTC

NEM ID

## Svend-Axel Nilsson

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-775065480921

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-04-01 10:27:28 UTC

NEM ID

## Luisana Mazzei Jantzen

### Direktion

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-305195372917

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-04-04 09:49:00 UTC

NEM ID

## Luisana Mazzei Jantzen

### Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-305195372917

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-04-04 09:49:00 UTC

NEM ID

## Nikolai Holm Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-04 10:04:53 UTC

NEM ID

## Peter Ulrik Faurshou

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-05 14:38:16 UTC

NEM ID

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>