



**JANTZEN
PROPERTIES**

Jantzen Properties ApS

Karlslundvej 14, 8330 Beder

CVR-nr. 35 41 50 33

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2023

Dirigent:

.....
Erik Jantzen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	7
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 2022.

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 21. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisionsbehandlinger, 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 21. marts 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschau
statsaut. revisor
mne34502

Tobias Oppermann
statsaut. revisor
mne46362

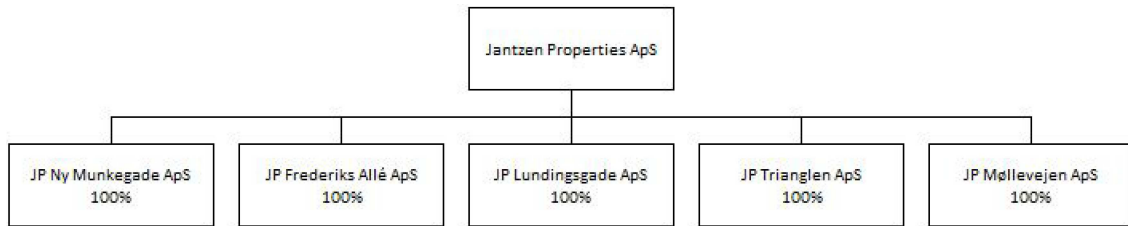
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Jantzen Properties ApS
Adresse, postnr., by	Karlslundvej 14, 8330 Beder
CVR-nr.	35 41 50 33
Stiftet	15. august 2013
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erik Jantzen, formand Luisana Mazzei Jantzen Christian Jantzen Svend-Axel Nilsson
Direktion	Luisana Mazzei Jantzen
Revision	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 2022 udviser et underskud på 14.838 t.kr. mod et overskud på 40.209 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 99.428 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet under hensyntagen til udviklingen i markedsforholdene for investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

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

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	Bruttofortjeneste	8.945.619	9.296.280	2.335.643	2.636.942
2	Personaleomkostninger	-1.439.332	-1.063.027	-1.439.332	-1.063.027
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.580	0	-38.580	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.467.707	8.233.253	857.731	1.573.915
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-24.477.650	44.534.401	-8.388.587	16.152.912
	Resultat før finansielle poster	-17.009.943	52.767.654	-7.530.856	17.726.827
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-8.600.555	26.765.012
3	Finansielle indtægter	159.426	56.559	97.437	56.559
4	Finansielle omkostninger	-1.906.380	-1.270.840	-560.420	-544.121
	Resultat før skat	-18.756.897	51.553.373	-16.594.394	44.004.277
5	Skat af årets resultat	3.918.653	-11.344.061	1.756.150	-3.794.965
	Årets resultat	-14.838.244	40.209.312	-14.838.244	40.209.312
	Forslag til resultatdisponering				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			1.000.000	3.000.000
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen			0	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			-8.600.555	26.765.012
	Overført resultat			-7.237.689	10.344.300
				-14.838.244	40.209.312

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

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
6	Materielle anlægsaktiver				
7	Investeringsejendomme	297.131.000	321.500.000	94.384.000	102.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	192.900	0	192.900	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	22.025.884	20.505.012	0	0
		<u>319.349.784</u>	<u>342.005.012</u>	<u>94.576.900</u>	<u>102.700.000</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	60.162.247	72.962.802
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>60.162.247</u>	<u>72.962.802</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>319.349.784</u>	<u>342.005.012</u>	<u>154.739.147</u>	<u>175.662.802</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8.256.000	21.131.462	28.686.908
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	15.791	13.046	0	0
	Andre tilgodehavender	44.084	4.981	42.528	1.645
		<u>59.875</u>	<u>8.274.027</u>	<u>21.173.990</u>	<u>28.688.553</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.420.638</u>	<u>339.882</u>	<u>3.295.818</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.480.513</u>	<u>8.613.909</u>	<u>24.469.808</u>	<u>28.688.553</u>
	AKTIVER I ALT	<u>326.830.297</u>	<u>350.618.921</u>	<u>179.208.955</u>	<u>204.351.355</u>
	PASSIVER				
	Egenkapital				
	Anpartskapital	653.464	653.464	653.464	653.464
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	21.055.922	34.856.477
	Overført resultat	97.774.271	113.612.515	76.718.349	78.756.038
	Foreslået udbytte	1.000.000	3.000.000	1.000.000	3.000.000
		<u>99.427.735</u>	<u>117.265.979</u>	<u>99.427.735</u>	<u>117.265.979</u>
	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	31.872.270	37.243.800	9.508.100	11.326.000
		<u>31.872.270</u>	<u>37.243.800</u>	<u>9.508.100</u>	<u>11.326.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>31.872.270</u>	<u>37.243.800</u>	<u>9.508.100</u>	<u>11.326.000</u>
	Gældsforpligtelser				
9	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	190.106.010	190.212.125	60.490.674	60.512.005
		<u>190.106.010</u>	<u>190.212.125</u>	<u>60.490.674</u>	<u>60.512.005</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til banker	0	151.215	0	151.215
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.747.825	3.982.658	1.194.748	1.266.181
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	317.453	348.765	152.772	57.998
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	8.277.424	13.477.424
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.263.252	1.346.691	61.750	226.865
	Anden gæld	95.752	67.688	95.752	67.688
		<u>5.424.282</u>	<u>5.897.017</u>	<u>9.782.446</u>	<u>15.247.371</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>195.530.292</u>	<u>196.109.142</u>	<u>70.273.120</u>	<u>75.759.376</u>
	PASSIVER I ALT	<u>326.830.297</u>	<u>350.618.921</u>	<u>179.208.955</u>	<u>204.351.355</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 2021	653.464	76.503.203	0	77.156.667
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
Egenkapital 1. januar 2022	653.464	113.612.515	3.000.000	117.265.979
Overført via resultatdisponering	0	-15.838.244	1.000.000	-14.838.244
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2022	653.464	97.774.271	1.000.000	99.427.735

kr.	Modervirksomhed				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	653.464	11.291.465	65.211.738	0	77.156.667
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
Egenkapital 1. januar 2022	653.464	34.856.477	78.756.038	3.000.000	117.265.979
Overført via resultatdisponering	0	-8.600.555	-7.237.689	1.000.000	-14.838.244
Udloddet udbytte fra dattervirksomheder	0	-5.200.000	5.200.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2022	653.464	21.055.922	76.718.349	1.000.000	99.427.735

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jantzen Properties ApS for 2022 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 regskabsposter 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 investerings-ejendomme, 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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 tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

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

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 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i fællesledede virksomheder ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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)

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.

Tilskud uden modydelse i koncernforhold

Tilskud givet til tilknyttede virksomheder uden modydelse indregnes som en kapitaltilførsel under posten kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Tilskud modtaget fra tilknyttede virksomheder indregnes som modtaget udbytte fra den tilknyttede virksomhed.

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 kontor-ejendomme 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

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	1.354.408	984.760	1.354.408	984.760
Pensioner	60.248	37.320	60.248	37.320
Andre omkostninger til social sikring	8.799	6.469	8.799	6.469
Andre personaleomkostninger	15.877	34.478	15.877	34.478
	<u>1.439.332</u>	<u>1.063.027</u>	<u>1.439.332</u>	<u>1.063.027</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	159.426	56.559	97.437	56.559
	<u>159.426</u>	<u>56.559</u>	<u>97.437</u>	<u>56.559</u>
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	1.906.380	1.270.840	560.420	544.121
	<u>1.906.380</u>	<u>1.270.840</u>	<u>560.420</u>	<u>544.121</u>
5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.247.461	1.539.061	61.750	226.865
Årets regulering af udskudt skat	-5.371.530	9.805.000	-1.817.900	3.568.100
Regulering af skat vedrørende tidligere år	205.416	0	0	0
	<u>-3.918.653</u>	<u>11.344.061</u>	<u>-1.756.150</u>	<u>3.794.965</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			I alt
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris 1. januar 2022	154.296.929	138.858	20.505.012	174.940.799
Tilgange	108.650	231.480	1.520.872	1.861.002
Kostpris 31. december 2022	154.405.579	370.338	22.025.884	176.801.801
Opskrivninger 1. januar 2022	167.203.071	0	0	167.203.071
Årets værdireguleringer	-24.477.650	0	0	-24.477.650
Opskrivninger 31. december 2022	142.725.421	0	0	142.725.421
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	138.858	0	138.858
Afskrivninger	0	38.580	0	38.580
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	177.438	0	177.438
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	297.131.000	192.900	22.025.884	319.349.784

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	51.983.351	138.858		52.122.209
Tilgange	72.587	231.480		304.067
Kostpris 31. december 2022	52.055.938	370.338		52.426.276
Opskrivninger 1. januar 2022	50.716.649	0		50.716.649
Årets værdireguleringer	-8.388.587	0		-8.388.587
Opskrivninger 31. december 2022	42.328.062	0		42.328.062
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	138.858		138.858
Afskrivninger	0	38.580		38.580
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	177.438		177.438
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	94.384.000	192.900		94.576.900

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. (Niveau 3 i dagsværdihierakiet).

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 3,40 % for 2022 mod 3,15 % for 2021.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 297.131 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 21.035 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 24.446 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. (Niveau 3 i dagsværdihierakiet).

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 3,18 % for 2022 mod 2,94 % for 2021.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 94.384 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 7.258 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.520 t.kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

	Moder- virksomhed
kr.	
Kostpris 1. januar 2022	38.106.325
Tilgange	1.000.000
Kostpris 31. december 2022	39.106.325
Værdireguleringer 1. januar 2022	34.856.477
Modtaget udbytte	-5.200.000
Årets resultat	-8.600.555
Værdireguleringer 31. december 2022	21.055.922
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	60.162.247

Modervirksomhed

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
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 Møllevejen ApS	Aarhus	100,00 %

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	190.106.010	0	190.106.010	186.464.433
	190.106.010	0	190.106.010	186.464.433
kr.	Modervirksomhed			
	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	60.490.674	0	60.490.674	59.432.926
	60.490.674	0	60.490.674	59.432.926

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Modervirksomhed

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Jantzen ApS som administrationselskab 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****11 Sikkerhedsstillelser****Koncern**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 190.106 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 297.131 t.kr.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.491 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 94.384 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Luisana Mazzei Jantzen

Direktion

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: b55868af-af21-4664-8274-f9f2a9e26616

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-21 14:40:39 UTC



Christian Jantzen (CPR valideret)

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: 771a2ec6-d989-4dd2-b0ba-a17ce51cc8eb

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-23 09:08:23 UTC



Svend-Axel Nilsson

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: 5829c13e-6cb7-44c9-a9a4-9876451fc93

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-03-23 10:19:00 UTC



Erik Jantzen

Dirigent

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: c56619c0-d514-4c10-b279-010446497a5b

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-23 11:32:52 UTC



Erik Jantzen

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: c56619c0-d514-4c10-b279-010446497a5b

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-23 11:32:52 UTC



Luisana Mazzei Jantzen

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: b55868af-af21-4664-8274-f9f2a9e26616

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-23 13:30:41 UTC



Peter Ulrik Faurschou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-23 13:39:23 UTC



Tobias Oppermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40520270

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-24 07:33:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: DF4J4-UZBJZ-CNVEZ-L6CZ-QKY6B-2X408

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>