

**JANTZEN
PROPERTIES**

Jantzen Properties ApS

Karlslundvej 14, 8330 Beder

CVR-nr. 35 41 50 33

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2024

Dirigent:

.....
Erik Jantzen

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jantzen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 4. april 2024
Direktion:

.....
Luisana Mazzei Jantzen
direktør

Bestyrelse:

.....
Erik Jantzen
formand

.....
Luisana Mazzei Jantzen

.....
Christian Jantzen

.....
Svend-Axel Nilsson

.....
Niels Fill Jantzen

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 4. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurischou
statsaut. revisor
mne34502

Tobias Oppermand
statsaut. revisor
mne46362

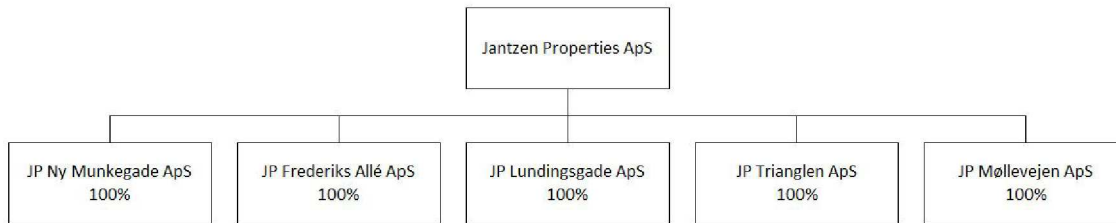
Ledelsesberetning

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 Niels Fill Jantzen
Direktion	Luisana Mazzei Jantzen, direktør
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 2023 udviser et underskud på 602 t.kr. mod et underskud på 14.838 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 97.782 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	
		2023	2022	2023	2022
	Bruttofortjeneste	8.836.079	8.945.619	2.429.782	2.335.643
2	Personaleomkostninger	-1.593.762	-1.439.332	-1.593.762	-1.439.332
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-146.552	-38.580	-146.552	-38.580
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.095.765	7.467.707	689.468	857.731
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.886	-24.477.650	15.000	-8.388.587
	Resultat før finansielle poster	7.111.651	-17.009.943	704.468	-7.530.856
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	605.289	-8.600.555
3	Finansielle indtægter	125.650	159.426	29.428	97.437
4	Finansielle omkostninger	-8.006.025	-1.906.380	-2.281.393	-560.420
	Resultat før skat	-768.724	-18.756.897	-942.208	-16.594.394
5	Skat af årets resultat	166.516	3.918.653	340.000	1.756.150
	Årets resultat	-602.208	-14.838.244	-602.208	-14.838.244
	Forslag til resultatdisponering				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			605.289	-8.600.555
	Overført resultat			-1.207.497	-7.237.689
				-602.208	-14.838.244



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
6	Materielle anlægsaktiver				
7	Investeringsejendomme	297.190.500	297.131.000	94.399.000	94.384.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	472.024	192.900	472.024	192.900
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	46.292.954	22.025.884	0	0
		<u>343.955.478</u>	<u>319.349.784</u>	<u>94.871.024</u>	<u>94.576.900</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	60.767.536	60.162.247
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>60.767.536</u>	<u>60.162.247</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>343.955.478</u>	<u>319.349.784</u>	<u>155.638.560</u>	<u>154.739.147</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	21.808.130	21.131.462
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	142.854	15.791	0	0
	Andre tilgodehavender	3.638	44.084	3.638	42.528
	Periodeafgrænsningsposter	51.419	0	51.419	0
		<u>197.911</u>	<u>59.875</u>	<u>21.863.187</u>	<u>21.173.990</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.214.033</u>	<u>7.420.638</u>	<u>0</u>	<u>3.295.818</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.411.944</u>	<u>7.480.513</u>	<u>21.863.187</u>	<u>24.469.808</u>
	AKTIVER I ALT	<u>348.367.422</u>	<u>326.830.297</u>	<u>177.501.747</u>	<u>179.208.955</u>

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

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
	PASSIVER				
	Egenkapital				
	Anpartskapital	653.464	653.464	653.464	653.464
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	21.661.211	21.055.922
	Overført resultat	97.172.064	97.774.272	75.510.853	76.718.350
	Foreslået udbytte	0	1.000.000	0	1.000.000
	Egenkapital i alt	97.825.528	99.427.736	97.825.528	99.427.736
	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	31.556.070	31.872.270	9.168.100	9.508.100
	Hensatte forpligtelser i alt	31.556.070	31.872.270	9.168.100	9.508.100
	Gældsforpligtelser				
9	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	190.256.633	190.106.010	60.604.674	60.490.674
		<u>190.256.633</u>	<u>190.106.010</u>	<u>60.604.674</u>	<u>60.490.674</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til banker	144.505	0	144.505	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.777.126	3.747.825	1.125.841	1.194.748
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	407.958	317.452	215.906	152.771
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.899.997	0	8.277.424	8.277.424
	Skyldig sambeskatningsbidrag	290.375	1.263.252	0	61.750
	Anden gæld	139.769	95.752	139.769	95.752
	Periodeafgrænsningsposter	69.461	0	0	0
		<u>28.729.191</u>	<u>5.424.281</u>	<u>9.903.445</u>	<u>9.782.445</u>
	Gældsforpligtelser i alt	218.985.824	195.530.291	70.508.119	70.273.119
	PASSIVER I ALT	348.367.422	326.830.297	177.501.747	179.208.955

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern			
	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	653.464	113.612.516	3.000.000	117.265.980
Overført via resultatdisponering	0	-15.838.244	1.000.000	-14.838.244
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 1. januar 2023	653.464	97.774.272	1.000.000	99.427.736
Overført via resultatdisponering	0	-602.208	0	-602.208
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2023	653.464	97.172.064	0	97.825.528

kr.	Modervirksomhed				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	653.464	34.856.477	78.756.039	3.000.000	117.265.980
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 1. januar 2023	653.464	21.055.922	76.718.350	1.000.000	99.427.736
Overført via resultatdisponering	0	605.289	-1.207.497	0	-602.208
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2023	653.464	21.661.211	75.510.853	0	97.825.528

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jantzen Properties ApS for 2023 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 tilknyttede virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttede virksomheds 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 tilknyttede virksomheders 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 tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, 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 valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 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.

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

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

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.

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 acontoskatte.

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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
1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	1.470.166	1.354.408	1.470.166	1.354.408
Pensioner	74.172	60.248	74.172	60.248
Andre omkostninger til social sikring	15.634	8.799	15.634	8.799
Andre personaleomkostninger	33.790	15.877	33.790	15.877
	<u>1.593.762</u>	<u>1.439.332</u>	<u>1.593.762</u>	<u>1.439.332</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	<u>125.650</u>	<u>159.426</u>	<u>29.428</u>	<u>97.437</u>
	<u>125.650</u>	<u>159.426</u>	<u>29.428</u>	<u>97.437</u>
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>8.006.025</u>	<u>1.906.380</u>	<u>2.281.393</u>	<u>560.420</u>
	<u>8.006.025</u>	<u>1.906.380</u>	<u>2.281.393</u>	<u>560.420</u>

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

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	147.521	1.247.461	0	61.750
Årets regulering af udskudt skat	-316.200	-5.371.530	-340.000	-1.817.900
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.163	205.416	0	0
	<u>-166.516</u>	<u>-3.918.653</u>	<u>-340.000</u>	<u>-1.756.150</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2023	154.405.579	370.338	22.025.884	176.801.801
Tilgange	43.614	425.675	24.267.070	24.736.359
Kostpris 31. december 2023	<u>154.449.193</u>	<u>796.013</u>	<u>46.292.954</u>	<u>201.538.160</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	142.725.421	0	0	142.725.421
Årets værdireguleringer	15.886	0	0	15.886
Opskrivninger 31. december 2023	<u>142.741.307</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>142.741.307</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	177.438	0	177.438
Afskrivninger	0	146.551	0	146.551
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>323.989</u>	<u>0</u>	<u>323.989</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>297.190.500</u>	<u>472.024</u>	<u>46.292.954</u>	<u>343.955.478</u>

Afskrives over

3-5 år

kr.	Modervirksomhed		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	52.055.938	370.338	52.426.276
Tilgange	0	425.675	425.675
Kostpris 31. december 2023	<u>52.055.938</u>	<u>796.013</u>	<u>52.851.951</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	42.328.062	0	42.328.062
Årets værdireguleringer	15.000	0	15.000
Opskrivninger 31. december 2023	<u>42.343.062</u>	<u>0</u>	<u>42.343.062</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	177.438	177.438
Afskrivninger	0	146.551	146.551
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>323.989</u>	<u>323.989</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>94.399.000</u>	<u>472.024</u>	<u>94.871.024</u>

Afskrives over

3-5 år

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 3,41 % for 2023 mod 3,40 % for 2022.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 297.189 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 20.283 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 23.546 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 3,20 % for 2023 mod 3,18 % for 2022.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 94.399 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 6.834 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.008 t.kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Modervirksomhed</u>
	<u>Kapitalandele i dattervirksomheder</u>
kr.	
Kostpris 1. januar 2023	39.106.325
Kostpris 31. december 2023	39.106.325
Værdireguleringer 1. januar 2023	21.055.922
Årets resultat	605.289
Værdireguleringer 31. december 2023	21.661.211
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	60.767.536

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

	Koncern			
kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	190.256.633	0	190.256.633	183.916.294
	<u>190.256.633</u>	<u>0</u>	<u>190.256.633</u>	<u>183.916.294</u>
	Modervirksomhed			
kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	60.604.674	0	60.604.674	58.857.491
	<u>60.604.674</u>	<u>0</u>	<u>60.604.674</u>	<u>58.857.491</u>

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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 190.257 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 297.191 t.kr.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.605 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 94.399 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter har selskabet pantsat 100 % af kapitalandelen i datterselskaberne JP Trianglen ApS og JP Møllevejen ApS.

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 registreret, 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

2024-04-09 09:00:48 UTC



Luisana Mazzei Jantzen

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: b55868af-af21-4664-8274-f9f2a9e26616

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-04-09 09:02:03 UTC



Erik Jantzen

Dirigent

På vegne af: Jantzen Properties ApS

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-09 09:30:56 UTC



Erik Jantzen

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-09 09:30:56 UTC



Svend-Axel Nilsson

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: 5829c13e-6cb7-44c9-a9a4-9876451fcf93

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-04-09 09:53:11 UTC



Niels Fiil Jantzen

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

Serienummer: c3b43de6-0931-49f9-964c-ac31e0aa39de

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-04-09 10:03:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7E0QL-F6K8G-06Q0D-EUHM4-FPALM-7NIV7

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/validator**

PENNEO

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

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

Christian Jantzen

Bestyrelse

På vegne af: Jantzen Properties ApS

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

IP: 217.145.xxx.xxx

2024-04-11 06:17:49 UTC



Peter Ulrik Faurschou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-11 06:26:13 UTC



Tobias Oppermann Kristensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 7340cd43-c7be-4291-9021-9c0f8f85d07a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-11 06:39:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7E0QL-F6K6G-06G0D-EUHM4-FPALM-7NIV7

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/validator**