



**JANTZEN  
PROPERTIES**

## **JP Langelandsgade ApS**

Karlslundvej 14, 8330 Beder

CVR-nr. 40 82 44 13

### 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>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i JP Langelandsgade ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JP Langelandsgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## 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 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 31. marts 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faursschou  
statsaut. revisor  
mne34502

Nikolai Holm Pedersen  
statsaut. revisor  
mne45896

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	JP Langelandsgade ApS
Adresse, postnr., by	Karlsundvej 14, 8330 Beder
CVR-nr.	40 82 44 13
Stiftet	30. september 2019
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erik Jantzen, formand
Direktion	Luisana Mazzei Jantzen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

##### *Going concern*

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er som følge heraf omfattet af kapitalabsbestemmelserne i selskabslovens §119. Selskabet forventer at retablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening fra drift og eventuel kapitalforhøjelse fra kapitalejer.

Selskabsdeltagere har tilkendegivet at yde nødvendige lån til finansiering af driften og nødvendige investeringer i en periode på 12 måneder fra balancedagen, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 46 t.kr. mod et underskud på 23 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 11 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for forventet.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er som følge heraf omfattet af kapitalabsbestemmelserne i selskabslovens §119. Selskabet forventer at retablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening fra drift og eventuel kapitalforhøjelse fra kapitalejer.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021 12 mdr.	2019/20 15 mdr.
	<b>Bruttotab</b>	-58.598	-29.306
3	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-58.598	-29.306
	Finansielle omkostninger	-704	-163
	<b>Resultat før skat</b>	-59.302	-29.469
4	Skat af årets resultat	13.046	6.483
	<b>Årets resultat</b>	-46.256	-22.986
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-46.256	-22.986
		-46.256	-22.986

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2019/20
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	20.505.012	19.004.878
		<u>20.505.012</u>	<u>19.004.878</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.505.012</u>	<u>19.004.878</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	13.046	6.483
		<u>13.046</u>	<u>6.483</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>88.683</u>	<u>79.836</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>101.729</u>	<u>86.319</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>20.606.741</u>	<u>19.091.197</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-69.242	-22.986
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.758</u>	<u>57.014</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	165.075	13.376
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.430.908	19.020.807
		<u>20.595.983</u>	<u>19.034.183</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>20.595.983</u>	<u>19.034.183</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>20.606.741</u>	<u>19.091.197</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitaltab
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	80.000	0	80.000
Overført via resultatdisponering	0	-22.986	-22.986
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>-22.986</b>	<b>57.014</b>
Overført via resultatdisponering	0	-46.256	-46.256
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>-69.242</b>	<b>10.758</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JP Langelandsgade 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.).

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

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

#### 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 til administration m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

##### 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

###### Foreslået udbytte

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

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er som følge heraf omfattet af kapitalabsbestemmelserne i selskabslovens §119. Selskabet forventer at retablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening fra drift og eventuel kapitalforhøjelse fra kapitalejer.

Selskabsdeltagere har tilkendegivet at yde nødvendige lån til finansiering af driften og nødvendige investeringer i en periode på 12 måneder fra balancedagen, og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte, udover direktøren.

kr.	2021 12 mdr.	2019/20 15 mdr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-13.046	-6.483
	-13.046	-6.483

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2021	19.004.878
Tilgange	1.500.134
Kostpris 31. december 2021	20.505.012
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>20.505.012</b>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Erik Jantzen ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****8 Nærtstående parter****Oplysning om koncernregnskaber**

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

Serienummer: *ej@jd.dk*

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-03-31 17:47:34 UTC



## Erik Jantzen

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: *ej@jd.dk*

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-03-31 17:47:34 UTC



## Luisana Mazzei Jantzen

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: *PID:9208-2002-2-305195372917*

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-04-04 09:19:54 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 09:28:45 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 08:18:33 UTC

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: ZQZ52-M5PEE-ZX1PP-P8DZM-NZLE4-VED6I

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 tidsstemplet 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](mailto: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>