

**J. T. A. ApS**  
Sejs Søvej 100, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 25 25 59 33

**Årsrapport**

**2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2018.

---

Jørgen T. Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for J. T. A. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. december 2018

### **Direktion**

Jørgen T. Andersen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i J. T. A. ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J. T. A. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 13. december 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

J. T. A. ApS  
Sejs Søvej 100  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 25 25 59 33  
Stiftet: 13. marts 2000  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
19. regnskabsår

**Direktion**

Jørgen T. Andersen, direktør

**Revisor**

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i drift af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettolejeindtægter udgør 1.036 t.kr. mod 1.028 t.kr. sidste år. Værdiregulering på investeringsejendomme udgør i år -200 kr., mod sidste år -1.582 t.kr. Der har samtidig været en negativ udvikling på værdipapirer, hvilket gør, at finansielle poster netto udgør - 540 t.kr. mod 348 t.kr. sidste år.

Årets resultat efter skat udgør herefter -256 t.kr. mod -568 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 14.718 t.kr. mod 15.278 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 560 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.338 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 22,7 % af de samlede aktiver på 14.718 t.kr., hvilket er stort set uændret i forhold til sidste år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for J. T. A. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet, herunder bilomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver samt mindre nyanskaffelser.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Personbil	5 år
-----------	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Lejeindtægter	1.036.088	1.028.387
Andre eksterne omkostninger	-404.383	-363.946
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-156.092	-97.170
Værdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	-1.582.134
<b>Bruttoresultat</b>	<b>275.613</b>	<b>-1.014.863</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-63.151	-61.048
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>212.462</b>	<b>-1.075.911</b>
Finansielle indtægter	51.823	550.259
Finansielle omkostninger	-592.322	-202.245
<b>Resultat før skat</b>	<b>-328.037</b>	<b>-727.897</b>
Skat af årets resultat	72.175	160.139
<b>Årets resultat</b>	<b>-255.862</b>	<b>-567.758</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-255.862	-567.758
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-255.862</b>	<b>-567.758</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	92.596	148.154
3	Investeringsejendomme	<u>10.500.000</u>	<u>10.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.592.596</u>	<u>10.848.154</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.592.596</u></b>	<b><u>10.848.154</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	23.993	38.847
	Andre tilgodehavender	0	10.535
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.865</u>	<u>6.865</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.858</u>	<u>56.247</u>
	Værdipapirer	<u>2.582.755</u>	<u>4.027.033</u>
	Værdipapirer i alt	<u>2.582.755</u>	<u>4.027.033</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.511.512</u>	<u>346.121</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.125.125</u></b>	<b><u>4.429.401</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.717.721</u></b>	<b><u>15.277.555</u></b>

**Balance 30. september**


---

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	<u>3.213.241</u>	<u>3.469.103</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.338.241</u></b>	<b><u>3.594.103</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>758.319</u>	<u>830.494</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>758.319</u></b>	<b><u>830.494</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.924.113</u>	<u>6.030.275</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.924.113</u>	<u>6.030.275</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	106.000	113.000
	Gæld til pengeinstitut	0	98.270
	Anden gæld	<u>4.591.048</u>	<u>4.611.413</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.697.048</u>	<u>4.822.683</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.621.161</u></b>	<b><u>10.852.958</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.717.721</u></b>	<b><u>15.277.555</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Personbil</u>
Kostpris 1. oktober		<u>277.789</u>
<b>Kostpris 30. september</b>		<u>277.789</u>
Afskrivninger 1. oktober		129.635
Årets afskrivninger		<u>55.558</u>
<b>Afskrivninger 30. september</b>		<u>185.193</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u>92.596</u>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	7.359.268	7.174.751
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>184.517</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<u>7.359.268</u>	<u>7.359.268</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	3.340.732	5.025.249
Årets regulering til dagsværdi	<u>-200.000</u>	<u>-1.684.517</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<u>3.140.732</u>	<u>3.340.732</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>10.500.000</u>	<u>10.700.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,8
Højeste afkastprocent	9,0
Laveste afkastprocent	6,0

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast-%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
8,5/5,5	11.370.000	10.500.000	870.000
9,5/6,5	10.160.000	10.500.000	-340.000

30/9 2018

30/9 2017

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober	3.469.103	4.036.861
Årets overførte resultat	<u>-255.862</u>	<u>-567.758</u>
	<b><u>3.213.241</u></b>	<b><u>3.469.103</u></b>

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.030.113	6.143.275
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-106.000</u>	<u>-113.000</u>
	<b><u>5.924.113</u></b>	<b><u>6.030.275</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.361.000</u>	<u>5.483.000</u>

## Noter

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.030 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 10.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 10 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 700 t.kr.