

**J. T. A. ApS**  
Vald Poulsens Vej 50, 7500 Holstebro

CVR-nr. 25 25 59 33

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2017.

---

Jørgen T. Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 2. november 2017

### **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 2016 - 30. september 2017 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 2. november 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

J. T. A. ApS  
Vald Poulsens Vej 50  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 25 25 59 33  
Stiftet: 13. marts 2000  
Hjemsted: Holstebro  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
18. 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 1.028 t.kr. mod 1.022 t.kr. sidste år. Der er indregnet værdiregulering af investeringsejendomme på -1.582 t.kr. afledt af forhøjede afkastkrav, mens der samtidig har været en positiv udvikling på finansielle poster, som følge af stigning på 174 t.kr. i afkast på værdipapirer.

Årets resultat har i 2016/17 herefter udgjort et underskud på 568 t.kr. mod et underskud sidste år på 596 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 15.278 t.kr. mod 16.141 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 863 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst nedskrivning af investeringsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.594 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 23,5 % af de samlede aktiver på 15.278 t.kr., hvilket er et fald på 2,3 procentpoint 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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gæld vedrørende investeringsejendomme  
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 102 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 22 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 80 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 80 t.kr. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

## 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 samt mindre nyanskaffelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

## **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”.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 låneoptagelsestidspunktet 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Lejeindtægter	1.028.387	1.022.227
Andre eksterne omkostninger	-363.946	-416.187
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-97.170	-114.416
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.582.134</u>	<u>-1.371.914</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-1.014.863</b>	<b>-880.290</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-61.048</u>	<u>-56.337</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.075.911</b>	<b>-936.627</b>
Finansielle indtægter	550.259	426.917
Finansielle omkostninger	<u>-202.245</u>	<u>-252.766</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-727.897</b>	<b>-762.476</b>
Skat af årets resultat	<u>160.139</u>	<u>166.267</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-567.758</u></b>	<b><u>-596.209</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-567.758</u>	<u>-596.209</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-567.758</u></b>	<b><u>-596.209</u></b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Personbil	148.154	203.712
3	Investeringsejendomme	10.700.000	12.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.848.154</u>	<u>12.403.712</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.848.154</u></b>	<b><u>12.403.712</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	38.847	48.315
	Andre tilgodehavender	10.535	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.865	6.509
	Tilgodehavender i alt	<u>56.247</u>	<u>54.824</u>
	Værdipapirer	<u>4.027.033</u>	<u>3.207.482</u>
	Værdipapirer i alt	<u>4.027.033</u>	<u>3.207.482</u>
	Likvide beholdninger	<u>346.121</u>	<u>475.441</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.429.401</u></b>	<b><u>3.737.747</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.277.555</u></b>	<b><u>16.141.459</u></b>

**Balance 30. september**


---

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	<u>3.469.103</u>	<u>4.036.861</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.594.103</u></b>	<b><u>4.161.861</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>830.494</u>	<u>990.985</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>830.494</u></b>	<b><u>990.985</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.030.275</u>	<u>6.247.956</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.030.275</u>	<u>6.247.956</u>
5 Gældsforpligtelser	113.000	107.000
Gæld til pengeinstitut	98.270	0
Anden gæld	<u>4.611.413</u>	<u>4.633.657</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.822.683</u>	<u>4.740.657</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.852.958</u></b>	<b><u>10.988.613</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.277.555</u></b>	<b><u>16.141.459</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Personbil</b></u>
Kostpris 1. oktober		<u>277.789</u>
<b>Kostpris 30. september</b>		<u><b>277.789</b></u>
Afskrivninger 1. oktober		74.077
Årets afskrivninger		<u>55.558</u>
<b>Afskrivninger 30. september</b>		<u><b>129.635</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u><b>148.154</b></u>

## Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	7.174.751	7.164.875
Tilgang i årets løb	<u>184.517</u>	<u>9.876</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>7.359.268</u></b>	<b><u>7.174.751</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	5.025.249	6.435.125
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.684.517</u>	<u>-1.409.876</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b><u>3.340.732</u></b>	<b><u>5.025.249</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>10.700.000</u></b>	<b><u>12.200.000</u></b>

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.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,4
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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,5/5,5	11.610.000	10.700.000	910.000
9,5/6,5	10.350.000	10.700.000	-350.000

## Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober	4.036.861	4.633.070		
Årets overførte resultat	<u>-567.758</u>	<u>-596.209</u>		
	<b><u>3.469.103</u></b>	<b><u>4.036.861</u></b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag</u></b>	<b><u>Restgæld</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>
	<b><u>første år</u></b>	<b><u>efter 5 år</u></b>	<b><u>30/9 2017</u></b>	<b><u>30/9 2016</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>113.000</u>	<u>5.483.000</u>	<u>6.143.275</u>	<u>6.354.957</u>
	<b><u>113.000</u></b>	<b><u>5.483.000</u></b>	<b><u>6.143.275</u></b>	<b><u>6.354.957</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.143 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 10.700 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 2017 udgør 700 t.kr.