

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

CVR-nr. 25 25 59 33

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2016.

Jørgen T. Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. november 2016

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 2015 - 30. september 2016 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 9. november 2016

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
17. 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 1.022 t.kr. mod 1.034 t.kr. sidste år. Der er indregnet værdiregulering af investeringsejendomme på -1.372 t.kr. afledt af forhøjede afkastkrav, mens der samtidig har været en positiv udvikling på finansielle poster, som følge af stigning på 195 t.kr. i afkast på værdipapirer. Årets resultat efter skat udgør herefter -596 t.kr. mod 440 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 16.141 t.kr. mod 17.260 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1.119 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst nedskrivning af investeringsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.162 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 25,8 % af de samlede aktiver på 16.141 t.kr., hvilket er et fald på 1,8 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt mindre nyanskaffelser.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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

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 beregningsmodel. Princippet i den afkastbaserede beregningsmodel indebærer, at der for ejendommene opgøres en nettoindtjening, der kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den kapitaliserede værdi er udtryk for dagsværdien. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Afkastkravet er pr. 30. september 2016 opgjort til 8,0 % for investeringsejendom til erhverv og 6,0 % for investeringsejendomme til beboelse. Der er i noten til investeringsejendommene opgjort dagsværdier for investeringsejendommene ved alternative afkastkrav

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 ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Gældsforpligtelser, der er forbundne med investeringsejendommene, måles til dagsværdi.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter	1.022.227	1.034.069
Andre eksterne omkostninger	-416.187	-445.811
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-114.416	-143.576
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.371.914	201.477
Bruttoresultat	-880.290	646.159
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-56.337	-48.115
Resultat før finansielle poster	-936.627	598.044
Finansielle indtægter	426.917	232.483
Finansielle omkostninger	-252.766	-274.550
Resultat før skat	-762.476	555.977
Skat af årets resultat	166.267	-115.773
Årets resultat	-596.209	440.204
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	440.204
Disponeret fra overført resultat	-596.209	0
Disponeret i alt	-596.209	440.204

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	12.200.000	13.600.000
2	Personbil	203.712	259.270
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.403.712</u>	<u>13.859.270</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.403.712</u>	<u>13.859.270</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	48.315	22.043
	Periodeafgrænsningsposter	6.509	6.509
	Tilgodehavender i alt	<u>54.824</u>	<u>28.552</u>
	Værdipapirer	3.207.482	3.239.328
	Værdipapirer i alt	<u>3.207.482</u>	<u>3.239.328</u>
	Likvide beholdninger	475.441	132.859
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.737.747</u>	<u>3.400.739</u>
	Aktiver i alt	<u>16.141.459</u>	<u>17.260.009</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	4.036.861	4.633.070
	Egenkapital i alt	<u>4.161.861</u>	<u>4.758.070</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	990.985	1.158.512
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>990.985</u>	<u>1.158.512</u>
 Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	6.247.956	6.392.929
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.247.956</u>	<u>6.392.929</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	107.000	105.650
	Gæld til pengeinstitut	0	138.818
	Anden gæld	4.633.657	4.706.030
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.740.657</u>	<u>4.950.498</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.988.613</u>	<u>11.343.427</u>
	Passiver i alt	<u>16.141.459</u>	<u>17.260.009</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	7.164.875	8.977.870
Tilgang i årets løb	9.876	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.812.995</u>
Kostpris 30. september	<u>7.174.751</u>	<u>7.164.875</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	6.435.125	6.422.130
Årets regulering til dagsværdi	-1.409.876	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>12.995</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>5.025.249</u>	<u>6.435.125</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>12.200.000</u>	<u>13.600.000</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 markedsniveaue.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,6
Højeste afkastprocent	8,0
Laveste afkastprocent	6,0

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne 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 t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
8,5/6,5	13.000	12.200	-800
7,5/5,5	10.900	12.200	1.300

Noter

2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Personbil</u>
Kostpris 1. oktober	277.789
Kostpris 30. september	277.789
Afskrivninger 1. oktober	18.519
Årets afskrivninger	55.558
Afskrivninger 30. september	74.077
Regnskabsmæssig værdi 30. september	203.712

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. oktober	125.000	125.000
	125.000	125.000

4. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober	4.633.070	4.192.866
Årets overførte resultat	-596.209	440.204
	4.036.861	4.633.070

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	107.000	5.660.000	6.354.957	6.498.578
	107.000	5.660.000	6.354.957	6.498.578

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.355 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 12.200 t.kr.