

**J. T. A. ApS**  
Wegeners Have 15, 4300 Holbæk

CVR-nr. 25 25 59 33

**Årsrapport**

**2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2020.

---

Jørgen T. Andersen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. november 2020

### **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 2019 - 30. september 2020 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 revisors Etiske 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 10. november 2020

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	J. T. A. ApS Wegeners Have 15 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 25 25 59 33
	Stiftet: 13. marts 2000
	Hjemsted: Holbæk
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 21. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jørgen T. Andersen, direktør
<b>Revisor</b>	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 1.057 t.kr. mod 1.049 t.kr. sidste år.

Årets resultat efter skat udgør 646 t.kr. mod 165 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 15.507 t.kr. mod 14.768 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 739 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.149 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 26,8 % af de samlede aktiver på 15.507 t.kr., hvilket er en stigning på 3,1 procentpoint i forhold til sidste år.

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


---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Lejeindtægter	1.056.985	1.049.292
Andre driftsindtægter	128.732	0
Andre eksterne omkostninger	-492.182	-403.331
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-106.958	-121.164
<b>Bruttoresultat</b>	<b>586.577</b>	<b>524.797</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-51.622	-66.467
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>534.955</b>	<b>458.330</b>
Finansielle indtægter	454.439	47.466
Finansielle omkostninger	-160.431	-294.155
<b>Resultat før skat</b>	<b>828.963</b>	<b>211.641</b>
Skat af årets resultat	-183.217	-46.499
<b>Årets resultat</b>	<b>645.746</b>	<b>165.142</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	645.746	165.142
<b>Disponeret i alt</b>	<b>645.746</b>	<b>165.142</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Personbil	0	37.038
3	Investeringsjendomme	10.500.000	10.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>10.537.038</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.500.000</u></b>	<b><u>10.537.038</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	20.368	21.762
	Periodeafgrænsningsposter	6.865	6.865
	Tilgodehavender i alt	<u>27.233</u>	<u>28.627</u>
	Værdipapirer	4.086.055	2.468.185
	Værdipapirer i alt	<u>4.086.055</u>	<u>2.468.185</u>
	Likvide beholdninger	893.276	1.734.494
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.006.564</u></b>	<b><u>4.231.306</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.506.564</u></b>	<b><u>14.768.344</u></b>



**Balance 30. september**


---

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	4.024.129	3.378.383
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.149.129</u></b>	<b><u>3.503.383</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	988.035	804.818
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>988.035</u></b>	<b><u>804.818</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.701.510	5.802.687
6	Anden gæld	4.179.539	4.235.009
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.881.049</u>	<u>10.037.696</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	101.000	114.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
	Anden gæld	347.351	268.447
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>488.351</u>	<u>422.447</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.369.400</u></b>	<b><u>10.460.143</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>15.506.564</u></b>	 <b><u>14.768.344</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</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		277.789
Tilgang		501.000
Afgang		<u>-778.789</u>
<b>Kostpris 30. september</b>		<u>0</u>
Afskrivninger 1. oktober		240.751
Årets afskrivninger		39.849
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-280.600</u>
<b>Afskrivninger 30. september</b>		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u>0</u>
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	<u>7.359.268</u>	<u>7.359.268</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<u>7.359.268</u>	<u>7.359.268</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	<u>3.140.732</u>	<u>3.140.732</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<u>3.140.732</u>	<u>3.140.732</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,5/5,5	11.500.000	10.500.000	1.000.000
9,5/6,5	10.300.000	10.500.000	-200.000

30/9 2020

30/9 2019

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober	3.378.383	3.213.241
Årets overførte resultat	<u>645.746</u>	<u>165.142</u>
	<b><u>4.024.129</u></b>	<b><u>3.378.383</u></b>

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.802.510	5.916.687
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-101.000</u>	<u>-114.000</u>
	<b><u>5.701.510</u></b>	<b><u>5.802.687</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.098.000</u>	<u>5.230.000</u>

### 6. Anden gæld

Der er ikke udarbejdet aftale om afvikling.

## Noter

---

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>7. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	101.000	114.000
Kortfristet del af anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>101.000</u></b>	<b><u>114.000</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.803 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 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 2020 udgør 700 t.kr.

## **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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter**

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

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **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.

#### **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 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 pengeinstitut.

### 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.