

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

CVR-nr. 25 25 59 33

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2022.

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 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 16. december 2022

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16. december 2022

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 23. regnskabsår
Direktion	Jørgen T. Andersen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 982 t.kr. mod 1.003 t.kr. sidste år.

Årets resultat efter skat udgør -1.493 t.kr. mod 1.026 t.kr. sidste år, hvilket væsentligst skyldes tab på salg af investeringsejendom og kursregulering på værdipapirer.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 8.827 t.kr. mod 16.296 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 7.469 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst salg af investerings-
ejendom, mens der har været en stigning i likvide beholdninger.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.682 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 41,7 % af de samlede aktiver på 8.827 t.kr., hvilket er en stigning på 9,9 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Lejeindtægter	982.400	1.002.758
Andre driftsindtægter	0	25.890
Andre eksterne omkostninger	-472.930	-454.537
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-149.542	-221.899
Bruttoresultat	359.928	352.212
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.754	-10.499
Andre driftsomkostninger	-1.267.588	0
Resultat før finansielle poster	-918.414	341.713
Finansielle indtægter	167.318	1.061.496
Finansielle omkostninger	-1.206.245	-155.117
Resultat før skat	-1.957.341	1.248.092
Skat af årets resultat	463.896	-221.771
Årets resultat	-1.493.445	1.026.321
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.026.321
Disponeret fra overført resultat	-1.493.445	0
Disponeret i alt	-1.493.445	1.026.321

Balance 30. september

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	<u>0</u>	<u>9.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>9.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>9.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	19.111
	Andre tilgodehavender	227.050	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>6.865</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>227.050</u>	<u>25.976</u>
	Værdipapirer	<u>1.156.880</u>	<u>3.454.422</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.156.880</u>	<u>3.454.422</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.443.475</u>	<u>3.015.966</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.827.405</u>	<u>6.496.364</u>
	Aktiver i alt	<u>8.827.405</u>	<u>16.296.364</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.557.005	5.050.450
	Egenkapital i alt	<u>3.682.005</u>	<u>5.175.450</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	1.209.806
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.209.806</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	0	5.378.198
	Anden gæld	4.072.328	4.128.063
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.072.328</u>	<u>9.506.261</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	0	102.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	338.313	34.000
	Selskabsskat	724.957	0
	Anden gæld	9.802	268.847
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.073.072</u>	<u>404.847</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.145.400</u>	<u>9.911.108</u>
	Passiver i alt	<u>8.827.405</u>	<u>16.296.364</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	4.024.129	4.149.129
Overført via resultatdisponering	0	1.026.321	1.026.321
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	5.050.450	5.175.450
Overført via resultatdisponering	0	-1.493.445	-1.493.445
	125.000	3.557.005	3.682.005

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>		
2. Investeringsejendom				
Kostpris 1. oktober	6.708.330	7.359.268		
Afgang i årets løb	<u>-6.708.330</u>	<u>-650.938</u>		
Kostpris 30. september	<u>0</u>	<u>6.708.330</u>		
Regulering til dagsværdi 1. oktober	3.091.670	3.140.732		
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-3.091.670</u>	<u>-49.062</u>		
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>0</u>	<u>3.091.670</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>0</u>	<u>9.800.000</u>		
3. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt 30/9 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Anden gæld	<u>4.072.328</u>	<u>0</u>	<u>4.072.328</u>	<u>0</u>
	<u>4.072.328</u>	<u>0</u>	<u>4.072.328</u>	<u>0</u>

Der er ikke udarbejdet aftale om afvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. T. A. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom 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 investeringsejendom og øvrige materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af af investeringsejendom og øvrige materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommen 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” og fortjeneste og tab ved salg indregnes under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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