

**JJTA Ejendomme ApS**

**Strandvejen 22, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

---

**CVR-nr. 35 23 27 53**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. januar 2017.

---

Jan Peters  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for JJTA Ejendomme 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. januar 2017

### **Direktion**

Jan Peters

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i JJTA Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JJTA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 20. januar 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JJTA Ejendomme ApS  
Strandvejen 22  
6000 Kolding

CVR-nr.: 35 23 27 53  
Stiftet: 30. april 2013  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
3. regnskabsår

**Direktion**

Jan Peters

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

**Modervirksomhed**

JJTA Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedformål er at eje udlejningsejendomme samt anden aktivitet efter direktionens skøn.

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

Årets resultat og økonomiske udvikling er som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JJTA Ejendomme 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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JJTA Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 afdrags-tiden 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>19.119</b>	<b>27.702</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.508	-11.508
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.611</b>	<b>16.194</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-35.033	-16.736
<b>Resultat før skat</b>	<b>-27.422</b>	<b>-542</b>
1 Skat af årets resultat	2.532	-45
<b>Årets resultat</b>	<b>-24.890</b>	<b>-587</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-24.890	-587
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-24.890</b>	<b>-587</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2 Grunde og bygninger		5.214.330	1.108.158
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.214.330</u>	<u>1.108.158</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.214.330</u></b>	<b><u>1.108.158</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Udskudte skatteaktiver		6.330	3.798
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.960</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>8.290</u>	<u>3.798</u>
Likvide beholdninger		<u>699</u>	<u>10.319</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.989</u></b>	<b><u>14.117</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.223.319</u></b>	<b><u>1.122.275</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>Egenkapital</b>		
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	2.039.684	64.574
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.119.684</u></b>	<b><u>144.574</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	Gæld til realkreditinstitutter	849.030	855.290
	Deposita	15.000	15.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>864.030</u>	<u>870.290</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	6.261	6.181
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.225.844	50.221
	Selskabsskat	0	9.535
	Anden gæld	0	33.974
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.239.605</u>	<u>107.411</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.103.635</u></b>	<b><u>977.701</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.223.319</u></b>	<b><u>1.122.275</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	2.577
Årets regulering af udskudt skat	-2.532	-2.532
	<u><b>-2.532</b></u>	<u><b>45</b></u>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u>
Kostpris 1. oktober 2015		1.125.420
Tilgang		4.117.680
<b>Kostpris 30. september 2016</b>		<u><b>5.243.100</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		17.262
Årets afskrivninger		11.508
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>		<u><b>28.770</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<u><b>5.214.330</b></u>
 <b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	80.000	80.000
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
 <b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	64.574	65.161
Årets overførte overskud eller underskud	-24.890	-587
Koncerntilskud	2.000.000	0
	<u><b>2.039.684</b></u>	<u><b>64.574</b></u>

**Noter**

---

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	855.291	861.471
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-6.261</u>	<u>-6.181</u>
	<b><u>849.030</u></b>	<b><u>855.290</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>829.747</u>	<u>836.260</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 855 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 1.097