



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Holmboes Allé 12  
Postboks 537  
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
[www.kpmg.dk](http://www.kpmg.dk)

**JA Malterigaarden A/S**

**Årsrapport 2011/12**

CVR-nr. 29 42 98 71  
127738 \_ 2231087 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	7
Årsregnskab 1. oktober - 30. september	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for JA Malterigaarden A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. december 2012

Direktion:

---

Johan Antitsch  
direktør

Bestyrelse:

---

Michael Antitsch  
Mortensen  
formand

---

Johan Antitsch

---

Lars Kramer Antitsch

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i JA Malterigaarden A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JA Malterigaarden A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har en forfalden momsgeald, som ikke er blevet efterangivet, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

Horsens, den 19. december 2012

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frank Therkildsen

statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

JA Malterigaarden A/S  
Langballe 6  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 42 98 71  
Stiftet: 30. juni 2006  
Hjemstedskommune: Horsens  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### **Bestyrelse**

Michael Antitsch Mortensen (formand)  
Johan Antitsch  
Lars Kramer Antitsch

### **Direktion**

Johan Antitsch, direktør

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Holmboes Alle 12  
8700 Horsens

### **Bank**

Sydbank  
Søndergade 18-20  
8700 Horsens

### **Advokat**

Advokaterne i Sundhuset  
Clarasvej 2  
8700 Horsens

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 29. januar 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Lars Kramer



*JA Malterigaarden A/S*  
*Årsrapport 2011/12*  
*CVR-nr. 29 42 98 71*

## **Ledelsesberetning**

## **Selskabsoplysninger**

### **Modervirksomhed**

JA Holding A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år at drive byggevirksomhed, handel og investering og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet udfører arbejder for såvel fremmed regning som for egen regning.

#### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet indgår i JA Holding A/S - koncernen. Hovedaktiviteten i koncernen er ejendomsinvestering. Der er i stort omfang etableret krydshæftelser inden for koncernen overfor pengeinstitutter.

Regnskabsåret er gennemført i overensstemmelse med det forventede aktivitetsniveau.

Samlet set anses resultatet for mindre tilfredsstillende, idet værdireguleringen af ejendommen har påvirket årets resultat med -2,2 mio. kr. før skat.

Næsten alle lejligheder var ved udgangen af året udlejet og der er en positiv driftsindtægt.

#### **Virksomhedens forventede udvikling**

Virksomheden forventer, at både aktivitetsniveau og indtjening for det kommende år kan gennemføres på samme niveau som indeværende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Malterigaarden A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### Balance

#### Investeringsjendomme

Selskabets Investeringsjendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen.

Værdien fastsættes ud fra en afkastbaseret model med udgangspunkt i den korte refinansieringsrente. Hertil lægges et risikotillæg vedrørende ejendommens lejere samt huslejekontrakternes uopsigelsesperiode.

Årets værdiregulering kontaktomregnes til værdien på balancedagen. Årets regulering indregnes i resultatopgørelsen i posten "Afskrivninger og værdiregulering af investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

### 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealizationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og forpligtelser

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

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Resultatopgørelse

	Note	2011/12	2010/11
<b>Bruttofortjeneste</b>		2.021.971	1.767.630
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.246.771	-3.595.068
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		-224.800	-1.827.438
Andre finansielle indtægter - samlet		29.496	32.396
Øvrige finansielle omkostninger		-1.286.145	-1.574.496
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-1.481.449	-3.369.538
Skat af ordinært resultat		370.362	842.385
<b>Årets resultat</b>		<u>-1.111.087</u>	<u>-2.527.153</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.111.087</u>	<u>-2.527.153</u>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Balance

	Note	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1		
Grunde og bygninger		<u>51.800.000</u>	<u>54.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>51.800.000</u>	<u>54.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		85.428	106.386
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		862.262	556.494
Andre tilgodehavender		<u>28.295</u>	<u>0</u>
		<u>975.985</u>	<u>662.880</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>21.963</u>	<u>156.430</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>997.948</u>	<u>819.310</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>52.797.948</u></u>	<u><u>54.819.310</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Balance

	Note	2011/12	2010/11
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	2		
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.020.105	7.131.192
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>6.520.105</u>	<u>7.631.192</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	3	2.818	373.180
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4		
Gæld til realkreditinstitutter		35.702.395	35.655.624
Kreditinstitutter		6.671.353	7.088.258
Deposita		598.689	586.671
		<u>42.972.437</u>	<u>43.330.553</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	4	780.000	1.140.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		123.491	144.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.155.237	1.203.205
Gæld til tilknyttede virksomheder		429.204	144.968
Anden gæld		814.656	851.352
		<u>3.302.588</u>	<u>3.484.385</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>46.275.025</u>	<u>46.814.938</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>52.797.948</u>	<u>54.819.310</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	5		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

#### 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2011	57.563.273
Værdireguleringer 1. oktober 2011	-3.563.273
Årets værdireguleringer	-2.200.000
Værdireguleringer 30. september 2012	-5.763.273
Afskrivninger 1. oktober 2011	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012</b>	<b>51.800.000</b>

#### 2 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2011	500.000	7.131.192	7.631.192
Årets resultat	0	-1.111.087	-1.111.087
<b>Egenkapital 30. september 2012</b>	<b>500.000</b>	<b>6.020.105</b>	<b>6.520.105</b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000 og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i selskabets kapital siden selskabet blev stiftet.

	2011/12	2010/11
<b>3 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. oktober	373.180	1.965.564
Årets udskudte skatter	-370.362	-1.592.384
	<b>2.818</b>	<b>373.180</b>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. oktober 2011	Gæld i alt 30. september 2012	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark	35.655.624	35.702.395	0	35.702.395	35.702.395
Sydbank	8.228.258	7.451.353	780.000	6.671.353	3.551.353
	<u>43.883.882</u>	<u>43.153.748</u>	<u>780.000</u>	<u>42.373.748</u>	<u>39.253.748</u>

#### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

JA Malterigaarden A/S har indgået kautionsforpligtelser for følgende selskabers mellemværender med Sydbank:

JA Holding A/S  
 Ejendomsselskabet Bygholm A/S

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 30.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld, med Sydbank.