



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
Postboks 537
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 00
www.kpmg.dk

JA Malterigaarden A/S

Årsrapport 2012/13

CVR-nr. 29 42 98 71
127738 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	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 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. november 2013

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 2012 - 30. september 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 momsgæld, som ikke er blevet eftergivet, 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 25. november 2013

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 Allé 12
8700 Horsens

Bank

Sydbank
Søndergade 18-20
8700 Horsens

Advokat

Advokaterne i Sundhuset
Clarasvej 2
8700 Horsens

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 15. januar 2014 på selskabets adresse.
Dirigent: Johan Antitsch



JA Malterigaarden A/S
Årsrapport 2012/13
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 -1,2 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 2012/13 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

Investerings ejendomme

Selskabets Investerings ejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene 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 kontantomregnes til værdien på balancedagen. Årets regulering indregnes i resultatopgørelsen i posten "Afskrivninger og værdiregulering af investerings ejendomme".

Der afskrives ikke på investerings ejendomme.

Tilgodehavender

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

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.

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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	2012/13	2011/12
			tkr.
Bruttofortjeneste		1.912.913	2.023
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-743.946	-2.247
Resultat af primær drift		1.168.967	-224
Andre finansielle indtægter - samlet		13.296	29
Øvrige finansielle omkostninger		-1.156.962	-1.286
Ordinært resultat før skat		25.301	-1.481
Skat af ordinært resultat	1	-9.489	370
Årets resultat		<u>15.812</u>	<u>-1.111</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>15.812</u>	<u>-1.111</u>

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Balance

	Note	2012/13	2011/12
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	51.000.000	51.800
Anlægsaktiver i alt		<u>51.000.000</u>	<u>51.800</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.105	85
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	862
Andre tilgodehavender		23.213	28
Udskudt skatteaktiv	4	155.022	0
		<u>210.340</u>	<u>975</u>
Likvide beholdninger		<u>66.234</u>	<u>22</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>276.574</u>	<u>997</u>
AKTIVER I ALT		<u>51.276.574</u>	<u>52.797</u>

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Balance

	Note	2012/13	2011/12
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
	3		
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		6.035.918	6.020
Egenkapital i alt		<u>6.535.918</u>	<u>6.520</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	4	<u>0</u>	<u>3</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		35.646.341	35.702
Kreditinstitutter		2.284.017	6.671
Deposita		594.849	599
		<u>38.525.207</u>	<u>42.972</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristet gæld		780.000	780
Modtagne forudbetalinger fra kunder		221.386	123
Leverandører af varer og tjenesteydelser		722.364	1.155
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.666.638	429
Anden gæld		825.061	815
		<u>6.215.449</u>	<u>3.302</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>44.740.656</u>	<u>46.274</u>
PASSIVER I ALT		<u>51.276.574</u>	<u>52.797</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	
1 Skat af ordinært resultat		tkr.	
Specificeres således:			
Skat af årets resultat	167.329	0	
Ændring i udskudt skat	<u>-157.840</u>	<u>-370</u>	
	<u>9.489</u>	<u>-370</u>	
 2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2012		<u>57.563.273</u>	
Værdireguleringer 1. oktober 2012		-5.763.273	
Årets værdireguleringer		<u>-800.000</u>	
Værdireguleringer 30. september 2013		<u>-6.563.273</u>	
Afskrivninger 1. oktober 2012		<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013		<u>51.000.000</u>	
 3 Egenkapital			
	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2012	500.000	6.020.106	6.520.106
Årets resultat	<u>0</u>	<u>15.812</u>	<u>15.812</u>
Egenkapital 30. september 2013	<u>500.000</u>	<u>6.035.918</u>	<u>6.535.918</u>

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.

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		tkr.
4 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. oktober	2.818	373
Årets ændring i udskudt skat	<u>-157.840</u>	<u>-370</u>
	<u>-155.022</u>	<u>3</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. oktober 2012	Gæld i alt 30. september 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark	35.702.395	35.646.341	0	35.646.341	35.646.341
Sydbank	<u>7.451.353</u>	<u>3.064.017</u>	780.000	<u>2.284.017</u>	<u>0</u>
	<u>43.153.748</u>	<u>38.710.358</u>	<u>780.000</u>	<u>37.930.358</u>	<u>35.646.341</u>

6 Eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i JA Holding A/S koncernen. Som helejet dattervirksomhed, hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen, for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Eventualforpligtelser

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

JA Holding A/S
 Ejendomsselskabet Bygholm A/S

7 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.