



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JOSALEX I APS**

**C/O HARTVIG CONSULT APS, LYKKEGÅRDSVEJ 15, 4000 ROSKILDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. december 2019

---

**Peter Kroghave Hartvig**

**CVR-NR. 30 08 78 60**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Josalex I ApS c/o Hartvig Consult ApS Lykkegårdsvej 15 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 30 08 78 60 Stiftet: 14. december 2006 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Peter Kroghave Hartvig
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Københavnsvej 45-47 4000 Roskilde
<b>Advokat</b>	Lund Elmer Sandager Att. Morten Schwartz Nielsen Kalvebod Brygge 39 - 41 1560 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Josalex I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10. december 2019

Direktion:

---

Peter Kroghave Hartvig

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Josalex I ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Josalex I ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt køb og salg af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendomme er baseret på afkastberegninger fra ledelsen, købstilbud samt markedsrapporter i øvrigt. Selskabets ejendomme er værdiansat med et afkastniveau på 5,75 % - 6,25%.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019 udviser et resultat på - 251 tkr. og en egenkapital pr. 30. juni 2019 på 1.082 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>293.213</b>	<b>239.383</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		55.455	164.859
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>348.668</b>	<b>404.242</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	250.005
Andre finansielle omkostninger.....	1	-729.271	-583.612
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-380.603</b>	<b>70.635</b>
Skat af årets resultat.....	2	17.712	39.462
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-362.891</b>	<b>110.097</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-362.891	110.097
<b>I ALT</b> .....		<b>-362.891</b>	<b>110.097</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		4.430.960	4.375.505
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.430.960</b>	<b>4.375.505</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.430.960</b>	<b>4.375.505</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		22.581	22.396
Andre tilgodehavender.....		5.010.049	5.163.866
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.032.630</b>	<b>5.186.262</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.523</b>	<b>1.523</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.034.153</b>	<b>5.187.785</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.465.113</b>	<b>9.563.290</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		846.025	1.138.185
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>971.025</b>	<b>1.263.185</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		169.120	186.832
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>169.120</b>	<b>186.832</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.081.207	2.336.490
Banklån.....		971.615	1.114.513
Deposita.....		74.011	72.571
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.126.833</b>	<b>3.523.574</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	447.325	447.324
Gæld til pengeinstitutter.....		101.562	276.074
Gæld til kreditinstitutter.....		1.875.902	1.946.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.500	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.676.602	1.834.606
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.064	714
Anden gæld.....		22.730	32.029
Periodeafgrænsningsposter.....		45.450	27.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.198.135</b>	<b>4.589.699</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.324.968</b>	<b>8.113.273</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.465.113</b>	<b>9.563.290</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Afledte finansielle instrumenter	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	75.526	69.402	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	653.745	514.210	
	<b>729.271</b>	<b>583.612</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-17.712	-39.462	
	<b>-17.712</b>	<b>-39.462</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2018.....		3.692.120	
<b>Kostpris 30. juni 2019.....</b>		<b>3.692.120</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....		683.385	
Årets værdireguleringer.....		55.455	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....</b>		<b>738.840</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....</b>		<b>4.430.960</b>	

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme i Roskilde, anskaffet i 2007. Ejendommenes dagsværdi vurderes ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 284 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på ca. 3, tkr., årlige driftsomkostninger på ca. 23 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,75 - 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,75 - 6,25 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2018.....			125.000	1.138.185	1.263.185	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....				70.731	70.731	
Forslag til resultatdisponering.....				-362.891	-362.891	
<b>Egenkapital 30. juni 2019.....</b>			<b>125.000</b>	<b>846.025</b>	<b>971.025</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	30/6 2019	Afdrag	Restgæld	30/6 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.348.532	267.325	1.069.246	2.603.814	267.324	
Banklån.....	1.151.615	180.000	251.615	1.294.513	180.000	
Deposita.....	74.011	0	74.011	72.571	0	
	<b>3.574.158</b>	<b>447.325</b>	<b>1.394.872</b>	<b>3.970.898</b>	<b>447.324</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HC Development ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Til sikkerhed for realkreditlån, 2.348 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 4.431 tkr.						
Likvide midler 2 tkr. er deponeret til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.						
Til sikkerhed for selskabets banklån samt værdi af renteswap, i alt 3.028 tkr. er der tinglyst ejerpant på i alt 634 tkr. i selskabets investeringsejendomme, som ligeledes stilles til sikkerhed for tredje mands gæld.						
Til sikkerhed for ejerforeninger er stillet pant i selskabets investeringsejendomme med 58 tkr.						
Af andre tilgodehavender 5.010 tkr. er 5.000 tkr. stillet til sikkerhed for værdi af renteswap, banklån samt realkreditlån samt sekundært overfor moderselskabs gæld.						
 <b>Afledte finansielle instrumenter</b>						<b>8</b>
Selskabet har indgået renteswap til dækning af prioritetsgæld i DKK. Renteswappen er sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån, og er indgået med en kontraktmæssig værdi på 8,2 mio. kr. Renteswappen har en restløbetid på 9 år, og dagsværdien som er optaget i selskabets balance 30. juni 2019 udgør -1,876 mio. kr.						

**NOTER****Note****Medarbejderforhold****9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017/18: 1)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Josalex I ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.