



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
ALGADE 55, 3., 4000 ROSKILDE
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. december 2016

Peter Kroghave Hartvig

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Josalex I ApS Algade 55, 3. 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 30 08 78 60
	Stiftet: 14. december 2006
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Peter Kroghave Hartvig
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank Københavnsvej 45-47 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 8. december 2016

Direktion

Peter Kroghave Hartvig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Josalex I ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Josalex I ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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.

København, den 8. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

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 5,0 % - 6,5%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016 udviser et resultat på 897 tkr. og en egenkapital pr. 30. juni 2016 på 722 tkr.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Josalex I ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		730.920	688.075
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		898.691	3.754.966
DRIFTSRESULTAT		1.629.611	4.443.041
Andre finansielle indtægter.....	1	71.077	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-657.850	-795.251
RESULTAT FØR SKAT		1.042.838	3.647.790
Skat af årets resultat.....	3	-146.131	-899.609
ÅRETS RESULTAT		896.707	2.748.181
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		896.707	2.748.181
I ALT		896.707	2.748.181

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		16.504.152	15.605.461
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.504.152	15.605.461
ANLÆGSAKTIVER.....		16.504.152	15.605.461
Udskudte skatteaktiver.....		0	37.943
Andre tilgodehavender.....		8.068	11.563
Periodeafgrænsningsposter.....		4.721	4.612
Tilgodehavender.....		12.789	54.118
Likvider.....		1.523	1.523
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.312	55.641
AKTIVER.....		16.518.464	15.661.102

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi, sikringsinstrumenter.....		-2.173.101	-1.794.492
Overført overskud.....		2.769.803	1.873.096
EGENKAPITAL.....	5	721.702	203.604
Hensættelse til udskudt skat.....		108.188	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		108.188	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.069.330	8.140.407
Banklån.....		2.205.107	2.205.107
Deposita.....		217.024	207.284
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.491.461	10.552.798
Gæld til pengeinstitutter.....		19.360	42.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.046	26.750
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.864.057	1.994.538
Anden gæld.....		3.204.900	2.771.767
Periodeafgrænsningsposter.....		72.750	69.634
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.197.113	4.904.700
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.688.574	15.457.498
PASSIVER.....		16.518.464	15.661.102
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	71.077	0		
	71.077	0		
Andre finansielle omkostninger			2	
Tilknyttede virksomheder.....	88.699	83.580		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	569.151	711.671		
	657.850	795.251		
Skat af årets resultat			3	
Regulering af udskudt skat.....	146.131	899.609		
	146.131	899.609		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Investeringsejend mme		
Kostpris 1. juli 2015.....		11.178.486		
Kostpris 30. juni 2016.....		11.178.486		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		4.426.975		
Årets værdireguleringer.....		898.691		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....		5.325.666		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		16.504.152		
Egenkapital			5	
	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi, sikringsin- strumenter	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	-1.794.492	1.873.096	203.604
Årets værdireguleringer.....		-378.609		-378.609
Forslag til årets resultatdisponering.....			896.707	896.707
Egenkapital 30. juni 2016.....	125.000	-2.173.101	2.769.803	721.702

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.140.407	8.069.330	0	5.573.449	
Banklån.....	2.205.107	2.205.107	0	2.205.107	
Deposita.....	207.284	217.024	0	0	
	10.552.798	10.491.461	0	7.778.556	

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed HC Development ApS og søstervirksomhed Danish Motorsport Development A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab HC Development ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for realkreditlån, 8.362 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 16.504 tkr.

Af de likvide midler er 2 tkr. deponeret til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for selskabets banklån samt værdi af renteswap, i alt 5.003 tkr. er der tinglyst ejer pant på i alt 4.634 tkr. i selskabets investeringsejendomme, hvoraf ejer pantebreve i alt 634 tkr. tillige stilles til sikkerhed for tredje mands gæld.

Til sikkerhed for ejerforeninger er stillet pant i selskabets investeringsejendomme med 58 tkr.