



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
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. december 2017

Peter Kroghave Hartvig

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Peter Kroghave Hartvig
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank Københavnsvej 45-47 4000 Roskilde
Advokat	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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 13. december 2017

Direktion:

Peter Kroghave Hartvig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Josalex I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Josalex I ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 13. december 2017

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 5,75 % - 6,25%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017 udviser et resultat på -170 tkr. og en egenkapital pr. 30. juni 2017 på 1.153 tkr.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget betinget salg af ejendom. Handlen kan af køber annulleres, såfremt lokalplan mod forventning ikke vedtages tilfredsstillende i forår/sommer 2018.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		568.862	730.920
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.494	898.691
DRIFTSRESULTAT		575.356	1.629.611
Andre finansielle indtægter.....	1	64.653	71.077
Andre finansielle omkostninger.....	2	-692.363	-657.850
RESULTAT FØR SKAT		-52.354	1.042.838
Skat af årets resultat.....	3	-118.106	-146.131
ÅRETS RESULTAT		-170.460	896.707
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-170.460	896.707
I ALT		-170.460	896.707

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		4.210.646	16.504.152
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.210.646	16.504.152
ANLÆGSAKTIVER.....		4.210.646	16.504.152
Andre tilgodehavender.....		5.212.296	8.068
Periodeafgrænsningsposter.....		4.845	4.721
Tilgodehavender.....		5.217.141	12.789
Likvider.....		1.523	1.523
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.218.664	14.312
AKTIVER.....		9.429.310	16.518.464
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.028.087	596.702
EGENKAPITAL.....	5	1.153.087	721.702
Hensættelse til udskudt skat.....		226.294	108.188
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		226.294	108.188
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.657.706	8.069.330
Banklån.....		1.433.095	2.205.107
Deposita.....		72.314	217.024
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.163.115	10.491.461
Gæld til pengeinstitutter.....		63.753	19.360
Gæld til kreditinstitutter.....		2.196.638	2.798.483
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.896	36.045
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.572.880	1.864.058
Anden gæld.....		0	406.417
Periodeafgrænsningsposter.....		11.647	72.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.886.814	5.197.113
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.049.929	15.688.574
PASSIVER.....		9.429.310	16.518.464
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	64.653	71.077	1
	64.653	71.077	
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	81.323	88.699	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	611.040	569.151	
	692.363	657.850	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	118.106	146.131	3
	118.106	146.131	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringsejen- omme	4
Kostpris 1. juli 2016.....		11.178.486	
Tilgang.....		32.225	
Afgang.....		-7.518.591	
Kostpris 30. juni 2017.....		3.692.120	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....		5.325.666	
Årets værdireguleringer.....		6.494	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-4.813.634	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....		518.526	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		4.210.646	

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme i Roskilde, som er blevet anskaffet i 2007. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af 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 260 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 3 tkr., årlige driftsomkostninger 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, ejendommens type, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,75 - 6,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde.

NOTER

				Note
Egenkapital				5
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....		125.000	596.702	721.702
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			601.845	601.845
Forslag til årets resultatdisponering.....			-170.460	-170.460
Egenkapital 30. juni 2017.....		125.000	1.028.087	1.153.087
 Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.069.330	2.657.706	0	2.413.257
Banklån.....	2.205.107	1.433.095	0	1.433.095
Deposita.....	217.024	72.314	0	0
	10.491.461	4.163.115	0	3.846.352
 Eventualposter mv.				7
Eventualforpligtelser				
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HC Development ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				8
Til sikkerhed for realkreditlån, 2.740 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 4.211 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 3.630 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.				
 Afledte finansielle instrumenter				9
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 8,4 mio. kr. Renteswappen har en restløbetid på 11 år, og dagsværdien udgør på balancedagen -2,2 mio. kr.				

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Josalex I ApS for 2016/17 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 14 tkr. og efter skat med 11 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. juli 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. juli 2016 er uændret. Pr. 30. juni 2017 er gælden ændret med 14 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgsomkostninger 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.

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.