



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 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. december 2020

Peter Kroghave Hartvig

CVR-NR. 30 08 78 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2019 - 30. juni 2020
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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 7. december 2020

Direktion:

Peter Kroghave Hartvig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Josalex I ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Josalex I ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 7. december 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk 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 5,94 % - 6,45%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020 udviser et resultat på 76 tkr. og en egenkapital pr. 30. juni 2020 på 1.007 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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		686.116	293.213
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-236.254	55.455
DRIFTSRESULTAT		449.862	348.668
Andre finansielle omkostninger.....	1	-232.556	-729.271
RESULTAT FØR SKAT		217.306	-380.603
Skat af årets resultat.....	2	-141.186	17.712
ÅRETS RESULTAT		76.120	-362.891
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		76.120	-362.891
I ALT		76.120	-362.891

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		4.414.007	4.430.960
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.414.007	4.430.960
ANLÆGSAKTIVER.....		4.414.007	4.430.960
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	22.581
Andre tilgodehavender.....		5.001.159	5.010.049
Tilgodehavender.....		5.001.159	5.032.630
Likvider.....		32.142	1.523
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.033.301	5.034.153
AKTIVER.....		9.447.308	9.465.113
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		882.078	846.025
EGENKAPITAL.....	4	1.007.078	971.025
Hensættelse til udskudt skat.....		310.306	169.120
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		310.306	169.120
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.825.019	2.081.207
Banklån.....		1.382.974	971.615
Deposita.....		74.108	74.011
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.282.101	3.126.833
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	582.018	447.325
Gæld til pengeinstitutter.....		0	101.562
Gæld til kreditinstitutter.....		0	1.875.902
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		29.000	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.050.464	2.676.602
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	1.064
Anden gæld.....		161.363	22.730
Periodeafgrænsningsposter.....		24.978	45.450
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.847.823	5.198.135
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.129.924	8.324.968
PASSIVER.....		9.447.308	9.465.113
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	127.222	75.526	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	105.334	653.745	
	232.556	729.271	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	141.186	-17.712	
	141.186	-17.712	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2019.....		3.692.120	
Tilgang.....		219.301	
Kostpris 30. juni 2020.....		3.911.421	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....		738.840	
Årets værdireguleringer.....		-236.254	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....		502.586	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		4.414.007	

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, nyligt foretagne forbedringer og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 258 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på ca. 2.850 kr., årlige driftsomkostninger på ca. 15 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,94 - 6,45 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2019.....			125.000	846.025	971.025	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....				-40.067	-40.067	
Forslag til resultatdisponering.....				76.120	76.120	
Egenkapital 30. juni 2020.....			125.000	882.078	1.007.078	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/6 2020	Afdrag	Restgæld	30/6 2019	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.092.637	267.618	801.941	2.348.532	267.325	
Banklån.....	1.697.374	314.400	0	1.151.615	180.000	
Deposita.....	74.108	0	74.108	74.011	0	
	3.864.119	582.018	876.049	3.574.158	447.325	
 Eventualposter mv.						6
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 eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HC Development ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
Til sikkerhed for realkreditlån, 2.093 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 4.414 tkr.						
Likvide midler 32 tkr. er sikkerhedstillet over for realkreditlån og bankgæld.						
Til sikkerhed for selskabets banklån, i alt 1.697 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 5.001 tkr. er 5.000 tkr. stillet til sikkerhed for banklån samt realkreditlån samt sekundært overfor moderselskabs gæld.						
 Medarbejderforhold						8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)						
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Josalex I ApS for 2019/20 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.