



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 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. januar 2023

---

**Peter Kroghave Hartvig**

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
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 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. januar 2023

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 3. januar 2023

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, samt markedsrapporter i øvrigt. Selskabets ejendomme er værdiansat med et afkastniveau 5,82 %.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022 udviser et resultat på 9 tkr. og en egenkapital pr. 30. juni 2022 på 964 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>184.888</b>	<b>148.138</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		15.904	-57.311
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>200.792</b>	<b>90.827</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	6
Andre finansielle omkostninger.....	1	-191.788	-160.110
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>9.004</b>	<b>-69.277</b>
Skat af årets resultat.....	2	212	16.956
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>9.216</b>	<b>-52.321</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		9.216	-52.321
<b>I ALT</b> .....		<b>9.216</b>	<b>-52.321</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		4.372.600	4.356.696
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.372.600</b>	<b>4.356.696</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.372.600</b>	<b>4.356.696</b>
Andre tilgodehavender.....		5.022.686	5.016.531
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.022.686</b>	<b>5.016.531</b>
Likvider.....		1.523	1.523
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.024.209</b>	<b>5.018.054</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.396.809</b>	<b>9.374.750</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		838.972	829.756
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>963.972</b>	<b>954.756</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		293.138	293.350
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>293.138</b>	<b>293.350</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.584.290	1.568.496
Banklån.....		770.372	1.076.966
Deposita.....		29.069	141.326
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.383.731</b>	<b>2.786.788</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		72.670	267.318
Gæld til pengeinstitutter.....		385.321	366.450
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.228.997	4.395.702
Anden gæld.....		59.290	287.027
Periodeafgrænsningsposter.....		9.690	23.359
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.755.968</b>	<b>5.339.856</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.139.699</b>	<b>8.126.644</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.396.809</b>	<b>9.374.750</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	125.000	829.756	954.756
Forslag til resultatdisponering.....		9.216	9.216
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>838.972</b>	<b>963.972</b>

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	97.308	85.239	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	94.480	74.871	
	<b>191.788</b>	<b>160.110</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-212	-16.956	
	<b>-212</b>	<b>-16.956</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2021.....		3.911.421	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>		<b>3.911.421</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		445.275	
Årets værdireguleringer.....		15.904	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....</b>		<b>461.179</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>4.372.600</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, detail	
Dagsværdi 30. juni 2022.....		4.372.600	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		15.904	

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 246 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på ca. 2.707 kr., årlige driftsomkostninger på ca. 14 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,82 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.656.960	72.670	1.320.731	1.835.814	
Banklån.....	1.069.272	298.900	0	1.387.666	
Deposita.....	29.069	0	29.069	141.326	
	<b>2.755.301</b>	<b>371.570</b>	<b>1.349.800</b>	<b>3.364.806</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</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 kildeskatter 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>6</b>
Til sikkerhed for realkreditlån, 1.657 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 4.373 tkr.					
Likvide midler 2 tkr. er sikkerhedstillet over for realkreditlån og bankgæld.					
Til sikkerhed for selskabets banklån, i alt 1.156 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 5.023 tkr. er 5.000 tkr. stillet primært til sikkerhed for moderselskabets gæld tkr. 6.600 samt sekundært over for Josalex I ApS' banklån samt realkreditlån.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				1	1
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Josalex I ApS for 2021/22 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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.