

JOSHA A/S

Kobbelhave 23, 6000 Kolding

Årsrapport for

2016/17

CVR-nr. 38 91 04 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. august 2017.

Hans Carl Nicolaisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for JOSHA A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. juli 2017

Direktion

Hans Carl Nicolaisen

Bestyrelse

Hans Carl Nicolaisen
direktør

Bente Nicolaisen
formand

Henrik Nicolaisen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i JOSHA A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JOSHA A/S for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 14. juli 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Peder Nygaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

JOSHA A/S
Kobbelhave 23
6000 Kolding

CVR-nr.: 38 91 04 18
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

Bestyrelse

Hans Carl Nicolaisen, direktør
Bente Nicolaisen, formand
Henrik Nicolaisen

Direktion

Hans Carl Nicolaisen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og drift af erhvervs-ejendomme samt kapitalforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.377.613 kr. mod 1.091.260 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 940.880 kr. mod 695.087 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JOSHA A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. juni 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Forslået udbytte
Foreslået udbytte indregnes under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstillene.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15 år
---	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	1.377.613	1.091.260
1 Personaleomkostninger	-116.633	-105.591
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-790	-50.956
Driftsresultat	1.260.190	934.713
Andre finansielle indtægter	281	6.092
3 Andre finansielle omkostninger	-54.533	-25.781
Resultat før skat	1.205.938	915.024
Skat af årets resultat	-265.058	-219.937
Årets resultat	940.880	695.087
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overføres til overført resultat	540.880	295.087
Disponeret i alt	940.880	695.087

Balance 31. maj

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
5	Investeringsejendomme	16.882.380	16.882.380
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.882.380</u>	<u>16.882.380</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.882.380</u>	<u>16.882.380</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>17.717</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>17.717</u>
	Likvide beholdninger	<u>426.814</u>	<u>113.910</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>426.814</u>	<u>131.627</u>
	Aktiver i alt	<u>17.309.194</u>	<u>17.014.007</u>

Balance 31. maj

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
7	Overført resultat	11.677.247	11.136.367
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	Egenkapital i alt	<u>13.077.247</u>	<u>12.536.367</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.130.000	2.044.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.130.000</u>	<u>2.044.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	434.425	434.425
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	434.425	434.425
	Selskabsskat	144.058	90.322
	Anden gæld	1.523.464	1.908.893
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.667.522	1.999.215
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.101.947</u>	<u>2.433.640</u>
	Passiver i alt	<u>17.309.194</u>	<u>17.014.007</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	110.000	102.000
Personaleomkostninger i øvrigt	6.633	3.591
	<u>116.633</u>	<u>105.591</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	43.334
Mindre nyanskaffelser	790	7.622
	<u>790</u>	<u>50.956</u>

3. Andre finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	<u>54.533</u>	<u>25.781</u>
	54.533	25.781

<u>31/5 2017</u>	<u>31/5 2016</u>
------------------	------------------

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	<u>521.625</u>	<u>521.625</u>
Kostpris ultimo	<u>521.625</u>	<u>521.625</u>
Afskrivninger primo	-521.625	-478.291
Årets af-/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-43.334</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-521.625</u>	<u>-521.625</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/5 2017</u>	<u>31/5 2016</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.882.380	13.570.300
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.312.080</u>
Kostpris ultimo	<u>16.882.380</u>	<u>16.882.380</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>16.882.380</u>	 <u>16.882.380</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
<p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8,0</p>		
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<p>Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	11.136.367	10.841.280
Årets overførte overskud eller underskud	<u>540.880</u>	<u>295.087</u>
	<u>11.677.247</u>	<u>11.136.367</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	400.000	0
Udloddet udbytte	-400.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.