

JOSHA A/S

Kobbelhave 23, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. juni 2017 - 31. maj 2018

CVR-nr. 38 91 04 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. september 2018.

Hans Carl Nicolaisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juni 2017 - 31. maj 2018

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 4. juli 2018

Direktion

Hans Carl Nicolaisen
direktør

Bestyrelse

Hans Carl Nicolaisen

Bente Nicolaisen
formand

Henrik Nicolaisen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JOSHA A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JOSHA A/S for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 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 4. juli 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Peder Nygaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 12042

Selskabsoplysninger

Selskabet

JOSHA A/S
Kobbelhave 23
6000 Kolding

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

Bestyrelse

Hans Carl Nicolaisen
Bente Nicolaisen, formand
Henrik Nicolaisen

Direktion

Hans Carl Nicolaisen, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 1.361.287 kr. mod 1.377.613 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 933.516 kr. mod 940.880 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

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

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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 brugstid:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendommens 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".

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.361.287	1.377.613
1 Personaleomkostninger	-114.686	-116.633
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-790</u>
Driftsresultat	1.246.601	1.260.190
Andre finansielle indtægter	0	281
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-47.951</u>	<u>-54.533</u>
Resultat før skat	1.198.650	1.205.938
Skat af årets resultat	<u>-265.134</u>	<u>-265.058</u>
Årets resultat	933.516	940.880
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overføres til overført resultat	<u>533.516</u>	<u>540.880</u>
Disponeret i alt	933.516	940.880

Balance 31. maj

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	Investeringsejendomme	<u>16.882.380</u>	<u>16.882.380</u>
	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			
	Likvide beholdninger	<u>72.789</u>	<u>426.814</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>72.789</u>	<u>426.814</u>
	Aktiver i alt	<u>16.955.169</u>	<u>17.309.194</u>

Balance 31. maj

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6	Overført resultat	12.210.763	11.677.247
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	Egenkapital i alt	<u>13.610.763</u>	<u>13.077.247</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.217.000	2.130.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.217.000</u>	<u>2.130.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	434.425	434.425
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	434.425	434.425
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
	Selskabsskat	145.134	144.058
	Anden gæld	531.847	1.507.464
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	692.981	1.667.522
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.127.406</u>	<u>2.101.947</u>
	Passiver i alt	<u>16.955.169</u>	<u>17.309.194</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	102.889	110.000
Personaleomkostninger i øvrigt	11.797	6.633
	<u>114.686</u>	<u>116.633</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	47.951	54.533
	<u>47.951</u>	<u>54.533</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	521.625	521.625
Kostpris ultimo	<u>521.625</u>	<u>521.625</u>
Af- og nedskrivninger primo	-521.625	-521.625
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-521.625</u>	<u>-521.625</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.882.380	16.882.380
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>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,0
------------------------------------	-----

Noter

	<u>31/5 2018</u>	<u>31/5 2017</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	11.677.247	11.136.367
Årets overførte overskud eller underskud	<u>533.516</u>	<u>540.880</u>
	<u>12.210.763</u>	<u>11.677.247</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	400.000	400.000
Udloddet udbytte	-400.000	-400.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		