

JOSHA A/S

Kobbelhave 23, 6000 Kolding

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 38 91 04 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. oktober 2016.

Hans Carl Nicolaisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. august 2016

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 2015 - 31. maj 2016 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 22. august 2016

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.091.260	947.625
2 Personaleomkostninger	-105.591	-107.762
3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.956	-43.333
Driftsresultat	934.713	796.530
Andre finansielle indtægter	6.092	35.519
4 Andre finansielle omkostninger	-25.781	-86
Resultat før skat	915.024	831.963
Skat af årets resultat	-219.937	-191.975
Årets resultat	695.087	639.988
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	525.000
Overføres til overført resultat	295.087	114.988
Disponeret i alt	695.087	639.988

Balance 31. maj

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	43.334
6	Investeringsejendomme	<u>16.882.380</u>	<u>13.570.300</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.882.380</u>	<u>13.613.634</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.882.380</u>	<u>13.613.634</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	14.980
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.717</u>	<u>46.299</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.717</u>	<u>61.279</u>
	Likvide beholdninger	<u>113.910</u>	<u>1.356.072</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>131.627</u>	<u>1.417.351</u>
	Aktiver i alt	<u>17.014.007</u>	<u>15.030.985</u>

Balance 31. maj

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
7	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
9	Overført resultat	11.136.367	10.841.280
	Egenkapital i alt	12.136.367	11.841.280
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.044.000	1.945.733
	Hensatte forpligtelser i alt	2.044.000	1.945.733
Gældsforpligtelser			
	Deposita	434.425	324.425
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	434.425	324.425
10	Selskabsskat	90.322	106.219
	Anden gæld	1.908.893	288.328
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	525.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.399.215	919.547
	Gældsforpligtelser i alt	2.833.640	1.243.972
	Passiver i alt	17.014.007	15.030.985

Noter

1. Hovedaktivitet

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

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	102.000	102.000
Personaleomkostninger i øvrigt	3.591	5.762
	<u>105.591</u>	<u>107.762</u>

3. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43.334	43.333
Mindre nyanskaffelser	7.622	0
	<u>50.956</u>	<u>43.333</u>

4. Andre finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	25.781	86
	<u>25.781</u>	<u>86</u>

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	<u>31/5 2016</u>	<u>31/5 2015</u>
Kostpris primo	521.625	521.625
Kostpris ultimo	<u>521.625</u>	<u>521.625</u>
Afskrivninger primo	-478.291	-434.958
Årets af-/nedskrivninger	-43.334	-43.333
Afskrivninger ultimo	<u>-521.625</u>	<u>-478.291</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>43.334</u>

Noter

	<u>31/5 2016</u>	<u>31/5 2015</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.570.300	13.570.300
Tilgang i årets løb	<u>3.312.080</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>16.882.380</u>	<u>13.570.300</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>16.882.380</u>	 <u>13.570.300</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,6

	<u>31/5 2016</u>	<u>31/5 2015</u>
7. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	0	1.745.888
Overført til frie reserver	<u>0</u>	<u>-1.745.888</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/5 2016</u>	<u>31/5 2015</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat primo	10.841.280	8.980.404
Overført reserve for opskrivninger	0	1.745.888
Årets overførte overskud eller underskud	<u>295.087</u>	<u>114.988</u>
	<u>11.136.367</u>	<u>10.841.280</u>
10. Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	106.219	120.775
Regulering af tidligere års skat	-2.405	0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>-103.814</u>	<u>-120.775</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	124.322	135.219
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>-34.000</u>	<u>-29.000</u>
	<u>90.322</u>	<u>106.219</u>