

**JOSHA A/S**

**Kobbelhave 23, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. juni 2018 - 31. maj 2019**

---

**CVR-nr. 38 91 04 18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. august 2019.

---

Hans Carl Nicolaisen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10. juli 2019

### **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 2018 - 31. maj 2019 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 10. juli 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Peder Nygaard  
statsautoriseret revisor  
mne12042

## 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 1.273.214 kr. mod 1.361.287 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 876.522 kr. mod 933.516 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

## 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 i 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 brugstid:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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".

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".

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.273.214</b>	<b>1.361.287</b>
1 Personaleomkostninger	-108.615	-114.686
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-34.104	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.130.495</b>	<b>1.246.601</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-7.801	-47.951
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.122.694</b>	<b>1.198.650</b>
Skat af årets resultat	-246.172	-265.134
<b>Årets resultat</b>	<b>876.522</b>	<b>933.516</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	400.000
Overføres til overført resultat	376.522	533.516
<b>Disponeret i alt</b>	<b>876.522</b>	<b>933.516</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	361.969	0
4	Investeringsejendomme	<u>16.882.380</u>	<u>16.882.380</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.244.349</u>	<u>16.882.380</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.244.349</u></b>	<b><u>16.882.380</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>38.908</u>	<u>72.789</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>38.908</u></b>	<b><u>72.789</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.283.257</u></b>	<b><u>16.955.169</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6	Overført resultat	12.587.285	12.210.763
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	400.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.087.285</u></b>	<b><u>13.610.763</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.324.000	2.217.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.324.000</u></b>	<b><u>2.217.000</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita	419.175	434.425
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>419.175</u>	<u>434.425</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
	Selskabsskat	103.172	145.134
	Anden gæld	333.625	531.847
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>452.797</u>	<u>692.981</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>871.972</u></b>	<b><u>1.127.406</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.283.257</u></b>	<b><u>16.955.169</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	102.851	102.889
Personaleomkostninger i øvrigt	5.764	11.797
	<b><u>108.615</u></b>	<b><u>114.686</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	7.801	47.951
	<b><u>7.801</u></b>	<b><u>47.951</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	521.625	521.625
Tilgang i årets løb	394.875	0
Afgang i årets løb	-521.625	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>394.875</u></b>	<b><u>521.625</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-521.625	-521.625
Årets af-/nedskrivninger	-32.906	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	521.625	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-32.906</u></b>	<b><u>-521.625</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>361.969</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.882.380	16.882.380
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>16.882.380</u></b>	<b><u>16.882.380</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>16.882.380</u></b>	<b><u>16.882.380</u></b>

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.

## Noter

---

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

### 6. Overført resultat

Overført resultat primo	12.210.763	11.677.247
Årets overførte overskud eller underskud	376.522	533.516
	<b>12.587.285</b>	<b>12.210.763</b>

### 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte primo	400.000	400.000
Udloddet udbytte	-400.000	-400.000
Udbytte for regnskabsåret	500.000	400.000
	<b>500.000</b>	<b>400.000</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.