

**JOSHA A/S**

**Kobbelhave 23, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. juni 2021 - 31. maj 2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. august 2022.

---

**Hans Carl Nicolaisen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. august 2022

### 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 2021 - 31. maj 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 9. august 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | JOSHA A/S<br>Kobbelhave 23<br>6000 Kolding  |
|                   | CVR-nr.: 38 91 04 18<br>Regnskabsår: 1. juni - 31. maj                                |
| <b>Bestyrelse</b> | Hans Carl Nicolaisen<br>Bente Nicolaisen, formand<br>Henrik Nicolaisen                |
| <b>Direktion</b>  | Hans Carl Nicolaisen, direktør  |
| <b>Revisor</b>    | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Jupitervej 4<br>6000 Kolding |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og drift af erhvervsejendomme samt kapitalforvaltning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.421.537 kr. mod 1.276.237 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.086.778 kr. mod 820.173 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

| <u>Note</u>                                       | <u>2021/22</u>   | <u>2020/21</u>   |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.421.537</b> | <b>1.276.237</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | 300.000          | 0                |
| 1 Personaleomkostninger                           | -276.000         | -174.990         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -43.918          | -47.166          |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>1.401.619</b> | <b>1.054.081</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -7.184           | -2.470           |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>1.394.435</b> | <b>1.051.611</b> |
| Skat af årets resultat                            | -307.657         | -231.438         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>1.086.778</b> | <b>820.173</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 600.000          | 400.000          |
| Overføres til overført resultat                   | 486.778          | 420.173          |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>1.086.778</b> | <b>820.173</b>   |

**Balance 31. maj**

| <b>Aktiver</b>                            |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                               | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |                          |                          |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 243.505                  | 282.993                  |
| 3 Investeringsejendomme                   | 17.182.380               | 16.882.380               |
| Materielle anlægsaktiver i alt            | <u>17.425.885</u>        | <u>17.165.373</u>        |
| 4 Andre værdipapirer og kapitalandele     | 751.900                  | 751.900                  |
| Finansielle anlægsaktiver i alt           | <u>751.900</u>           | <u>751.900</u>           |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                | <b><u>18.177.785</u></b> | <b><u>17.917.273</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |                          |                          |
| Likvide beholdninger                      | 345.227                  | 41.932                   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>            | <b><u>345.227</u></b>    | <b><u>41.932</u></b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                      | <b><u>18.523.012</u></b> | <b><u>17.959.205</u></b> |



**Balance 31. maj**

| <b>Passiver</b>                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                          |                          |
| Virksomhedskapital                       | 1.000.000                | 1.000.000                |
| Overført resultat                        | 13.473.186               | 12.986.408               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 600.000                  | 400.000                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>15.073.186</u></b> | <b><u>14.386.408</u></b> |
| <br>                                     |                          |                          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat            | 2.655.034                | 2.503.907                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>2.655.034</u></b>  | <b><u>2.503.907</u></b>  |
| <br>                                     |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                          |                          |
| Deposita                                 | 345.285                  | 535.285                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>345.285</u>           | <u>535.285</u>           |
| <br>                                     |                          |                          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 16.000                   | 16.000                   |
| Selskabsskat                             | 115.530                  | 102.528                  |
| Anden gæld                               | 317.977                  | 415.077                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>449.507</u>           | <u>533.605</u>           |
| <br>                                     |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>794.792</u></b>    | <b><u>1.068.890</u></b>  |
| <br>                                     |                          |                          |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>18.523.012</u></b> | <b><u>17.959.205</u></b> |

**5 Oplysninger om dagsværdi**

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt             |
|--|--------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juni 2020                 | 1.000.000          | 12.566.235        | 0                                   | 13.566.235        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | 420.173           | 400.000                             | 820.173           |
| Egenkapital 1. juni 2021                 | 1.000.000          | 12.986.408        | 400.000                             | 14.386.408        |
| Udloddet udbytte                         | 0                  | 0                 | -400.000                            | -400.000          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | 486.778           | 600.000                             | 1.086.778         |
|  | <b>1.000.000</b>   | <b>13.473.186</b> | <b>600.000</b>                      | <b>15.073.186</b> |

## Noter

|   | <u>2021/22</u>           | <u>2020/21</u>           |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                          |                          |
| Lønninger og gager                                | <u>276.000</u>           | <u>174.990</u>           |
|   | <b><u>276.000</u></b>    | <b><u>174.990</u></b>    |
| <br>  |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>1</u>                 | <u>1</u>                 |
|   | <u>31/5 2022</u>         | <u>31/5 2021</u>         |
| <b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                          |                          |
| Kostpris primo                                    | <u>394.875</u>           | <u>394.875</u>           |
| <b>Kostpris ultimo</b>                            | <b><u>394.875</u></b>    | <b><u>394.875</u></b>    |
| <br>  |                          |                          |
| Af- og nedskrivninger primo                       | -111.882                 | -72.394                  |
| Årets af-/nedskrivninger                          | <u>-39.488</u>           | <u>-39.488</u>           |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>               | <b><u>-151.370</u></b>   | <b><u>-111.882</u></b>   |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>               | <b><u>243.505</u></b>    | <b><u>282.993</u></b>    |
| <br>  |                          |                          |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris primo                                    | <u>16.882.380</u>        | <u>16.882.380</u>        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                            | <b><u>16.882.380</u></b> | <b><u>16.882.380</u></b> |
| <br>  |                          |                          |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>300.000</u>           | <u>0</u>                 |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>            | <b><u>300.000</u></b>    | <b><u>0</u></b>          |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>               | <b><u>17.182.380</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.

Tomgang er afsat med 5 % og vedligeholdelse er afsat med 30 kr. pr. kvm.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (industri, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Detail, Vejen                      | 7,50%        |
| Industri og logistik, Kolding      | 6,75 - 7,0 % |
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 6,75%        |

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.879 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 15.073 t.kr. til 13.607 t.kr.

### 4. Andre værdipapirer og kapitalandele

|   |                           |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Kostpris primo                          | 751.900                   | 0                         |
| Tilgang i årets løb                     | <u>0</u>                  | <u>751.900</u>            |
| <b>Kostpris ultimo</b>                  | <b><u>751.900</u></b>     | <b><u>751.900</u></b>     |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <br><b><u>751.900</u></b> | <br><b><u>751.900</u></b> |

### 5. Oplysninger om dagsværdi

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
|   | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
| Dagsværdi ultimo  | <u>17.182.380</u>                  |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>300.000</u>                     |

## 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 og andre 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.

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 posteringer 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 brugstider:

|   | 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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

---

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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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).

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Hans Carl Nicolaisen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-284188322900  
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2022 kl.: 14:16:32  
Underskrevet med NemID

## Hans Carl Nicolaisen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-284188322900  
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2022 kl.: 14:16:32  
Underskrevet med NemID

## Hans Carl Nicolaisen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-284188322900  
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2022 kl.: 14:16:32  
Underskrevet med NemID

## Bente Nicolaisen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-882807982660  
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2022 kl.: 14:28:45  
Underskrevet med NemID

## Henrik Nicolaisen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-469170557963  
Tidspunkt for underskrift: 11-08-2022 kl.: 16:04:16  
Underskrevet med NemID

## Jørn Dam Jensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1255008299560  
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2022 kl.: 14:30:57  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1f931fNspT248176934