

**JOSHA A/S**

**Kobbelhave 23, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. juni 2019 - 31. maj 2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. august 2020.

---

**Hans Carl Nicolaisen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18. august 2020

### 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 2019 - 31. maj 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 18. august 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JOSHA A/S Kobbelhave 23 6000 Kolding
	CVR-nr.: 38 91 04 18 Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Bestyrelse</b>	Hans Carl Nicolaisen Bente Nicolaisen, formand Henrik Nicolaisen
<b>Direktion</b>	Hans Carl Nicolaisen, direktør
<b>Revisor</b>	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 1.384.192 kr. mod 1.267.450 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 978.950 kr. mod 876.522 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.384.192</b>	<b>1.267.450</b>
1 Personaleomkostninger	-86.900	-102.851
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-39.488	-34.104
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.257.804</b>	<b>1.130.495</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.749	-7.801
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.256.055</b>	<b>1.122.694</b>
Skat af årets resultat	-277.105	-246.172
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>978.950</b>	<b>876.522</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>978.950</b>	<b>876.522</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overføres til overført resultat	0	376.522
Disponeret fra overført resultat	-21.050	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>978.950</b>	<b>876.522</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	322.481	361.969
4 Investeringsejendomme	16.882.380	16.882.380
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.204.861</u>	<u>17.244.349</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.204.861</u></b>	<b><u>17.244.349</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	50.768	0
Tilgodehavender i alt	<u>50.768</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	312.610	38.908
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>363.378</u></b>	<b><u>38.908</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.568.239</u></b>	<b><u>17.283.257</u></b>



**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	12.566.235	12.587.285
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.566.235</u></b>	<b><u>14.087.285</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.415.997	2.324.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.415.997</u></b>	<b><u>2.324.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	455.285	419.175
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>455.285</u>	<u>419.175</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
Selskabsskat	145.108	103.172
Anden gæld	969.614	333.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.130.722</u>	<u>452.797</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.586.007</u></b>	<b><u>871.972</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.568.239</u></b>	<b><u>17.283.257</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2018	1.000.000	12.210.763	400.000	13.610.763
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>376.522</u>	<u>500.000</u>	<u>876.522</u>
Egenkapital 1. juni 2019	1.000.000	12.587.285	500.000	14.087.285
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-21.050	0	-21.050
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000	0	1.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>12.566.235</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>13.566.235</b></u>

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	86.900	102.851
	<u>86.900</u>	<u>102.851</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.749	7.801
	<u>1.749</u>	<u>7.801</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	394.875	521.625
Tilgang i årets løb	0	394.875
Afgang i årets løb	0	-521.625
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>394.875</u>	<u>394.875</u>
Af- og nedskrivninger primo	-32.906	-521.625
Årets af-/nedskrivninger	-39.488	-32.906
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	521.625
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-72.394</u>	<u>-32.906</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>322.481</u>	<u>361.969</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.882.380	16.882.380
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>16.882.380</u>	<u>16.882.380</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<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.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,4 %

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 2.000 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 13.566 t.kr. til 11.566 t.kr.

## 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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, 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 medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## 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 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 materielle anlægsaktiver 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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”.

### Tilgodehavender

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

### 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).

## 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 samtidigt.

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.