

JOSHA A/S

Kobbelhave 23, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. juni 2023 - 31. maj 2024

CVR-nr. 38 91 04 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2024.

Hans Carl Nicolaisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11. juni 2024

Direktion

Hans Carl Nicolaisen
direktør

Bestyrelse

Hans Carl Nicolaisen

Henrik Nicolaisen
formand

Claus 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 2023 - 31. maj 2024 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 revisorers 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 11. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	JOSHA A/S Kobbelhave 23 6000 Kolding
	CVR-nr.: 38 91 04 18 Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Bestyrelse	Hans Carl Nicolaisen Henrik Nicolaisen, formand Claus Nicolaisen
Direktion	Hans Carl Nicolaisen, direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 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 1.489.667 kr. mod 1.418.279 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 925.364 kr. mod 858.189 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	1.489.667	1.418.279
1 Personaleomkostninger	-276.000	-276.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-39.488	-40.390
Driftsresultat	1.174.179	1.101.889
Øvrige finansielle omkostninger	10.412	-1.531
Resultat før skat	1.184.591	1.100.358
Skat af årets resultat	-259.227	-242.169
Årets resultat	925.364	858.189
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	900.000	900.000
Overføres til overført resultat	25.364	0
Disponeret fra overført resultat	0	-41.811
Disponeret i alt	925.364	858.189

Balance 31. maj

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	164.529	204.017
3 Investeringsejendomme	17.182.380	17.182.380
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.346.909</u>	<u>17.386.397</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	751.900	751.900
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>751.900</u>	<u>751.900</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.098.809</u>	<u>18.138.297</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	922.692	760.429
Omsætningsaktiver i alt	<u>922.692</u>	<u>760.429</u>
Aktiver i alt	<u>19.021.501</u>	<u>18.898.726</u>

Balance 31. maj

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	13.456.739	13.431.375
Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	900.000
Egenkapital i alt	<u>15.356.739</u>	<u>15.331.375</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.815.298	2.737.417
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.815.298</u>	<u>2.737.417</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	345.285	345.285
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>345.285</u>	<u>345.285</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
Selskabsskat	141.346	121.786
Anden gæld	346.833	346.863
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>504.179</u>	<u>484.649</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>849.464</u>	<u>829.934</u>
Passiver i alt	<u>19.021.501</u>	<u>18.898.726</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2022	1.000.000	13.473.186	600.000	15.073.186
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-41.811</u>	<u>900.000</u>	<u>858.189</u>
Egenkapital 1. juni 2023	1.000.000	13.431.375	900.000	15.331.375
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>25.364</u>	<u>900.000</u>	<u>925.364</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>13.456.739</u>	<u>900.000</u>	<u>15.356.739</u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>276.000</u>	<u>276.000</u>
	<u>276.000</u>	<u>276.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	<u>394.875</u>	<u>394.875</u>
Kostpris ultimo	<u>394.875</u>	<u>394.875</u>
Af- og nedskrivninger primo	-190.858	-151.370
Årets af-/nedskrivninger	<u>-39.488</u>	<u>-39.488</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-230.346</u>	<u>-190.858</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>164.529</u>	<u>204.017</u>

Noter

	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>17.182.380</u>	<u>17.182.380</u>
Kostpris ultimo	<u>17.182.380</u>	<u>17.182.380</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.182.380</u>	<u>17.182.380</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 detailejendomme på i alt 715 m² beliggende i Vejen og 4 industri- og logistikejendomme på i alt 3.486 m² beliggende i Kolding.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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

	<u>31/5 2024</u>
Tomgangsprocent, erhverv, Kolding & Vejen	5,00 %
Afkastkrav, Detail, Vejen	7,50 %
Afkastkrav, Industri & Logistik, Kolding	7,25 %
Vedligeholdelse, erhverv, Kolding & Vejen - pr. m2 (kr.)	30
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m2 (kr.)	418
Gennemsnitlig omkostning pr. m2 (kr.)	122

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.182 t.kr. pr. 31. maj 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.149 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.230 t.kr.

Noter

4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	<u>751.900</u>	<u>751.900</u>
Kostpris ultimo	<u>751.900</u>	<u>751.900</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>751.900</u>	 <u>751.900</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>17.182.380</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</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 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 anlægsaktive.

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.

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 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. Der afskrives ikke på grunde.

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 såvel immaterielle som 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Investeringsjendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.