

JOSHA A/S

Kobbelhave 23, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. juni 2020 - 31. maj 2021

CVR-nr. 38 91 04 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. september 2021.

Hans Carl Nicolaisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. september 2021

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 2020 - 31. maj 2021 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 2. september 2021

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 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 erhvervsjendomme samt kapitalforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.276.237 kr. mod 1.384.192 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 820.173 kr. mod 978.950 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	1.276.237	1.384.192
1 Personaleomkostninger	-174.990	-86.900
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-47.166	-39.488
Driftsresultat	1.054.081	1.257.804
Øvrige finansielle omkostninger	-2.470	-1.749
Resultat før skat	1.051.611	1.256.055
Skat af årets resultat	-231.438	-277.105
Ordinært resultat efter skat	820.173	978.950
Årets resultat	820.173	978.950
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overføres til overført resultat	420.173	0
Disponeret fra overført resultat	0	-21.050
Disponeret i alt	820.173	978.950

Balance 31. maj

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	282.993	322.481
3	Investeringsjendomme	<u>16.882.380</u>	<u>16.882.380</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.165.373</u>	<u>17.204.861</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>751.900</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>751.900</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.917.273</u>	<u>17.204.861</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>50.768</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>50.768</u>
	Likvide beholdninger	<u>41.932</u>	<u>312.610</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>41.932</u>	<u>363.378</u>
	Aktiver i alt	<u>17.959.205</u>	<u>17.568.239</u>

Balance 31. maj

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	12.986.408	12.566.235
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Egenkapital i alt	<u>14.386.408</u>	<u>13.566.235</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.503.907	2.415.997
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.503.907</u>	<u>2.415.997</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	535.285	455.285
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>535.285</u>	<u>455.285</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
Selskabsskat	102.528	145.108
Anden gæld	415.077	969.614
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>533.605</u>	<u>1.130.722</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.068.890</u>	<u>1.586.007</u>
Passiver i alt	<u>17.959.205</u>	<u>17.568.239</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</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	0	-1.000.000	0	-1.000.000
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
	<u>1.000.000</u>	<u>12.986.408</u>	<u>400.000</u>	<u>14.386.408</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>174.990</u>	<u>86.900</u>
	<u>174.990</u>	<u>86.900</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	-72.394	-32.906
Årets af-/nedskrivninger	<u>-39.488</u>	<u>-39.488</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-111.882</u>	<u>-72.394</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>282.993</u>	<u>322.481</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>16.882.380</u>	<u>16.882.380</u>
Kostpris ultimo	<u>16.882.380</u>	<u>16.882.380</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<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.

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

Detail, Vejen	8,00 %
Industri og logistik, Kolding	8,00 %
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,00 %

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.840 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 14.386 t.kr. til 12.980 t.kr.

4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Tilgang i årets løb	<u>751.900</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>751.900</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>751.900</u>	<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 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejder.

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.

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.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsjendomme 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.

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).

Udbytte

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

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.

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.