

JOSHA A/S

Kobbelhave 23, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. juni 2022 - 31. maj 2023

CVR-nr. 38 91 04 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. august 2023.

Hans Carl Nicolaisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juni 2022 - 31. maj 2023

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 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 2023

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 2022 - 31. maj 2023 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 9. august 2023

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 4 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 1.418.279 kr. mod 1.421.537 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 858.189 kr. mod 1.086.778 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	1.418.279	1.421.537
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	300.000
1 Personaleomkostninger	-276.000	-276.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.390	-43.918
Driftsresultat	1.101.889	1.401.619
Øvrige finansielle omkostninger	-1.531	-7.184
Resultat før skat	1.100.358	1.394.435
Skat af årets resultat	-242.169	-307.657
Årets resultat	858.189	1.086.778
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	900.000	600.000
Overføres til overført resultat	0	486.778
Disponeret fra overført resultat	-41.811	0
Disponeret i alt	858.189	1.086.778

Balance 31. maj

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	204.017	243.505
3	Investeringsjendomme	<u>17.182.380</u>	<u>17.182.380</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.386.397</u>	<u>17.425.885</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>751.900</u>	<u>751.900</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>751.900</u>	<u>751.900</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.138.297</u>	<u>18.177.785</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>760.429</u>	<u>345.227</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>760.429</u>	<u>345.227</u>
	Aktiver i alt	<u>18.898.726</u>	<u>18.523.012</u>

Balance 31. maj

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	13.431.375	13.473.186
Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	600.000
Egenkapital i alt	<u>15.331.375</u>	<u>15.073.186</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.737.417</u>	<u>2.655.034</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.737.417</u>	<u>2.655.034</u>
 Gældsforpligtelser		
Deposita	<u>345.285</u>	<u>345.285</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>345.285</u>	<u>345.285</u>
 Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
Selskabsskat	121.786	115.530
Anden gæld	<u>346.863</u>	<u>317.977</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>484.649</u>	<u>449.507</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>829.934</u>	<u>794.792</u>
 Passiver i alt	<u>18.898.726</u>	<u>18.523.012</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
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	<u>0</u>	<u>486.778</u>	<u>600.000</u>	<u>1.086.778</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>
	<u>1.000.000</u>	<u>13.431.375</u>	<u>900.000</u>	<u>15.331.375</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</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 2023</u>	<u>31/5 2022</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	-151.370	-111.882
Årets af-/nedskrivninger	<u>-39.488</u>	<u>-39.488</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-190.858</u>	<u>-151.370</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>204.017</u>	<u>243.505</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>17.182.380</u>	<u>16.882.380</u>
Kostpris ultimo	<u>17.182.380</u>	<u>16.882.380</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>300.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>0</u>	<u>300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.182.380</u>	<u>17.182.380</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.

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 1.989 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 15.331 t.kr. til 13.342 t.kr.

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-</u> <u>ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>17.182.380</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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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