

# John Møller Jensen Ejendomme ApS

Rylevej 5, 8240 Risskov

CVR-nr. 26 10 56 33

## Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. november 2019.

---

Ida Brorsbøl  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Torvegade 2 · 7600 Struer  
T 9684 2000

[kroyerpedersen.dk](http://kroyerpedersen.dk)

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for John Møller Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 1. november 2019

### **Direktion**

John Møller Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaveren i John Møller Jensen Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for John Møller Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 1. november 2019

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne32792

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	John Møller Jensen Ejendomme ApS Rylevej 5 8240 Risskov  CVR-nr.: 26 10 56 33 Stiftet: 19. juni 2001 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 19. regnskabsår
<b>Direktion</b>	John Møller Jensen, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkjøbing Landbobank
<b>Modervirksomhed</b>	John Møller Jensen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb og salg af sommerhuse og -grunde.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2018/19 udgjort et underskud på 257 t.kr. mod et underskud sidste år på 2.513 t.kr. Sidste års resultat var påvirket af nedskrivning på forudbetalinger på grunde og bygninger til videresalg.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 3.347 t.kr. mod 3.271 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 76 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.965 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 58,7 % af de samlede aktiver på 3.347 t.kr., hvilket er et fald på 9,2 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-110.256</b>	<b>-1.787.016</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-70.120	-398.385
Andre finansielle indtægter	228	0
3 Finansielle omkostninger	-77.233	-27.509
<b>Resultat før skat</b>	<b>-257.381</b>	<b>-2.212.910</b>
Skat af årets resultat	0	-300.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-257.381</b>	<b>-2.512.910</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-257.381	-2.512.910
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-257.381</b>	<b>-2.512.910</b>



**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	0	3.240.601
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	3.240.601
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.240.601</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Grunde og bygninger til videresalg	2.816.389	0
Forudbetalinger på grunde og bygninger til videresalg	0	30.000
Varebeholdninger i alt	2.816.389	30.000
Andre tilgodehavender	11.139	0
Tilgodehavender i alt	11.139	0
Likvide beholdninger	519.378	761
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.346.906</b>	<b>30.761</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.346.906</b>	<b>3.271.362</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Anpartskapital	397.000	397.000
6	Overført resultat	1.567.634	1.825.015
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.964.634</u></b>	<b><u>2.222.015</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.360.430	1.029.347
	Anden gæld	21.842	20.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.382.272</u>	<u>1.049.347</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.382.272</u></b>	<b><u>1.049.347</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>3.346.906</u></b>	 <b><u>3.271.362</u></b>
 <b>1 Særlige poster</b>			
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			

## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Omkostninger:		
Nedskrivning på forudbetalinger på grunde og bygninger til videresalg	<u>0</u>	<u>-1.720.000</u>
	<u>0</u>	<u>-1.720.000</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttotab	<u>0</u>	<u>1.720.000</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.720.000</u></b>

### 2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

### 3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	28.733	27.309
Andre finansielle omkostninger	<u>48.500</u>	<u>200</u>
	<b><u>77.233</u></b>	<b><u>27.509</u></b>

## Noter

	30/9 2019	30/9 2018
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober	4.793.660	4.793.660
Afgang i årets løb	-4.793.660	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>0</b>	<b>4.793.660</b>
Nedskrivning 1. oktober	-1.219.905	-821.520
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-70.120	-398.385
Årets tilbageførsler på afgang	1.290.025	0
<b>Nedskrivninger 30. september</b>	<b>0</b>	<b>-1.219.905</b>
Afskrivninger på goodwill 1. oktober	-333.154	-333.154
Tilbageførte afskrivninger på goodwill på afgang	333.154	0
<b>Afskrivninger på goodwill 30. september</b>	<b>0</b>	<b>-333.154</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>	<b>3.240.601</b>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. oktober	397.000	397.000
	<b>397.000</b>	<b>397.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	1.825.015	1.337.925
Årets overførte resultat	-257.381	-2.512.910
Koncerntilskud	0	3.000.000
	<b>1.567.634</b>	<b>1.825.015</b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 5.144 t.kr. til sikkerhed for tredjemands bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.816 t.kr.</p>		

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et potentielt udskudt skatteaktiv på 1.618 t.kr. vedrørende underskud til fremførsel og tab ved salg af ejendomme. Udskudt skatteaktiv er ikke indregnet på grund af usikkerhed om tidspunktet for skatteaktivets udnyttelse.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med John Møller Jensen Holding ApS, CVR-nr. 19 02 55 43 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for John Møller Jensen Ejendomme ApS 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**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration af selskabet.

### **Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af resterende værdi af goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Varebeholdninger

Grunde og bygninger til videresalg samt forudbetaling herpå måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattegodehavender 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. Skattegodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter John Møller Jensen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

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 nominal værdi.