

John Møller Jensen Ejendomme ApS

Rylevej 5, 8240 Risskov

CVR-nr. 26 10 56 33

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2023.

Ida Brorsbøl
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 13. november 2023

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 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 13. november 2023

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen
statsautoriseret revisor
mne32792

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 23. regnskabsår
Direktion	John Møller Jensen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank
Modervirksomhed	John Møller Jensen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg og udlejning af faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2022/23 udgjort et underskud på 179 t.kr. mod et underskud sidste år på 134 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 14.833 t.kr. mod 10.730 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 4.103 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.974 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 40,3 % af de samlede aktiver på 14.833 t.kr., hvilket er et fald på 17,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	302.940	34.418
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-134.028	-94.267
Resultat før finansielle poster	168.912	-59.849
2 Finansielle omkostninger	-347.463	-74.307
Resultat før skat	-178.551	-134.156
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-178.551	-134.156
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-178.551	-134.156
Disponeret i alt	-178.551	-134.156

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendomme	<u>14.269.575</u>	<u>10.479.567</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.269.575</u>	<u>10.479.567</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.269.575</u>	<u>10.479.567</u>
Omsætningsaktiver			
	Forudbetalinger på grunde og bygninger til videresalg	<u>0</u>	<u>54.786</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>54.786</u>
	Likvide beholdninger	<u>563.383</u>	<u>195.734</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>563.383</u>	<u>250.520</u>
	Aktiver i alt	<u>14.832.958</u>	<u>10.730.087</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Anpartskapital	400.000	400.000
Overført resultat	<u>5.573.781</u>	<u>5.752.332</u>
Egenkapital i alt	<u>5.973.781</u>	<u>6.152.332</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.875	35.625
Gæld til tilknyttet virksomhed	8.668.502	4.451.130
Anden gæld	<u>139.800</u>	<u>91.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.859.177</u>	<u>4.577.755</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.859.177</u>	<u>4.577.755</u>
Passiver i alt	<u>14.832.958</u>	<u>10.730.087</u>

4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	400.000	5.886.488	6.286.488
Overført via resultatdisponering	0	-134.156	-134.156
Egenkapital 1. oktober 2022	400.000	5.752.332	6.152.332
Overført via resultatdisponering	0	-178.551	-178.551
	400.000	5.573.781	5.973.781

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	347.372	73.283
Andre finansielle omkostninger	<u>91</u>	<u>1.024</u>
	<u>347.463</u>	<u>74.307</u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. oktober	10.624.133	2.118.100
Tilgang i årets løb	3.869.250	1.693.297
Overførsler	<u>54.786</u>	<u>6.812.736</u>
Kostpris 30. september	<u>14.548.169</u>	<u>10.624.133</u>
Afskrivninger 1. oktober	-144.566	-50.299
Årets afskrivninger	<u>-134.028</u>	<u>-94.267</u>
Afskrivninger 30. september	<u>-278.594</u>	<u>-144.566</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>14.269.575</u>	<u>10.479.567</u>

4. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 1.665 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 er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

4. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 danske 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	50 år	0-50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

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.

Varebeholdninger

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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.

Gældsforpligtelser

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