



## Johannes Møller Holding ApS

Tyrsvej 17, 6100 Haderslev  
CVR-nr. 31286298

## Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.02.2020

---

**Anders Hvidberg Plum**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Johannes Møller Holding ApS

Tyrsvvej 17

6100 Haderslev

CVR-nr.: 31286298

Hjemsted: Haderslev

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Direktion

Johannes Møller, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Johannes Møller Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 04.02.2020

**Direktion**

**Johannes Møller**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Johannes Møller Holding ApS

### Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Johannes Møller Holding ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabet har ikke kunnet få et tilsagn fra selskabets pengeinstitut om yderligere finansiering eller en forlængelse af kreditfaciliteter vedr. den hensatte kautionsforpligtelse. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 afkræftende 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 for 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.

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.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 04.02.2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

### Leon Vad Laxy Christensen

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 33729

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendomme samt øvrig investeringsvirksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 826 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som mindre tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har iværksat en række tiltag for at afhænde selskabets aktiver. Der henvises endvidere til note 1.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2019/20.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er sat til salg og er derfor målt til den forventede nettorealiseringsværdi. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af værdien, jf. omtale heraf i regnskabet note 4.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(378.240)</b>	<b>112.921</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(421.157)	(980.444)
Andre finansielle indtægter	2	2.111	0
Andre finansielle omkostninger	3	(28.766)	(41.797)
<b>Årets resultat</b>		<b>(826.052)</b>	<b>(909.320)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(826.052)	(909.320)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(826.052)</b>	<b>(909.320)</b>



# Balance pr. 30.09.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsjendomme		1.400.000	1.400.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		25.000	446.157
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>25.000</b>	<b>446.157</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.425.000</b>	<b>1.846.157</b>
Andre tilgodehavender		596.016	3.457.028
<b>Tilgodehavender</b>		<b>596.016</b>	<b>3.457.028</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>596.016</b>	<b>3.457.028</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.021.016</b>	<b>5.303.185</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(407.230)	418.822
<b>Egenkapital</b>		<b>(282.230)</b>	<b>543.822</b>
<hr/>			
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		957.275	3.837.275
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>957.275</b>	<b>3.837.275</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		641.964	721.843
Deposita		33.000	33.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>674.964</b>	<b>754.843</b>
<hr/>			
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	75.000	70.000
Bankgæld		12.494	14.605
Anden gæld		583.513	82.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>671.007</b>	<b>167.245</b>
<hr/>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.345.971</b>	<b>922.088</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>2.021.016</b>	<b>5.303.185</b>
<hr/>			
Going concern	1		
Eventualaktiver	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	418.822	543.822
Årets resultat	0	(826.052)	(826.052)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(407.230)</b>	<b>(282.230)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Regnskabet viser et behov for yderligere likviditet i selskabet for at kunne indfri den forventede kautionsforpligtelse over for det tidligere datterselskab i konkurs. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets aktiver kan afhændes til de bogførte værdier eller at kreditfaciliteterne kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet.

Selskabet er i en proces med tilpasning af aktiviteterne og salg af aktiver, som forventes at tilføre likviditet til nedbringelse af gælden. Ledelsen ser positivt på mulighederne for at afhænde aktiverne i takt med likviditetsbehovet. Selskabets ledelse har på baggrund heraf aflagt regnskabet under en forudsætning om fortsat drift.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.111	0
	<b>2.111</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	28.766	41.797
	<b>28.766</b>	<b>41.797</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.660.511
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.660.511</b>
Dagsværdireguleringer primo	(1.260.511)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(1.260.511)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.400.000</b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er udbudt til salg og ledelsen har valgt at nedskrive ejendommen til en skønnet nettorealiseringsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	622.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>622.500</b>
Opskrivninger primo	(176.343)
Andel af årets resultat	40.928
Årets nedskrivninger	(462.085)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(597.500)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Jensen og Nielsen ApS	Haderslev	ApS	50	(2.623.657)	251.825
Møller & Haagensen I/S	Haderslev	I/S	50	713.256	81.857

## 6 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	1.250	100	125.000
	<b>1.250</b>		<b>125.000</b>

## 7 Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder omfatter den forventede hensættelse til den indgåede kaution over for Johannes Møller Export A/S i konkurs' bankforbindelse.

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	75.000	70.000	641.964	335.873
Deposita	0	0	33.000	0
	<b>75.000</b>	<b>70.000</b>	<b>674.964</b>	<b>335.873</b>

## 9 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på 581 t.kr. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen på grund af usikkerhed om muligheden for at udnytte skatteaktivet indenfor 3-5 år.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede gæld i Møller og Haagensen I/S. Samlet gældsforpligtelse pr. 31. december 2018 udgør 3.016 t.kr.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.400 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er givet pant i

- aktier i Johannes Møller Export A/S i konkurs, bogført værdi 0 t.kr.,
- andre værdipapirer, bogført værdi 0 t.kr.
- likvide beholdninger, bogført værdi 0 t.kr.
- ejerpantebrev i ejendommen på nom. 1.000 t.kr., bogført værdi 1.400 t.kr.
- transport i tilgodehavende hos associeret selskab, bogført værdi 0 t.kr.
- transport i mellemregning med Johannes Møller Export A/S i konkurs
- transport i andre tilgodehavender på 596 t.kr. bestående af klientkonti hos selskabets advokat

## Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for bankgæld i Johannes Møller Export A/S i konkurs er afgivet ulimiteret kaution samt givet pant i aktier i Johannes Møller Export A/S, der er bogført til 0 t.kr. Der er hensat et beløb svarende til den forventede forpligtelse ved kautionen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udleje af ejendom omfatter årets fakturerede leje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pen-gestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ejendomme, der er sat til salg, måles til den forventede nettorealiseringsværdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt moder-virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til stillede kautioner.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.