

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Århusvej 109, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 19 75 23 72

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2022

Dirigent:

.....
John Bylov Frandsen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 14. juli 2022

Direktion:

.....
John Bylov Frandsen

Bestyrelse:

.....
Tom Aalund Madsen

.....
René Bøgh Kjær

.....
Troels Nicholas Dadswell
Hansen

.....
John Bylov Frandsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 14. juli 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurshou
statsaut. revisor
mne34502

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S
Adresse, postnr., by	Århusvej 109, 8960 Randers SØ
CVR-nr.	19 75 23 72
Stiftet	1. november 1996
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tom Aalund Madsen René Bøgh Kjær Troels Nicholas Dadswell Hansen John Bylov Frandsen
Direktion	John Bylov Frandsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	84.120	81.947	52.651	47.363	46.298
Resultat af primær drift	28.932	31.728	13.039	10.588	11.534
Finansielle poster	568	38	-35	-75	22
Årets resultat	27.234	28.706	10.995	8.096	9.014
Nøgletal					
Balancesum	74.683	64.158	31.192	22.257	29.298
Investering i materielle anlægsaktiver	209	90	71	211	55
Egenkapital	42.819	30.915	12.255	9.356	10.274
Nøgletal					
Afkastningsgrad	41,7 %	66,6 %	48,8 %	41,1 %	39,1 %
Soliditetsgrad	57,3 %	48,2 %	39,3 %	42,0 %	35,1 %
Egenkapitalforrentning	73,9 %	133,0 %	101,8 %	82,5 %	83,7 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	106	95	100	94	85

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 27.234.006 kr. mod et overskud på 28.706.218 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 42.819.426 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

2021 var også et godt år for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S. Ovenpå omsætnings- og indtjeningsrekord i 2020, som også var selskabets 25-jubilæums år, bød 2021 på endnu en rekord på både omsætnings- og indtjeningsstallene. Ledelsen anser derfor årets resultat for meget tilfredsstillende.

Vækst

I 2021 voksede Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen igen - nærmere betegnet med åbning i Struer og Silkeborg. Som seneste skud er der åbnet afdeling i Galten, og flere åbninger er på tegnebrættet.

Alle afdelinger er allerede i fuld og sund drift.

I de kommende år forventes firmaets sunde og kontrollerede vækst at fortsætte dels med opstart af nye butikker og dels ved køb af eksisterende butikker, som selskabet løbende får kontakt med. Ligeledes vil der fortsat være mulighed for at indgå partnerskab med selvstændige mæglere, der ønsker at være en del af Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S.

I 2021 har selskabet optaget 4 partnere, der alle har bevist, at de formår at drive og vækste deres butikker, og være krumtappen i firmaets fortsatte udvikling. Selskabets partnerkoncept skal fortsat være det bedste i branchen, hvor partneren kan fokusere på kerneforretningen med at være ejendomsmægler, mens administration, løn, moms m.v. håndteres centralt. På den måde skal partneren alene bruge kræfterne på at være den bedste version af sig selv som ejendomsmægler. Det tror selskabet giver de bedste fælles driftsresultater og største værditilvækst.

Ejerstrukturen i ejendomsmæglerbranchen generelt forventer vi vil udvikle sig til partnerejede selskaber, på samme vis som revisions- og advokatvirksomheder.

I årene fremover forventer vi, at selskabet gradvist overtages af partnerkreds af ejendomsmæglere, som vil have styrken til at fortsætte en af branchens mest ekspansive vækstrater i årene fremover.

Ved udgangen af 2021 består Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen af 36 afdelinger, hvortil kommer særskilte landbrugs- og erhvervsafdelinger.

Projektudvikling

Selskabet vil udbygge egen boligudlejningsafdeling incl. ejendomsadministration de kommende år, og har målsætning om at administrere over 1.000 boliger i hele Jylland inden 2025.

Projektudvikling vil ligeledes udbygges, da vi nu gennem en årrække kan se den enorme værdi en ejendomsmægler kan tilføre de mellemstore og større ejendomsprojekter.

På nuværende tidspunkt har selskabet gennemført flere handler af egetudviklede ejendomsprojekter, og flere er godt på vej. Alle er projekter, hvor selskabet har håndteret processen fra bar mark, projektering, byggeri, udlejning, administration og afsluttet med salg til professionelle investorer.

Selskabet har med sit filialnet en unik adgang til relevant lokal viden, lokale ønsker om nye boliger, optimering af projekter til de lokale forhold m.v. Alt sammen noget der skaber en kæmpe værdi for både slutbrugeren og investoren.

Generelt forventes samarbejde med flere af de større aktører indenfor ejendomsudvikling i årene fremover.

Ledelsesberetning

Uddannelse

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen er en 100 % ejendomsmæglerejet virksomhed, som kun lever af tilfredse kunder og ambassadører. Dette kræver den perfekte værktøjskasse til de unge talenter, hvilket er ledelsens største fokusområde.

Uddannelse og plads til unge talentfulde mæglere har fuldt fokus hos Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen. Firmaet har udviklet stærke og relevante uddannelsesforløb, der netop sætter fokus på træning og udvikling af de unge talenter. Dette passer perfekt med, at vi overtager flere mæglerbutikker, hvor indehaveren vil trappe ned eller på pension, og et af vores unge talenter træder til og sikrer fortsat drift og udvikling.

Vi tror ikke på unge mennesker trives i tvangsægteskaber, men i frie rammer, hvor man samarbejder med lokale interesser og hvor det er glæden, lysten og energien, der driver mæglerbutikken. Vi ved, at det er mennesket, der skaber resultaterne, og det er derfor at det er mennesket der markedsføres og udvikles. Mennesket betyder 95 % eller mere for en ejendomsmæglerbutik.

Trivsel er et nøgleord hos os, så det vigtigste for os er, at alle ansatte føler sig glade og tilfredse når de møder på arbejde og de trives i hverdagen i et godt kollegialt miljø.

I starten af 2022 blev der (endelig) mulighed for at fejre selskabets 25-års jubilæum med en studietur til udlandet, som dels styrkede det faglige fundament og dels har en uvurderlig værdi for det kollegiale sammenhold og trivsel. Det er vigtigt at alle medarbejdere føler sig som en vigtig del af hele selskabet.

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen kan frit ekspandere, udvikle og starte nye butikker og er ikke tvunget til, at købe dyre kædebutikker eller få tilladelse fra andet sted. Selskabet kan lynhurtigt agere og reagere i et kommercielt marked og hurtigt skabe værdier fra bunden, og for egne midler. Den evne til at være agil og parat er højt prioriteret fra ledelsen.

Selskabets værdier, som også deles af ledelse og medarbejdere, er stadig omdrejningspunktet for den daglige drift og fortsatte udvikling: Synlig, Jordnær, Aktiv, Tæt på.

Vi tror på en international udvikling inden for ejendomsbranchen, hvor flere og flere transaktioner vil komme til at foregå uden for Danmark, hvor danskere køber bolig i udlandet eller hvor vi ser udlændinge, der ønsker at bosætte sig i Danmark. Vi tror meget på, at vi skal deltage og understøtte denne tendens, og bl.a. derfor sender vi medarbejdere på studieture til andre lande, så kendskabet til ejendomsmarkedet i udlandet opbygges.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Valutarisici

Virksomheden har kun få transaktioner i fremmed valuta, og fremmed valuta skønnes ikke at være en risiko for virksomheden.

Renterisici

På grund af virksomhedens solide egenkapital og solide omdømme har virksomheden mulighed for at opnå konkurrencedygtig finansiering. Finansiering opnåes via egenfinansiering og hvis nødvendigt bankfinansiering. Virksomheden anser ikke renterisici for en væsentlig risiko, grundet virksomhedens soliditet og gældssammensætning.

Påvirkning af det eksterne miljø

Virksomheden er opmærksom på betydningen af at reducere energiforbruget i forhold til CO₂-udledning. Virksomheden søger hele tiden at optimere drift, således der søges en reduktion af miljøpåvirkningen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen har taget godt hul på 2022, og det er selskabets vurdering at den generelle dynamik på boligmarkedet vil være positiv for selskabets markedsområder, hvor boligmarkedet i høj grad vil udvikle sig positivt i markederne udenfor de største byer, hvor Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen står godt og er absolut stærkt repræsenteret.

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsens "motor" og platform er historisk stærk og i meget høj grad forberedt på vækst og udvikling. Et stærkt kapitalgrundlag, en bred partnerkreds, en solid platform og stærke samarbejdsaftaler og relationer er med til at sikre grundlaget for opkøb, optagelse af nye partnere og ny-åbninger i 2022.

Hos Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen er vi altid åbne for at indgå partnerskab, starte en ny afdeling eller sikre anden udvikling. Vi handler hurtigt og sikrer, at du får opfyldt dit potentiale og dine drømme, så vi sammen kan opnå branchens bedste resultater.

Selskabet følger nøje udviklingen i økonomien og markederne, herunder effekterne af stigende renter, inflation m.v., som forventes at trække mørke skyer over økonomien. Der forventes et resultat før skat for 2022 i niveauet 10-15 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	84.119.988	81.947.494
2	Personaleomkostninger	-54.770.527	-47.742.904
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-417.877	-226.203
	Resultat før finansielle poster	28.931.584	33.978.387
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.323.442	2.227.570
3	Finansielle indtægter	843.115	258.897
4	Finansielle omkostninger	-274.649	-220.859
	Resultat før skat	33.823.492	36.243.995
5	Skat af årets resultat	-6.589.486	-7.537.777
	Årets resultat	27.234.006	28.706.218

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	1.414.102	1.384.999
		<u>1.414.102</u>	<u>1.384.999</u>
7	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	303.451	172.939
	Indretning af lejede lokaler	58.804	121.035
		<u>362.255</u>	<u>293.974</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	6.810.203	3.936.773
	Deposita	705.357	676.412
		<u>7.515.560</u>	<u>4.613.185</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.291.917</u>	<u>6.292.158</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.422.531	3.515.728
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.842.765	6.850.698
11	Udsudte skatteaktiver	120.804	159.749
	Andre tilgodehavender	5.549.474	5.551.528
9	Periodeafgrænsningsposter	1.074.730	729.799
		<u>14.010.304</u>	<u>16.807.502</u>
	Værdipapirer	<u>0</u>	<u>25.669</u>
	Likvide beholdninger	<u>51.380.521</u>	<u>41.032.871</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>65.390.825</u>	<u>57.866.042</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>74.682.742</u></u>	<u><u>64.158.200</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
10	Selskabskapital	1.260.000	1.260.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.450.360	3.176.773
	Overført resultat	15.709.066	11.178.647
	Foreslået udbytte	20.400.000	15.300.000
	Egenkapital i alt	42.819.426	30.915.420
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	31.969	42.957
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.902.000	987.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.099.157	2.417.553
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.114.750	6.980.709
	Skyldig selskabsskat	6.550.453	7.482.866
	Deposita	13.000	13.000
	Anden gæld	17.151.987	15.318.695
		31.863.316	33.242.780
	Gældsforpligtelser i alt	31.863.316	33.242.780
	PASSIVER I ALT	74.682.742	64.158.200

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Sikkerhedsstillelser
- 15 Nærtstående parter
- 16 Resultatdisponering

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2021	1.260.000	3.176.773	11.178.647	15.300.000	30.915.420
16	Overført via resultatdisponering	0	2.303.587	4.530.419	20.400.000	27.234.006
	Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-30.000	0	0	-30.000
	Udloddet udbytte	0	0	0	-15.300.000	-15.300.000
	Egenkapital 31. december 2021	<u>1.260.000</u>	<u>5.450.360</u>	<u>15.709.066</u>	<u>20.400.000</u>	<u>42.819.426</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed, John Frandsen Holding ApS.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Offentlige tilskud

Offentlige tilskud modtaget til dækning af omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når det er sandsynligt, at alle betingelser for opnåelse af tilskuddet er opfyldt. Tilskud, der skal tilbagebetales under visse omstændigheder, indregnes kun i det omfang, de ikke forventes tilbagebetalt.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser, der primært omfatter mæglersalær og tilknyttede ydelser, indregnes som omsætning såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver og tilskud.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år
Goodwill	5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de erhvervede virksomheders markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold. Goodwill afskrives lineært over 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	52.186.386	45.300.044
Pensioner	260.338	279.041
Andre omkostninger til social sikring	1.081.891	867.005
Andre personaleomkostninger	1.241.912	1.296.814
	<u>54.770.527</u>	<u>47.742.904</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>106</u>	<u>95</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	820.315	253.249
Andre finansielle indtægter	22.800	5.648
	<u>843.115</u>	<u>258.897</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	38.915	37.148
Andre finansielle omkostninger	235.734	183.711
	<u>274.649</u>	<u>220.859</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.550.541	7.482.983
Årets regulering af udskudt skat	38.945	54.794
	<u>6.589.486</u>	<u>7.537.777</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Immaterielle anlægsaktiver

kr.	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2021	2.079.999
Tilgange	306.103
Kostpris 31. december 2021	<u>2.386.102</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	695.000
Afskrivninger	277.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>972.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.414.102</u>

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2021	1.898.680	916.116	2.814.796
Tilgange	209.158	0	209.158
Kostpris 31. december 2021	<u>2.107.838</u>	<u>916.116</u>	<u>3.023.954</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.725.741	795.081	2.520.822
Afskrivninger	78.646	62.231	140.877
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>1.804.387</u>	<u>857.312</u>	<u>2.661.699</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>303.451</u>	<u>58.804</u>	<u>362.255</u>

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Kapitalandele i datter- virksomheder</u>	<u>Deposita</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2021	760.000	676.412	1.436.412
Tilgange	599.844	28.945	628.789
Kostpris 31. december 2021	<u>1.359.844</u>	<u>705.357</u>	<u>2.065.201</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	3.176.773	0	3.176.773
Modtaget udbytte	-2.019.856	0	-2.019.856
Årets resultat	3.599.125	0	3.599.125
Egenkapitalreguleringer	-30.000	0	-30.000
Andre værdireguleringer	724.317	0	724.317
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>5.450.359</u>	<u>0</u>	<u>5.450.359</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>6.810.203</u>	<u>705.357</u>	<u>7.515.560</u>

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder			
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Fredericia A/S	A/S	Randers	76 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Skanderborg & Odder A/S	A/S	Randers	76 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Hinnerup & Lystrup A/S	A/S	Randers	76 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Silkeborg A/S	A/S	Randers	76 %

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år.

10 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.260.000 kr. det seneste år.

11 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	-159.749	-214.543
Årets regulering af udskudt skat	38.945	54.794
Udskudt skat 31. december	-120.804	-159.749

12 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden John Frandsen Holding ApS som administrations-selskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sam-beskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Andre økonomiske forpligtelser

Lejeforpligtelser omfatter husleje-forpligtelse med i alt 2.079 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på 3-16 måneder.

14 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

15 Nærtstående parter

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for betydelig indflydelse
John Frandsen Holding ApS	Randers	Kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
John Frandsen Holding ApS	Randers	cvr.dk

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nærtstående parter (fortsat)

Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner med helejede dattervirksomheder er undladt oplyst jf. ÅRL §98C, stk. 3.

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foretaget på normale markedsvilkår, idet der dog henvises til note 2 vedrørende ledelsesaf lønning.

Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 2, Personaleomkostninger.

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
16 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	20.400.000	15.300.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	10.045.759
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.303.587	2.227.570
Overført resultat	4.530.419	1.132.889
	<u>27.234.006</u>	<u>28.706.218</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Bylov Frandsen

Direktion

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-885647228019

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-07-14 14:25:36 UTC

NEM ID 

John Bylov Frandsen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-885647228019

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-07-14 14:25:36 UTC

NEM ID 

John Bylov Frandsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-885647228019

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-07-14 14:27:05 UTC

NEM ID 

Tom Aalund Madsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-709657947896

IP: 87.57.xxx.xxx

2022-07-14 14:30:23 UTC

NEM ID 

Troels Nicholas Dadswell Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-348774230249

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-07-14 15:02:27 UTC

NEM ID 

René Bøgh Kjær

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-191626546180

IP: 83.90.xxx.xxx

2022-07-14 17:27:48 UTC

NEM ID 

Peter Ulrik Faurischou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-14 19:01:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 10342-ZP6MN-H76QF-EEKWU-LU4PP-0V7BY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>