

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Århusvej 109, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 19 75 23 72

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023

Dirigent:

.....
John Bylov Frandsen

Indhold

Ledelsespåtegning	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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 7. juli 2023
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 7. juli 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurshou
statsaut. revisor
mne34502

Steffen Michael Bach
statsaut. revisor
mne45892

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.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	28.721	84.120	81.947	52.651	47.363
Resultat af primær drift	4.790	28.932	31.728	13.039	10.588
Resultat af finansielle poster	659	568	38	-35	-75
Årets resultat	17.855	27.234	28.706	10.995	8.096
Balancesum					
Balancesum	64.719	74.683	64.158	31.192	22.257
Investeringer i materielle anlægsaktiver	175	209	90	71	211
Egenkapital	39.804	42.819	30.915	12.255	9.356
Nøgletal					
Afkastningsgrad	6,9 %	41,7 %	66,6 %	48,8 %	41,1 %
Soliditetsgrad	61,5 %	57,3 %	48,2 %	39,3 %	42,0 %
Egenkapitalforrentning	43,2 %	73,9 %	133,0 %	101,8 %	82,5 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	64	106	95	100	94

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 2022 udviser et overskud på 17.854.661 kr. mod et overskud på 27.234.006 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 39.804.087 kr.

2022 var igen et godt år for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S. Ovenpå nogle ekstraordinære corona-år, gik vi nok alle ind i 2022 med mere begrænsede forventninger. Med dette in mente er det ganske tilfredsstillende at selskabet stadig leverer omkring en 3-cifret million omsætning og 2-cifret million resultat, endda samtidig med, at selskabet vækstede med 5 nye butikker. Årets resultat før skat er over de tidligere fremsatte forventninger og kan primært henføres til opnåede synergier ved etablering af nye partnerselskaber, der er stiftet ved tilførsel af virksomhedsgren fra selskabet, samt etableringen af nye afdelinger. Ledelsen anser derfor årets resultat for værende tilfredsstillende.

Vækst

Nærmere bestemt voksede Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen med åbning i Galten, Tørring, Vildbjerg, Kjellerup og Hjørring. Alle afdelinger er allerede i fuld og sund drift.

For regnskabsåret 2023 er der øremærket et 2-cifret millionbeløb til etablering og opkøb af nye afdelinger. Det forventes, at en del af den kommende vækst og opkøb vil ske i nye markedsområder på Fyn og Sjælland, som i nogen tid har været i overvejelserfasen.

Den kommende vækst vil for en stor dels vedkommende ske ved partnerskaber med nuværende og nye partnere, typisk med selvstændige mæglere, der ønsker at være en del af Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S. Nyetablering i partnerskab med stærke ejendomsmæglere i lokalområderne vil også være et fokusområde fremover.

I 2022 har selskabet fortsat den igangværende proces med at optage 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 forventer vi generelt 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 2022 består Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen af 40 afdelinger, hvortil kommer særskilte landbrugs- og erhvervsafdelinger.

Ledelsesberetning

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 eget udviklede 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.

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 på, at unge mennesker trives 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.

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.

Ledelsesberetning

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.

Forventet udvikling

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen har taget godt hul på 2023, 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 2023.

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 2023 i niveauet 10-15 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	28.721.059	84.119.988
3	Personaleomkostninger	-22.949.506	-54.770.527
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-981.673	-417.877
	Resultat før finansielle poster	4.789.880	28.931.584
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.673.002	4.323.442
4	Finansielle indtægter	855.433	843.115
5	Finansielle omkostninger	-196.102	-274.649
	Resultat før skat	19.122.213	33.823.492
6	Skat af årets resultat	-1.267.552	-6.589.486
	Årets resultat	17.854.661	27.234.006

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	515.999	1.414.102
		<u>515.999</u>	<u>1.414.102</u>
8	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	155.592	303.450
	Indretning af lejede lokaler	144.110	58.805
		<u>299.702</u>	<u>362.255</u>
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	18.932.507	6.810.203
	Deposita	318.704	705.357
		<u>19.251.211</u>	<u>7.515.560</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.066.912</u>	<u>9.291.917</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.118.052	3.422.531
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.939.664	3.842.765
13	Udskudte skatteaktiver	207.926	120.804
	Andre tilgodehavender	2.704.759	5.549.474
10	Periodeafgrænsningsposter	530.945	1.074.730
		<u>30.501.346</u>	<u>14.010.304</u>
11	Værdipapirer	66.000	66.000
	Likvide beholdninger	<u>14.085.175</u>	<u>51.314.521</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.652.521</u>	<u>65.390.825</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>64.719.433</u></u>	<u><u>74.682.742</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
12	Selskabskapital	1.260.000	1.260.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.384.560	5.450.360
	Overført resultat	4.359.527	15.709.066
	Foreslået udbytte	17.800.000	20.400.000
	Egenkapital i alt	39.804.087	42.819.426
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	24.879	31.969
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.534.500	1.902.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	757.628	2.099.157
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.232.181	4.114.750
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.354.674	6.550.453
	Deposita	13.000	13.000
	Anden gæld	6.998.484	17.151.987
		24.915.346	31.863.316
	Gældsforpligtelser i alt	24.915.346	31.863.316
	PASSIVER I ALT	64.719.433	74.682.742

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 16 Sikkerhedsstillelser
- 17 Nærtstående parter
- 18 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
18	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 1. januar 2022	1.260.000	5.450.360	15.709.066	20.400.000	42.819.426
18	Overført via resultatdisponering	0	11.404.200	-11.349.539	17.800.000	17.854.661
	Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-470.000	0	0	-470.000
	Udloddet udbytte	0	0	0	-20.400.000	-20.400.000
	Egenkapital 31. december 2022	1.260.000	16.384.560	4.359.527	17.800.000	39.804.087

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S for 2022 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.).

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes overtagelsesmetoden. Identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives lineært i resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

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

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 revurderes 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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

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).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de erhvervede virksomheders markedspostion og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold. Goodwill afskrives lineært over 5 år. Afskrivningsperioden er fastsat med udgangspunkt i den forventede levetid af synergier i forbindelse med overtagelse af mæglerbutikker.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftskostninger.

Deposita

Deposita vedrører deposita i forbindelse med indgåelse af lejekontrakter.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

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, 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Begivenheder efter balancedagen

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

kr.	2022	2021
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	19.480.604	52.186.386
Pensioner	1.090.570	260.338
Andre omkostninger til social sikring	985.206	1.081.891
Andre personaleomkostninger	1.393.126	1.241.912
	<u>22.949.506</u>	<u>54.770.527</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>64</u>	<u>106</u>

Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.

kr.	2022	2021
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	852.417	820.315
Andre finansielle indtægter	3.016	22.800
	<u>855.433</u>	<u>843.115</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	34.051	38.915
Andre finansielle omkostninger	162.051	235.734
	<u>196.102</u>	<u>274.649</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.354.674	6.550.541
Årets regulering af udskudt skat	-87.122	38.945
	<u>1.267.552</u>	<u>6.589.486</u>

7 Immaterielle anlægsaktiver

kr.	Goodwill
Kostpris 1. januar 2022	2.386.102
Afgange	-1.526.103
Kostpris 31. december 2022	<u>859.999</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	972.000
Afskrivninger	172.000
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	726.103
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.526.103
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>344.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>515.999</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende immaterielle anlægsaktiver henvises til note 16.

8 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2022	2.107.838	916.116	3.023.954
Tilgange	34.022	141.285	175.307
Afgange	-133.663	-120.687	-254.350
Kostpris 31. december 2022	<u>2.008.197</u>	<u>936.714</u>	<u>2.944.911</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.804.388	857.311	2.661.699
Afskrivninger	63.795	19.775	83.570
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-15.578	-84.482	-100.060
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.852.605</u>	<u>792.604</u>	<u>2.645.209</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>155.592</u>	<u>144.110</u>	<u>299.702</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 16.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i datter-virksomheder		I alt
		Deposita	
Kostpris 1. januar 2022	1.359.844	705.357	2.065.201
Tilgange	907.054	67.916	974.970
Afgange	0	-454.569	-454.569
Kostpris 31. december 2022	2.266.898	318.704	2.585.602
Værdireguleringer 1. januar 2022	5.450.359	0	5.450.359
Modtaget udbytte	-1.570.258	0	-1.570.258
Årets resultat	4.325.732	0	4.325.732
Egenkapitalreguleringer	-470.000	0	-470.000
Andre værdireguleringer	8.929.776	0	8.929.776
Værdireguleringer 31. december 2022	16.665.609	0	16.665.609
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	18.932.507	318.704	19.251.211

Tilknyttede virksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Fredericia	A/S	Randers	76,00 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Skanderborg & Odder	A/S	Randers	76,00 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Hinnerup & Lystrup	A/S	Randers	76,00 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Silkeborg	A/S	Randers	76,00 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Norddjurs	A/S	Randers	87,91 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Syddjurs	A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Mariager & Hobro	A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Løgstør & Aars	A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Holstebro & Struer	A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Horsens	A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Bjerringbro & Kjellerup	A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Herning & Ikast	A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Kolding	A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Hammel & Hadsten	A/S	Randers	76,05 %

10 Periodeafgrænsningsposter

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

11 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Garantkapital
Dagsværdi, ultimo	66.000
Dagsværdiniveau	3

Værdipapirer vedrører garantkapital hos Sparekassen Kronjylland og Sparekassen Danmark.

12 Selskabskapital

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021
13 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-120.804	-159.749
Årets regulering af udskudt skat	-87.122	38.945
Udskudt skat 31. december	-207.926	-120.804

14 Hensatte forpligtelser

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

15 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 huslejeforpligtelse med i alt 588 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på 3-6 måneder.

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S har erklæret overfor selskabets dattervirksomheder Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Løgstør & Aars A/S, Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Silkeborg A/S og Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Kolding A/S, at der vil ske fortsat finansiering af selskabernes drift frem til minimum 31. december 2023. Det forventes ikke, at støtteerklæringerne vil give træk på moderselskabets likviditet.

16 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 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

Transaktioner med nærtstående parter

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

kr.	2022	2021
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.939.664	3.842.765
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.232.181	4.114.750
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	852.417	820.315
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.051	38.915
Køb af ydelser fra tilknyttede virksomheder	1.620.000	0
Viderefakturerede lønninger og omkostninger til tilknyttede virksomheder	58.636.310	11.504.941
Viderefaktureret omsætning fra tilknyttede virksomheder	66.480.357	18.248.493

Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 3, Personaleomkostninger.

kr.	2022	2021
18 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	17.800.000	20.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.404.200	2.303.587
Overført resultat	-11.349.539	4.530.419
	<u>17.854.661</u>	<u>27.234.006</u>

PENNEO

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

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

Tom Aalund Madsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Serienummer: 80f401fd-46bb-417a-9f83-cc7a3b82b37d

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-07-07 10:56:16 UTC



John Bylov Frandsen

Direktion

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Serienummer: 4f2e699d-4a1d-41ce-bd7b-004735de841e

IP: 79.145.xxx.xxx

2023-07-07 10:59:45 UTC



John Bylov Frandsen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Serienummer: 4f2e699d-4a1d-41ce-bd7b-004735de841e

IP: 79.145.xxx.xxx

2023-07-07 10:59:45 UTC



John Bylov Frandsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Serienummer: 4f2e699d-4a1d-41ce-bd7b-004735de841e

IP: 79.145.xxx.xxx

2023-07-07 10:59:45 UTC



Troels Nicholas Dadswell Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-348774230249

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-07 14:57:24 UTC



René Bøgh Kjær

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Serienummer: 759f2d2a-2901-4dd3-b4f6-31d85506f8d8

IP: 83.90.xxx.xxx

2023-07-07 14:57:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7XHHc-1HPeM-CKYnZ-2516D-3815T-00HQV

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Peter Ulrik Faurschou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-07-07 15:00:48 UTC

NEM ID 

Steffen Bach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65239022

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-07-07 16:29:41 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>