

# **John Frandsen Ejendomsinvest ApS**

Hyrdehøjvej 21, Assens, 9550 Mariager

CVR-nr. 20 19 73 82

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2016.

---

John Frandsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for John Frandsen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 4. april 2016

### **Direktion**

John B. Frandsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i John Frandsen Ejendomsinvest ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for John Frandsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

Randers SØ, den 4. april 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**B. Nygaard Pedersen**

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	John Frandsen Ejendomsinvest ApS Hyrdehøjvej 21, Assens 9550 Mariager
	CVR-nr.: 20 19 73 82
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John B. Frandsen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelser</b>	Østjyds Bank A/S Sparekassen Kronjylland

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle og gennemføre ejendomsprojekter, barmarks-projekter, optimering af eksisterende byggerier, grund-udvikling og drift af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 har selskabet dels fortsat udvikling af eksisterende projekter og dels købt nye ejendomme med udvikling for øje. Desuden er der indgået forhåndsftaler om flere, kommende projekter, der vil blive gennemført over de kommende år. Denne positive vækst vil fastholdes og udbygges.

Der er fokus på indkøb af råjord med kontant afregning til sælger, udvikling af eksisterende bygninger, opkøb af arealer i byudviklingsområder samt partnerskaber med grundejere om udvikling i sælgers navn eller i fælles regi.

Selskabet har p.t. aktiviteter i bl.a. Hobro, Hinnerup, Randers og på Djursland. Alle projekter kører fuldt tilfredsstillende og lever mere end op til de målsætninger, der er opstillet for forløbene.

Selskabet ejes og drives af de 3 partnere i Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S, og med dette selskab ønsker parterne at holde aktiviteterne i ejendomsmæglerfirmaet og ejendomsselskabet adskilt, så selskaberne lever selvstændigt liv.

### Den forventede udvikling

Selskabet forventer en fortsat positiv udvikling i selskabets aktiviteter og balance. Der vil fortsat være stort fokus på at vækste på en måde, hvor processen konstant er styret og under kontrol. Ligeledes skal driften kunne levere et stabilt voksende overskud.

Balancen forventes at vokse til minimum kr. 100 mio i det kommende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for John Frandsen Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

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

### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	25 år
-----------	-------

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.488.288</b>	<b>1.740.965</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.513	-48.513
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.439.775</b>	<b>1.692.452</b>
Andre finansielle indtægter	62.360	59.566
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.371.294	-963.386
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.130.841</b>	<b>788.632</b>
Skat af årets resultat	-276.832	-207.031
<b>Årets resultat</b>	<b>854.009</b>	<b>581.601</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	854.009	581.601
<b>Disponeret i alt</b>	<b>854.009</b>	<b>581.601</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	26.725.066	26.527.979
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	39.544.641	15.091.618
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.269.707</u>	<u>41.619.597</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.000.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	62.966	68.032
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.062.966</u>	<u>68.032</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>69.332.673</u></b>	<b><u>41.687.629</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	612.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	178.500	178.500
Andre tilgodehavender	4.531.996	965.276
Tilgodehavender i alt	<u>4.710.496</u>	<u>1.755.776</u>
Likvide beholdninger	742.946	588.639
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.453.442</u></b>	<b><u>2.344.415</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>74.786.115</u></b>	<b><u>44.032.044</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	2.886.249	2.032.240
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.011.249</u></b>	<b><u>2.157.240</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	100.335	123.622
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>100.335</u></b>	<b><u>123.622</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	29.771.545	15.158.754
Deposita	794.178	443.775
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.565.723</u>	<u>15.602.529</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.352.500	765.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	816.598	4.483.605
Gæld til tilknyttede virksomheder	38.639.591	20.694.958
Selskabsskat	300.119	205.090
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.108.808</u>	<u>26.148.653</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>71.674.531</u></b>	<b><u>41.751.182</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>74.786.115</u></b>	<b><u>44.032.044</u></b>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 **Eventualposter**

## Noter

	2015	2014
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	1.371.294	963.386
	<b>1.371.294</b>	<b>963.386</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1. januar 2015	26.663.488	15.091.618
Tilgang	245.600	25.013.023
Afgang	0	-560.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>26.909.088</b>	<b>39.544.641</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	135.509	0
Årets afskrivninger	48.513	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>184.022</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>26.725.066</b>	<b>39.544.641</b>
	31/12 2015	31/12 2014
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	3.000.000	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	2.032.240	1.450.639
Årets overførte overskud eller underskud	<u>854.009</u>	<u>581.601</u>
	<b><u>2.886.249</u></b>	<b><u>2.032.240</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.124 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 26.726 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Århusvej 109.

**7. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med John Frandsen Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber for den samlede selskabsskat.