

John Frandsen Ejendomsinvest ApS

Hyrdehøjvej 21, 9550 Mariager

CVR-nr. 20 19 73 82

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2022

Dirigent:

.....
John Bylov Frandsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for John Frandsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 17. juni 2022
Direktion:

.....
John Bylov Frandsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i John Frandsen Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for John Frandsen Ejendomsinvest ApS 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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 17. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	John Frandsen Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr., by	Hyrdehøjvej 21, 9550 Mariager
CVR-nr.	20 19 73 82
Stiftet	31. juli 1997
Hjemstedskommune	Mariagerfjord
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	John Bylov Frandsen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formal er investering i fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 6.808 t.kr. mod et overskud på 4.778 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 24.747 t.kr. Ledelsen anser årets som tilfredsstillende.

De sidste år er brugt på konsolidering, så vi er klar til såvel små som store investeringer, når mulighederne byder sig. Vi er interesseret i alle typer af ejendomme til "tæt lav" bebyggelse eller til etagebyggeri. Har du barmark til "åben lav" bebyggelse, så er det også interessant, hvis det ligger i nærheden af de store eller mellemstore byer. Vi har et fast team af fast samarbejdende håndværkere, så vi er meget tilpasningsvenlige, hvilket betyder vi også er specialiserede færdiggørelser i projekter, der er gået i stå.

Selskabshandler er et andet område, hvor vi de seneste år har specialiseret os i alt fra stiftelse til salget af selskabet er gennemført. I investeringer i større selskaber indtræder vi gerne som investor og deltager i hele processen, da vi har godt set up til håndtering af udlejning og administration af selskabet, hvor vi er omdrejningspunktet til driften kører perfekt og til selskabet er overdraget til ny ejerkreds. Vi er krumtappen i LOI & SPA samt står for oprettelse af datarum og dialogen i forbindelse med købers due diligence.

I de projekter vi de sidste perioder har arbejdet med, har bæredygtighed været et fokusområde, DNGB-certificering sammen med indretning af seniorboliger.

Vi ser meget positiv på investering og vækst de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	12.780.639	9.685.316
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.317.066	-3.097.592
	Andre driftsomkostninger	-140.097	0
	Resultat før finansielle poster	10.323.476	6.587.724
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-82.336	-15.772
	Indtægter af kapitalinteresser	432.270	2.811.022
3	Finansielle indtægter	63.795	79.009
4	Finansielle omkostninger	-1.900.266	-3.990.524
	Resultat før skat	8.836.939	5.471.459
5	Skat af årets resultat	-2.029.166	-693.564
	Årets resultat	6.807.773	4.777.895
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-278.005
	Overført resultat	6.807.773	5.055.900
		6.807.773	4.777.895

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	167.101.102	170.431.017
		<u>167.101.102</u>	<u>170.431.017</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	22.288	31.373
		<u>22.288</u>	<u>31.373</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>167.123.390</u>	<u>170.462.390</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Ejendomme til videresalg	2.680.226	4.294.337
		<u>2.680.226</u>	<u>4.294.337</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.494.414	64.081
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	60.950	540.703
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	3.723.103	2.105.345
	Udsudte skatteaktiver	9.344	8.513
6	Andre tilgodehavender	20.950	16.279
		<u>6.308.761</u>	<u>2.734.921</u>
	Likvide beholdninger	<u>762.141</u>	<u>4.451.920</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.751.128</u>	<u>11.481.178</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>176.874.518</u></u>	<u><u>181.943.568</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	24.622.414	17.814.641
	Egenkapital i alt	<u>24.747.414</u>	<u>17.939.641</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	106.986.511	108.831.854
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.612.511	10.570.656
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.375.213	8.210.993
	Anden gæld	8.233.075	10.340.590
		<u>135.207.310</u>	<u>137.954.093</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.331.536	3.899.923
	Gæld til banker	5.227.359	9.369.778
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	117.909	123.726
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	569.003	623.011
	Gæld til tilknyttede virksomheder	116.567	786.817
	Skyldig selskabsskat	2.029.997	834.887
	Deposita	2.848.438	2.956.070
	Anden gæld	2.678.985	7.455.622
		<u>16.919.794</u>	<u>26.049.834</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>152.127.104</u>	<u>164.003.927</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>176.874.518</u></u>	<u><u>181.943.568</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	17.814.641	17.939.641
Overført via resultatdisponering	0	6.807.773	6.807.773
Egenkapital 31. december 2021	<u>125.000</u>	<u>24.622.414</u>	<u>24.747.414</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Frandsen Ejendomsinvest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter huslejeindtægter samt salg af grunde, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling 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, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomme, salg, reklame, administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger	25-50 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.

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 administrati-
onsselskabet.

Balancen

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 datter- og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

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 dattervirksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 tabserfaringer.

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.

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 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 kontorejendomme 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 nettorealisationseværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.343	42.357
Andre finansielle indtægter	52.452	36.652
	<u>63.795</u>	<u>79.009</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	506.782	341.337
Andre finansielle omkostninger	1.393.484	3.649.187
	<u>1.900.266</u>	<u>3.990.524</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.029.997	834.887
Årets regulering af udskudt skat	-831	-141.323
	<u>2.029.166</u>	<u>693.564</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Andre tilgodehavender

Af de langfristede andre tilgodehavender forfalder 23 t.kr. ét år efter balancedagen.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 102.459 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden John Frandsen Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har erklæret over for selskabets tilknyttede virksomhed, Storkeengen ApS, samt over for selskabets kapitalinteresse, Paderup Mosevej 15 ApS, at der vil ske fortsat finansiering af selskabets drifts frem til minimum 31. december 2022. Det forventede støttebeløb forventes at udgøre 0 t.kr.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 147.425 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 13.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebreve giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 17.817 t.kr.

Virksomheden har overfor Favrskov Kommune deponeret 20 t.kr. af sin likvidbeholdning på en deponeringskonto som sikkerhedsstillelse i forbindelse med byggemodning af grunde.

10 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
John Frandsen Holding ApS	Mariager	cvr.dk

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.”

John Bylov Frandsen

Direktion

På vegne af: John Frandsen Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-885647228019

IP: 188.181.xxx.xxx

2022-06-18 16:06:13 UTC

NEM ID 

John Bylov Frandsen

Dirigent

På vegne af: John Frandsen Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-885647228019

IP: 188.181.xxx.xxx

2022-06-18 16:06:13 UTC

NEM ID 

Peter Ulrik Faurschou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-21 06:39:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UHQ5X-05QL7-NQ7WJ-UQWFM-JDXPH-A6U4A

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