



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

FRANSEN SKANDERBORG EJENDOMME APS

KRISTIANSBAKKEN 26, 8660 SKANDERBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. maj 2022

Inge Frandsen, dirigent

CVR-NR. 36 94 86 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frandsen Skanderborg Ejendomme ApS Kristiansbakken 26 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 36 94 86 98 Stiftet: 30. juni 2015 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Inge Frandsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Aaboulevarden 69 8000 Aarhus C.

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 1. april 2022

Direktion:

Inge Frandsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Frandsen Skanderborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frandsen Skanderborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 1. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24680

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt investeringer i værdipapirer.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		776.300	1.067.719
Af- og nedskrivninger.....		-125.895	-125.895
DRIFTSRESULTAT		650.405	941.824
Andre finansielle indtægter.....		680.539	68.471
Andre finansielle omkostninger.....		-99.169	-397.700
RESULTAT FØR SKAT		1.231.775	612.595
Skat af årets resultat.....	1	-271.596	-139.597
ÅRETS RESULTAT		960.179	472.998
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		960.179	472.998
I ALT		960.179	472.998

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		10.827.195	10.953.090
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.827.195	10.953.090
Andre værdipapirer.....		4.140.000	4.140.000
Finansielle anlægsaktiver.....	3	4.140.000	4.140.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.967.195	15.093.090
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		145.434	0
Andre tilgodehavender.....		11.193	17.062
Periodeafgrænsningsposter.....		753	0
Tilgodehavender.....		157.380	17.062
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	7.815.286	7.297.382
Værdipapirer.....		7.815.286	7.297.382
Likvide beholdninger.....		1.046.213	1.040.694
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.018.879	8.355.138
AKTIVER.....		23.986.074	23.448.228
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		11.947.184	10.987.005
EGENKAPITAL.....		12.447.184	11.487.005
Hensættelse til udskudt skat.....		1.089.569	1.081.687
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.089.569	1.081.687
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.337.355	7.822.450
Anden gæld.....		28.964	2.098.964
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.366.319	9.921.414
Prioritetsgæld.....		470.000	440.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.057	19.914
Selskabsskat.....		116.109	61.806
Anden gæld.....		2.360.488	321.495
Periodeafgrænsningsposter.....		116.348	114.907
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.083.002	958.122
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.449.321	10.879.536
PASSIVER.....		23.986.074	23.448.228
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	10.987.005	11.487.005
Forslag til resultatdisponering.....		960.179	960.179
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	11.947.184	12.447.184

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	263.714	131.714	
Regulering af udskudt skat.....	7.882	7.883	
	271.596	139.597	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		11.708.460	
Kostpris 31. december 2021.....		11.708.460	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		755.370	
Årets afskrivninger		125.895	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		881.265	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		10.827.195	
 Finansielle anlægsaktiver			3
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2021.....		4.340.000	
Kostpris 31. december 2021.....		4.340.000	
Nedskrivninger 1. januar 2021.....		-200.000	
Nedskrivninger 31. december 2021.....		-200.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		4.140.000	
 Andre værdipapirer og kapitalandele			4
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Investeringsbe.	Aktier	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2021.....	886.448	6.439.754	489.084
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	28.857	474.506	14.541

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	5
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.807.355	470.000	5.500.000	8.262.450	
Anden gæld.....	28.964	0	29.000	2.098.964	
	7.836.319	470.000	5.529.000	10.361.414	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 7.807 tkr. er stillet sikkerhed på 9.045 tkr. i ejendom med en bogført værdi på 8.476 tkr.

Til sikkerhed for engagement med bank er der lyst ejerpantebrev på 2.000 tkr. i ejendom med en bogført værdi på 8.476 tkr. Engagementet med banken pr. 31/12 2021 er et indestående på 1.046 tkr.

6

	2021	2020	
Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

Det er alene direktøren der er beskæftiget i virksomheden, og der er ikke udbetalt løn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frandsen Skanderborg Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, ejendom mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20- 40 år	0 - 50 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.