

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Horsens A/S**

Århusvej 109, 8960 Randers SØ

**CVR-nr. 43 70 85 62**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

---

Ole Steen Christensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Horsens A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 7. juni 2024

### **Direktion**

Danny Brok Hedegaard

### **Bestyrelse**

Danny Brok Hedegaard

Troels Nicholas Dadswell Hansen René Bøgh Kjær

Tom Aalund Madsen

John Bylov Frandsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Horsens A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Horsens A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Randers, den 7. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Finn Jensen Vammen**

statsautoriseret revisor  
mne19677

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Horsens A/S Århusvej 109 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 43 70 85 62
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Danny Brøk Hedegaard Troels Nicholas Dadswell Hansen René Bøgh Kjær Tom Aalund Madsen John Bylov Frandsen
<b>Direktion</b>	Danny Brøk Hedegaard
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
<b>Modervirksomhed</b>	EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN FRANDBSEN A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt anden dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 3.008 t.kr. mod 1.509 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 187 t.kr. mod -603 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

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

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.007.889</b>	<b>1.508.571</b>
1 Personaleomkostninger	-2.210.413	-1.707.672
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-564.678	-564.678
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>232.798</b>	<b>-763.779</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.549	0
Andre finansielle indtægter	9.116	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-774	-9.382
<b>Resultat før skat</b>	<b>242.689</b>	<b>-773.161</b>
Skat af årets resultat	-55.665	170.096
<b>Årets resultat</b>	<b>187.024</b>	<b>-603.065</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	187.000	0
Overføres til overført resultat	24	0
Disponeret fra overført resultat	0	-603.065
<b>Disponeret i alt</b>	<b>187.024</b>	<b>-603.065</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Goodwill	1.694.033	2.258.711
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>1.694.033</u>	<u>2.258.711</u>
Deposita	86.292	84.372
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>86.292</u>	<u>84.372</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.780.325</u></b>	<b><u>2.343.083</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	254.998	108.861
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.011.632	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	45.866
Andre tilgodehavender	0	90.818
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	0	768.221
Tilgodehavender i alt	<u>1.266.630</u>	<u>1.013.766</u>
Likvide beholdninger	<u>808.028</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.074.658</u></b>	<b><u>1.013.766</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.854.983</u></b>	<b><u>3.356.849</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	526.000	526.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	0	642.221
Overført resultat	2.154.055	1.511.811
Foreslået udbytte for regnskabsåret	187.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.867.055</b>	<b>2.680.032</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	372.687	496.916
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>372.687</b>	<b>496.916</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	23.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.632	61.663
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	72.752
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	179.894	0
Anden gæld	325.715	22.386
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	615.241	179.901
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>615.241</b>	<b>179.901</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.854.983</b>	<b>3.356.849</b>

3 Eventualposter

4 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført re- sultat kr.</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	526.000	642.221	1.511.811	0	2.680.032
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	23	187.000	187.023
Årets indbetalte virksomhedskapital	0	-642.221	0	0	-642.221
Overførsel	0	0	642.221	0	642.221
	<b>526.000</b>	<b>0</b>	<b>2.154.055</b>	<b>187.000</b>	<b>2.867.055</b>

## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.193.846	1.697.637
Andre omkostninger til social sikring	16.567	10.035
	<u>2.210.413</u>	<u>1.707.672</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>5</u>	 <u>3</u>
 <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	9.382
Andre finansielle omkostninger	774	0
	<u>774</u>	<u>9.382</u>

### 3. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en månedlig ydelse på 12,75 t. kr. Opsigelsesvarsel er 3-6 måneder.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JOHN FRANDBSEN HOLDING ApS, CVR-nr. 20430990, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter

---

### 4. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for John Frandsen Holding ApS, Mariager

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Horsens A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### **Goodwill**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, hvorpå 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 selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen benævnt "Krav på indbetaling af virksomhedskapital".

Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".



## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Horsens A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.