

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen

A/S

Århusvej 109, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 19 75 23 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

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

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 4. april 2016

Direktion

John Frandsen

Bestyrelse

Troels Hansen

Tom Madsen

John Frandsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Randers SØ, den 4. april 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S Århusvej 109 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 19 75 23 72
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Troels Hansen, Randers Tom Madsen, Mariager John Frandsen, Mariager
Direktion	John Frandsen, Mariager
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hovedtal og nøgletal

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttoresultat	30.375	24.700	23.103	0	0
Resultat af ordinær primær drift	2.757	1.755	1.620	4.310	1.657
Finansielle poster, netto	-405	-1.302	483	-170	-270
Årets resultat	1.774	329	1.567	3.084	1.058
Balance:					
Balancesum	45.345	34.394	33.273	31.962	38.832
Egenkapital	7.172	5.398	6.969	5.402	2.318
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	76	69	67	62	58
Nøgletal i %: *)					
Likviditetsgrad	114,1	111,9	0,0	0,0	0,0
Soliditetsgrad	15,8	15,7	20,9	16,9	6,0
Egenkapitalforrentning	28,2	5,3	25,3	79,9	17,6

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

I 2015 har selskabet fastholdt sit fokus på kerneforretningen – omsætning af fast ejendom. Virksomheden har i 2015 fortsat sin strategiske udvikling – senest med åbning af 3 nye afdelinger i Fredericia, Aars og Herning. Ved indgangen til det nye regnskabsår har selskabet 26 boligafdelinger samt 5 landbrugs- og erhvervsafdelinger. Selskabet vil også fremover holde fast i sin status som den lokale aktive ejendomsmægler.

Igennem 2015 har selskabet haft fokus på fortsat optimering og udvikling af kerneforretningen, og har derved opnået øget markedsandel i selskabets markeder.

Der er i årets løb brugt betragtelige ressourcer på udvikling af ny unik digital platform og markedsføringsystem, og vi er i dag markedsledende på digital markedsføring.

Desuden er lagt vægt på at knytte selskabets afdelinger tæt sammen i markedsføringsprofil og -identitet. Selskabet fremstår med en unik og skarp profil, der giver sammenhæng i selskabets forretninger og forretningsområder.

Denne investering og resultat har selskabet store forventninger til i årene fremover.

De forbedrede markedsvilkår mærkes nu også i selskabets markedsområde med en stærk afslutning på året. Denne udvikling er fortsat i det nye år.

Året har givet selskabet et tilfredsstillende resultat.

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S ejes og drives af partnere, der alle er ejendomsmæglere. Et ejendomsmæglerfirmas succes har altid baggrund i de personer, som driver forretningen og som kunden møder. Efter der er brugt store ressourcer på at skabe de bedste rammer og værktøjer, vil fortsat udbygning af partnerskabsaftaler med morgendagens vindere, derfor have stort fokus i de kommende år.

Selskabet ser også fremover ejendomsmægleren som det centrale omdrejningspunkt i en bolighandel, som formidler, køberrådgiver, rådgivningsopgaver og ejendomsmægleren vil gennem sin adgang til kunderne få stor indflydelse på deres valg af produkter. Flere og flere pengeinstitutter lukker mindre filialer og kommer således endnu længere væk fra kunden, hvorfor ejendomsmægleren lokalt bliver endnu mere central i relation til fast ejendom.

Selskabets distributionskraft i lokalområderne er meget stor, da selskabet har væsentlig andel af de lokale boligmarkeder. Selskabet vil de kommende år udbygge og udvikle mulighederne for afsætning af produkter relateret til boligmarkedet.

Ledelsesberetning

Der sker meget store ændringer, nye og ændrede konstruktioner og samarbejder i den finansielle sektor, forsikringsverden m.v. og her har selskabet holdt sig udenfor indtil videre, så alle muligheder står åbne i fremtiden.

Forventninger til 2016

Selskabet forventer en fortsat stabil udvikling på selskabets markeder med stigende antal handler. Dette har allerede i høj grad kunnet aflæses af starten på året.

I 2016 forventer selskabet at åbne minimum 2 boligafdelinger samt yderligere erhvervsafdeling. Desuden er selskabet åbent for køb af eksisterende forretninger og optagelse af partnere – og herunder dialog med mere strategisk samarbejdspartner.

Igennem årene har selskabet opnået stor ekspertise på projektudvikling og har indgående kendskab til de komplekse forhold, der skal løses for at skabe projekter fra bar mark til nøglefærdigt projekt. Dette arbejdsområde vil der være stort fokus på i 2016.

Selskabet forventer for 2016 et positivt resultat på minimum kr. 5 mio.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Omsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den endelige levering af ydelsen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets 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.

Den del af skatten, der som følge af forskellige skattemæssig og regnskabsmæssig behandling af regnskabsposter er udskudt til betaling i efterfølgende år, er opgjort til et aktiv og indregnet under omsætningaktiver.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 fordelig).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

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 forventet 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.

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

Produktionsanlæg og maskiner	5-10 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 fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	30.374.642	24.700.010
1 Personaleomkostninger	-27.172.608	-22.488.504
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-445.115	-456.994
Driftsresultat	2.756.919	1.754.512
Andre finansielle indtægter	598.758	457.203
2 Andre finansielle omkostninger	-1.003.334	-1.758.973
Resultat før skat	2.352.343	452.742
3 Skat af årets resultat	-578.476	-123.682
Årets resultat	1.773.867	329.060
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.773.867	329.060
Disponeret i alt	1.773.867	329.060

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
4 Goodwill	306.500	393.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>306.500</u>	<u>393.000</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	860.802	1.040.373
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>860.802</u>	<u>1.040.373</u>
Huslejedeposita	646.643	540.717
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>646.643</u>	<u>540.717</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.813.945</u>	<u>1.974.090</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.885.903	2.157.213
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.934.634	23.917.454
Andre tilgodehavender	791.678	1.178.367
Periodeafgrænsningsposter	857.403	1.039.056
Tilgodehavender i alt	<u>39.469.618</u>	<u>28.292.090</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.074.701	678.726
Værdipapirer i alt	<u>1.074.701</u>	<u>678.726</u>
Likvide beholdninger	2.986.703	3.448.831
Omsætningsaktiver i alt	<u>43.531.022</u>	<u>32.419.647</u>
Aktiver i alt	<u>45.344.967</u>	<u>34.393.737</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Aktiekapital	1.260.000	1.260.000
6 Overført resultat	5.912.291	4.138.424
Egenkapital i alt	<u>7.172.291</u>	<u>5.398.424</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.729	20.430
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.729</u>	<u>20.430</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	11.192.596	3.460.173
Modtagne forudbetalinger fra kunder	200.474	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.438.443	735.143
Selskabsskat	592.177	0
Anden gæld	3.791.163	3.812.948
Gæld til aktionærer	20.951.094	20.966.619
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.165.947</u>	<u>28.974.883</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>38.165.947</u>	<u>28.974.883</u>
Passiver i alt	<u>45.344.967</u>	<u>34.393.737</u>
7 Eventualposter		
8 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>27.172.608</u>	<u>22.488.504</u>
	27.172.608	22.488.504
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>76</u>	<u>69</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	415.510	414.111
Andre renteomkostninger	<u>587.824</u>	<u>1.344.862</u>
	1.003.334	1.758.973
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	592.177	129.287
Årets regulering af udskudt skat	<u>-13.701</u>	<u>-5.605</u>
	578.476	123.682
4. Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill
		<u>650.000</u>
Kostpris 1. januar 2015		650.000
Tilgang		<u>45.000</u>
		695.000
Kostpris 31. december 2015		695.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		257.000
Årets afskrivninger		<u>131.500</u>
		388.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		388.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		306.500

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	2.067.354
Tilgang	<u>93.429</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.160.783</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>40.615</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>40.615</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.026.981
Årets afskrivninger	<u>313.615</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>1.340.596</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>860.802</u>

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	4.138.424	3.809.364
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.773.867</u>	<u>329.060</u>
	<u>5.912.291</u>	<u>4.138.424</u>

7. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds realkreditlån. Lånet har pr. 31/12 2015 en kursværdi på t.kr. 2.989.

Sambeskatning

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

Noter

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

John Frandsen Holding ApS, Mariager

Tom Madsen Holding ApS, Mariager

Dadswell Holding ApS, Randers