

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen

A/S

Århusvej 109, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 19 75 23 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2019.

John Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 2. maj 2019

Direktion

John Frandsen

Bestyrelse

John Frandsen

Tom Madsen

Troels Hansen

René Kjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers SØ, den 2. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor
mne9566

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S Århusvej 109 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 19 75 23 72
	Stiftet: 1. november 1996
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Frandsen, Mariager Tom Madsen, Mariager Troels Hansen, Randers René Kjær, Langå
Direktion	John Frandsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hovedtal og nøgletal

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	47.883	47.504	23.103	0	0
Resultat af ordinær primær drift	10.588	11.534	2.757	1.755	1.620
Finansielle poster, netto	-75	22	-405	-1.302	483
Årets resultat	8.096	9.014	1.774	329	1.567
Balance:					
Balancesum	22.140	33.009	45.345	34.394	33.273
Investeringer i materielle anlægsaktiver	211	55	0	0	0
Egenkapital	9.356	10.274	7.172	5.398	6.969
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	94	85	76	69	67
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	162,8	171,3	114,1	111,9	118,3
Soliditetsgrad	42,3	31,1	15,8	15,7	20,9
Egenkapitalforrentning	82,5	103,3	28,2	5,3	25,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal 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	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed.

Udviklingen i regskabsåret

2018 blev igen et vækstår for Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S. Målt på både omsætning, styksalg, og kundetilgang viste året sig positivt som forventet.

I årets løb er den digitale satsning fortsat, og der er blandt andet investeret et millionbeløb i indkøb af nyt boligsystem, og Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen er herefter 100% digitalt. Med den nye platform kan firmaet nu i endnu højere grad levere service til kunderne, og lever fuldt ud op til de nye persondata-regler. Samtidig er firmaet fremtidssikret med en af branchens bedste platforme til bolighandel.

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen har været i vækst siden etableringen i 1995. Den udvikling stopper ikke, og senest er der åbnet nye afdelinger i Øster Hurup og Løgstør. Firmaet er til stadighed klar til vækst, og der er også udpeget andre byer, som vil være interessante at etablere nye afdelinger i.

I 2018 er der ligeledes investeret et millionbeløb i opgradering og nyindretning af flere afdelinger, så butikkerne lever op til firmaets egne, og ikke mindst kundernes, ønsker og forventninger. Der er igangsat byggeri af ny butik til firmaets afdeling i Hadsund. Butikken får en meget synlig beliggenhed og nem adgang for kunderne. Disse kriterier vil også blive anvendt ved kommende nyetableringer.

Udvikling kræver mennesker. Hos Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen uddanner og udvikler vi i høj grad egne medarbejdere, og de er den vigtigste ressource, når firmaet etablerer nye afdelinger. I 2018 har firmaet bl.a. ekstraordinært investeret kr. 750.000 i uddannelse af unge trainees og kommende ejendomsmæglere. Uddannelsen er en kæmpe succes, og får megen ros fra medarbejderne. Resultatet viser sig også i medarbejdernes opnåede resultater.

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsens vækst har i høj grad været organisk, hvor firmaet som regel starter nye afdelinger op fra bunden. Firmaet er dog også altid på udkig efter relevante opkøbsmuligheder og/eller partnerskaber med andre ejendomsmæglerbutikker.

Det er firmaets faste overbevisning at det er mennesket, der gør forskellen – og ikke hvilket logo, der hænger på butiksfacaden. Ejendomsmæglerbutikker, der ejes og drives af ejendomsmæglere, giver mere mening end ensretning i bestemte koncepter og mæglerkæder. Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen er ejet og drevet af ejendomsmæglere, der har fokus på netop det at være ejendomsmæglere.

Det har i høj grad også medvirket til at firmaet i dag står meget stærkt med en solid konsolidering. Boligmarkedet går op og ned, og firmaet er særdeles godt forberedt og klædt på til den næste recession på boligmarkedet.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2019

Udviklingen på boligmarkedet er fortsat positiv, og alle nøgletal peget på gode kommende år i Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsens markedsområde.

2019 er da også startet meget tilfredsstillende med en omsætningsvækst efter 1. kvartal på 30%.

De afholdte investeringer i 2018, de nyetablerede afdelinger, andre iværksatte initiativer og naturligvis den generelle markedsudvikling giver begrundet tro på endnu et 2-cifret millionoverskud i 2019.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	47.883.296	47.503.839
1 Personaleomkostninger	-36.964.169	-35.495.584
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-331.323	-474.070
Driftsresultat	10.587.804	11.534.185
Andre finansielle indtægter	336.469	465.784
Øvrige finansielle omkostninger	-411.676	-443.665
Resultat før skat	10.512.597	11.556.304
Skat af årets resultat	-2.416.877	-2.542.379
Årets resultat	8.095.720	9.013.925
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	8.095.720	9.013.925
Disponeret i alt	8.095.720	9.013.925

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
2 Goodwill	16.500	48.500
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>16.500</u>	<u>48.500</u>
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	549.331	637.636
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>549.331</u>	<u>637.636</u>
Deposita	756.730	740.086
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>756.730</u>	<u>740.086</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.322.561</u>	<u>1.426.222</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.975.783	2.711.142
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.226.961	22.597.811
Udskudte skatteaktiver	10.834	8.217
Andre tilgodehavender	1.435.496	1.397.854
Periodeafgrænsningsposter	1.180.000	577.450
Tilgodehavender i alt	<u>11.829.074</u>	<u>27.292.474</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	23.807	28.994
Værdipapirer i alt	<u>23.807</u>	<u>28.994</u>
Likvide beholdninger	8.964.633	4.261.170
Omsætningsaktiver i alt	<u>20.817.514</u>	<u>31.582.638</u>
Aktiver i alt	<u>22.140.075</u>	<u>33.008.860</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	1.260.000	1.260.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.095.720	9.013.925
Egenkapital i alt	9.355.720	10.273.925
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.297.702
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.297.702
Gæld til pengeinstitutter	0	8.879.345
Modtagne forudbetalinger fra kunder	977.541	216.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.755.105	1.031.946
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	51.082
Selskabsskat	2.373.720	2.553.658
Anden gæld	7.677.989	5.704.784
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.784.355	18.437.233
Gældsforpligtelser i alt	12.784.355	22.734.935
Passiver i alt	22.140.075	33.008.860

5 Eventualposter

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	36.239.561	34.900.656
Andre omkostninger til social sikring	724.608	594.928
	<u>36.964.169</u>	<u>35.495.584</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>94</u>	<u>85</u>
2. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2018	695.000	695.000
Kostpris 31. december 2018	<u>695.000</u>	<u>695.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-646.500	-527.500
Årets af-/nedskrivninger	-32.000	-119.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-678.500</u>	<u>-646.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>16.500</u>	<u>48.500</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	2.305.766	2.250.766
Tilgang i årets løb	211.018	55.000
Kostpris 31. december 2018	<u>2.516.784</u>	<u>2.305.766</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-1.668.130	-1.313.060
Årets af-/nedskrivninger	-299.323	-355.070
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-1.967.453</u>	<u>-1.668.130</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>549.331</u>	<u>637.636</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	1.260.000	1.260.000
	<u>1.260.000</u>	<u>1.260.000</u>

Noter

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med John Frandsen Holding ApS, CVR-nr. 20430990 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

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.

Nettoomsætning 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 og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med 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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er fastsat 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdi-forringelse, 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, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan be regnes 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 af regnet netto eller samtidig.

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

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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