

John Frandsen Holding ApS

Hyrdehøjvej 21, 9550 Mariager

CVR-nr. 20 43 09 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

John Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	23

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for John Frandsen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 10. maj 2019

Direktion

John Frandsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i John Frandsen Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for John Frandsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers SØ, den 10. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor
mne9566

Selskabsoplysninger

Selskabet	John Frandsen Holding ApS Hyrdehøjvej 21 9550 Mariager
	CVR-nr.: 20 43 09 90
	Stiftet: 28. oktober 1997
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Frandsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dattervirksomheder	Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S, Randers John Frandsen Ejendomsinvest ApS, Randers A. L. Invest ApS, Mariagerfjord JBF Projektering ApS, Mariagerfjord JBF Huse ApS, Mariagerfjord John Frandsen Land- & Skovbrug ApS, Mariagerfjord JBF Byg ApS, Mariagerfjord
Associerede virksomheder	PJ Entreprise ApS, Mariagerfjord Ketting Parkvej 9 ApS (koncern), Randers Anpartsselskabet af 30.09.2008 ApS (koncern), Mariagerfjord Tyvdalen 2 ApS (koncern), Randers

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	59.556	57.762	44.735	39.032	32.580
Resultat af ordinær primær drift	21.117	22.141	12.949	11.067	8.021
Finansielle poster, netto	-3.172	957	-3.791	-3.778	-3.854
Årets resultat	13.207	18.725	7.039	5.680	3.097
Balance:					
Balancesum	259.615	237.624	201.362	175.317	149.585
Egenkapital	85.368	77.043	62.692	56.154	50.428
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	27.717	8.330	7.854	2.377	2.477
Investeringsaktivitet	-23.556	-24.480	-23.325	-27.578	-568
Finansieringsaktivitet	3.500	15.452	17.613	6.795	0
Pengestrømme i alt	7.661	-698	2.142	-18.406	1.909
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	96	85	85	76	72
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	29,4	29,0	25,6	27,0	30,0
Egenkapitalforrentning	18,3	8,3	9,3	6,7	6,7

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i aktie- og anpartsbesiddelser i dattervirksomheder og associerede virksomheder. Koncernen beskæftiger sig med ejendomsmæglervirksomhed samt opførelse og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 59.556 t.kr. mod 57.762 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13.207 t.kr. mod 18.725 t.kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2017 forventede et ordinært resultat efter skat på 15.000 t.kr.

Særlige risici

Renterisici

Koncernens ejendomsportefølje er primært finansieret med 10-20 årige realkreditlån med fast rente. Ledelsen anser derfor renterisici som begrænsede.

Der er herudover ikke nogen særlige risici.

Miljøforhold

Virksomheden er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedens drift.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Virksomheden udvikler og forbedrer løbende på sit produktsortiment og interne processer. Udviklingsomkostningerne omkostningsføres i takt med afholdelsen da omkostningens størrelse i forhold til virksomhedens samlede aktivitet er af mindre karakter.

Den forventede udvikling

Virksomheden forventes, at opnå et resultat i det kommende regnskabsår på samme niveau som for indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	2017	2018	2017	
	59.556.114	57.762.230	-13.938	-12.690	
	Bruttofortjeneste				
1	Personaleomkostninger	-37.295.036	-34.670.570	0	0
	Afskrivninger af anlægsaktiver	-1.143.941	-950.956	0	0
	Resultat før finansielle poster	21.117.137	22.140.704	-13.938	-12.690
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	7.894.350	9.751.697
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-338.852	194.283	0	-11.550
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	574.966	478.409
	Andre finansielle indtægter	464.783	532.797	102.582	106.835
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-136.460	3.250.200	-136.460	3.250.200
	Øvrige finansielle omkostninger	-3.161.936	-3.020.035	-8.876	-168.610
	Resultat før skat	17.944.672	23.097.949	8.412.624	13.394.291
	Skat af årets resultat	-4.737.189	-4.372.885	-146.156	-90.879
2	Årets resultat	13.207.483	18.725.064	8.266.468	13.303.412
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Kapitalejer i John Frandsen Holding ApS	8.266.468	13.303.412		
	Minoritetsinteresser	4.941.015	5.421.652		
		13.207.483	18.725.064		

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
Note					
Anlægsaktiver					
3	Goodwill	16.500	48.500	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	16.500	48.500	0	0
4	Grunde og bygninger	192.155.377	172.931.581	0	0
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	598.337	1.074.313	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	192.753.714	174.005.894	0	0
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	35.395.384	32.079.675
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.052.390	968.114
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	513.577	222.499	0	0
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	43.937	50.725	0	0
10	Andre tilgodehavender	756.730	740.086	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.314.244	1.013.310	36.447.774	33.047.789
	Anlægsaktiver i alt	194.084.458	175.067.704	36.447.774	33.047.789

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
<u>Note</u>					
Omsætningsaktiver					
	Ejendomme til videresalg	31.016.514	28.140.121	0	0
	Varebeholdninger i alt	31.016.514	28.140.121	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.345.145	3.342.022	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	32.389.973	26.167.443
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.992.070	17.357.058	1.025.000	1.025.000
	Udsudte skatteaktiver	0	313.096	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	175.060	0	175.060	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.133.834	4.318.823
	Andre tilgodehavender	6.164.270	6.653.599	3.447.264	4.482.895
11	Periodeafgrænsningsposter	1.183.569	577.450	0	0
	Tilgodehavender i alt	23.860.114	28.243.225	41.171.131	35.994.161
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.807	28.994	0	0
	Værdipapirer i alt	23.807	28.994	0	0
	Likvide beholdninger	10.630.242	6.143.704	57.044	34.838
	Omsætningsaktiver i alt	65.530.677	62.556.044	41.228.175	36.028.999
	Aktiver i alt	259.615.135	237.623.748	77.675.949	69.076.788

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
<u>Note</u>					
Egenkapital					
12	Virksomhedskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
13	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	143.332	33.197.047	30.220.398
14	Overført resultat	76.181.068	68.046.268	42.984.021	37.969.202
15	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000	0	500.000
	Egenkapital før minoritetsinteresser	76.306.068	68.814.600	76.306.068	68.814.600
16	Minoritetsinteresser	9.061.517	8.228.148	0	0
	Egenkapital i alt	85.367.585	77.042.748	76.306.068	68.814.600
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	93.379	0	0	0
17	Andre hensatte forpligtelser	63.782	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	157.161	0	0	0
Gældsforpligtelser					
18	Gæld til realkreditinstitutter	106.340.904	101.791.939	0	0
19	Deposita	3.775.306	3.217.909	0	0
20	Anden gæld	12.397.630	10.289.083	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	122.513.840	115.298.931	0	0

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Minoritetsin- teresser	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	0	55.386.188	500.000	6.681.250	62.692.438
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-3.950.954	-4.450.954
Resultatandel	0	143.332	0	0	0	143.332
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	500.000	0	500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	12.660.080	0	5.421.652	18.081.732
Solgt kapitalandel til minoritet	0	0	0	0	76.200	76.200
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	143.332	68.046.268	500.000	8.228.148	77.042.748
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-4.107.646	-4.607.646
Resultatandel	0	-143.332	0	0	0	-143.332
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	275.000	0	0	275.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-275.000	0	0	-275.000
Overført fra "Reserve for nettoopskrivning"	0	0	143.332	0	0	143.332
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	7.991.468	0	4.941.015	12.932.483
	125.000	0	76.181.068	0	9.061.517	85.367.585

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	26.514.137	28.872.051	500.000	56.011.188
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Resultatandel	0	9.751.697	3.051.715	500.000	13.303.412
Udloddet udbytte	0	-6.045.436	0	0	-6.045.436
Overført fra "Reserve for nettoopskrivning"	0	0	6.045.436	0	6.045.436
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	30.220.398	37.969.202	500.000	68.814.600
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Resultatandel	0	7.882.800	108.668	0	7.991.468
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	275.000	0	275.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-275.000	0	-275.000
Udloddet udbytte	0	-4.906.151	0	0	-4.906.151
Overført fra "Reserve for nettoopskrivning"	0	0	4.906.151	0	4.906.151
	125.000	33.197.047	42.984.021	0	76.306.068

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2018	2017
Årets resultat	13.207.483	18.725.064
25 Reguleringer	7.884.785	4.366.596
26 Ændring i driftskapital	14.074.465	-7.983.752
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	35.166.733	15.107.908
Renteindbetalinger og lignende	464.783	532.797
Renteudbetalinger og lignende	-3.161.936	-3.020.035
Pengestrøm fra ordinær drift	32.469.580	12.620.670
Betalt selskabsskat	-4.752.087	-4.290.933
Pengestrømme fra driftsaktivitet	27.717.493	8.329.737
Køb af materielle anlægsaktiver og ejendomme til videresalg	-22.994.423	-25.682.362
Salg af materielle anlægsaktiver	4.156	395.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-566.148	-191.798
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	999.632
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-23.556.415	-24.479.528
Optagelse/afdrag af langfristet realkreditgæld - netto	5.425.215	15.553.911
Optagelse/afdrag af langfristet gæld i øvrigt - netto	2.957.270	4.349.298
Betalt udbytte	-4.882.646	-4.450.954
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.499.839	15.452.255
Ændring i likvider	7.660.917	-697.536
Likvider 1. januar 2018	-10.439.473	-9.741.937
Likvider 31. december 2018	-2.778.556	-10.439.473
Likvider		
Likvide beholdninger	10.630.242	6.143.704
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-13.408.798	-16.583.177
Likvider 31. december 2018	-2.778.556	-10.439.473

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	37.295.036	34.670.570	0	0
	37.295.036	34.670.570	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	96	85	0	0
2. Forslag til resultatdisponering				
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret			275.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			7.882.800	9.751.697
Udbytte for regnskabsåret			0	500.000
Overføres til overført resultat			108.668	3.051.715
Disponeret i alt			8.266.468	13.303.412
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb			415.000	0
	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
3. Goodwill				
Kostpris 1. januar 2018	695.000	695.000	0	0
Kostpris 31. december 2018	695.000	695.000	0	0
Afskrivninger 1. januar 2018	-646.500	-527.500	0	0
Årets afskrivninger	-32.000	-119.000	0	0
Afskrivninger 31. december 2018	-678.500	-646.500	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	16.500	48.500	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
4. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2018	174.613.985	138.759.086	0	0
Tilgang i årets løb	2.732.903	2.356.632	0	0
Afgang i årets løb	-4.156	-704.738	0	0
Overførsler	17.174.109	34.203.005	0	0
Kostpris 31. december 2018	194.516.841	174.613.985	0	0
Afskrivninger 1. januar 2018	-1.682.404	-1.553.303	0	0
Årets afskrivninger	-679.060	-342.683	0	0
Afskrivninger, afhændede aktiver	0	213.582	0	0
Afskrivninger 31. december 2018	-2.361.464	-1.682.404	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	192.155.377	172.931.581	0	0
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	640.090	640.090	0	0
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2018	3.142.357	2.882.362	0	0
Tilgang i årets løb	211.018	259.995	0	0
Afgang i årets løb	-444.995	0	0	0
Kostpris 31. december 2018	2.908.380	3.142.357	0	0
Afskrivninger 1. januar 2018	-2.068.044	-1.578.771	0	0
Årets afskrivninger	-349.882	-489.273	0	0
Afskrivninger, afhændede aktiver	107.883	0	0	0
Afskrivninger 31. december 2018	-2.310.043	-2.068.044	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	598.337	1.074.313	0	0

Noter

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S	Randers	54,43 %
John Frandsen Ejendomsinvest ApS	Randers	60,80 %
A. L. Invest ApS	Mariagerfjord	75 %
JBF Projektering ApS	Mariagerfjord	100 %
JBF Huse ApS	Mariagerfjord	100 %
John Frandsen Land- & Skovbrug ApS	Mariagerfjord	100 %
JBF Byg ApS	Mariagerfjord	100 %

7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Regnskabsposten omfatter tilgodehavender hos andre selskaber i koncernen, som indregnes til kostpris. Der vurderes ikke at være nedskrivningsbehov.

8. Kapitalandele i associerede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel
PJ Entreprise ApS	Mariagerfjord	50 %
Ketting Parkvej 9 ApS (koncern)	Randers	33,33 %
Anpartsselskabet af 30.09.2008 ApS (koncern)	Mariagerfjord	50 %
Tyvdalen 2 ApS (koncern)	Randers	33,33 %

9. Andre værdipapirer og kapitalandele

Regnskabsposten omfatter et sælgerpantebrev, der indregnes til kostpris. Der vurderes ikke at være nedskrivningsbehov.

10. Andre tilgodehavender

Regnskabsposten omfatter depositabetalinger vedrørende huslejekontrakter, som indregnes til kostpris. Der vurderes ikke at være nedskrivningsbehov.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
11. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring, m.m.	1.183.569	577.450	0	0
	1.183.569	577.450	0	0
12. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000	125.000	125.000
	125.000	125.000	125.000	125.000
13. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	143.332	0	30.220.398	26.514.137
Resultatandel	-143.332	143.332	7.882.800	9.751.697
Udloddet udbytte	0	0	-4.906.151	-6.045.436
	0	143.332	33.197.047	30.220.398
14. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	68.046.268	55.386.188	37.969.202	28.872.051
Årets overførte overskud eller underskud	7.991.468	12.660.080	108.668	3.051.715
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	275.000	0	275.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-275.000	0	-275.000	0
Overført fra "Reserve for nettoopskrivning"	143.332	0	4.906.151	6.045.436
	76.181.068	68.046.268	42.984.021	37.969.202

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
15. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2018	500.000	500.000	500.000	500.000
Udloddet udbytte	-500.000	-500.000	-500.000	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	<u>0</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>
16. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser 1. januar 2018	8.228.148	6.681.250	0	0
Andel af årets resultat	4.941.015	5.421.652	0	0
Udloddet udbytte	-4.107.646	-3.950.954	0	0
Solgt kapitalandel til minoritet	<u>0</u>	<u>76.200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9.061.517</u>	<u>8.228.148</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
17. Andre hensatte forpligtelser				
Hensat på associerede virksomheder	<u>63.782</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>63.782</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
18. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter	115.285.904	109.860.689	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-8.945.000</u>	<u>-8.068.750</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>106.340.904</u>	<u>101.791.939</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld, der forfalder efter 5 år	<u>75.150.000</u>	<u>70.725.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
19. Deposita				
Huslejedeposita og forudbetalt leje	<u>3.775.306</u>	<u>3.217.909</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.775.306</u>	<u>3.217.909</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

20. Anden gæld

Anden gæld i alt	14.531.015	11.951.142	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.133.385	-1.662.059	0	0
	<u>12.397.630</u>	<u>10.289.083</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.600.000</u>	<u>3.650.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2018	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2017
21. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalinger fra kunder, m.m.	<u>80.201</u>	<u>28.364</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>80.201</u>	<u>28.364</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede og associerede virksomheders bank- og realkreditlån.

For sikkerhedsstillelser afgivet af tilknyttede virksomheder henvises til årsrapporten for disse virksomheder.

23. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

John Frandsen
Hyrdehøjvej 21
9550 Mariager

Hovedaktionær

Transaktioner

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Noter

25. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	1.143.941	950.956
Nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver	136.460	-3.250.200
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-338.852	-194.283
Andre finansielle indtægter	-464.783	-532.797
Øvrige finansielle omkostninger	3.161.936	3.020.035
Skat af årets resultat	4.737.189	4.372.885
Øvrige reguleringer	-491.106	0
	<u>7.884.785</u>	<u>4.366.596</u>

26. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	4.245.075	-11.631.327
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	9.829.390	3.647.575
	<u>14.074.465</u>	<u>-7.983.752</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Frandsen Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden John Frandsen Holding ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori John Frandsen Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug m.m., andre driftsindtægter og driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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 indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

Anvendt regnskabspraksis

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 revurderes 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:

Bygninger	25 år
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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter sælgerpantebrev, som måles til dagsværdi, svarende til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter grundstykker og ejendomsprojekter til videresalg, måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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).

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter John Frandsen Holding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter andel af negativ egenkapital i associeret selskab.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.