

John Frandsen Holding ApS

Hyrdehøjvej 21, 9550 Mariager

CVR-nr. 20 43 09 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2018.

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse for koncernen	18
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 13. april 2018

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 2017, 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 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 og 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 eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers SØ, den 13. april 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9566

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
Associerede virksomheder	PJ Entreprise ApS, Mariagerfjord Ketting Parkvej 9 ApS (koncern), Randers Anpartsselskabet af 30.09.2008 ApS (koncern), Mariagerfjord

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Bruttofortjeneste	57.762	44.735	39.032	32.580
Resultat af ordinær primær drift	22.141	12.949	11.067	8.021
Finansielle poster, netto	957	-3.791	-3.778	-3.854
Årets resultat	18.725	7.039	5.680	3.097
Balance:				
Balancesum	237.624	201.362	175.317	149.585
Egenkapital	77.043	62.692	56.154	50.428
Pengestrømme:				
Driftsaktivitet	8.330	7.854	2.377	2.477
Investeringsaktivitet	-24.480	-23.325	-27.578	-568
Finansieringsaktivitet	15.452	17.613	6.795	0
Pengestrømme i alt	-698	2.142	-18.406	1.909
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	85	85	76	72
Nøgletal i %:				
Soliditetsgrad	29,0	27,8	29,4	31,7
Egenkapitalforrentning	21,3	9,3	9,3	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 57.762 t.kr. mod 44.735 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 18.725 t.kr. mod 7.039 t.kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at ledelsen i årsrapporten for 2016 forventede et ordinært resultat efter skat for 2017 på minimum 7.500 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Renterisici:

Koncernens ejendomsportefølje er primært finansieret med 10-20 årige obligationslån 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 fortsætte den positive udvikling i det kommende år med en fortsat stigning i årets resultat. For koncernen forventes således et resultat efter skat på minimum 15 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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 ny erhvervede, 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 eksklusive 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.

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 kostprisen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 administrationselskab 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 nettorealisationseværdi.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og fi-nansieringsaktivitet 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017	2016	2017	2016	
	57.762.230	44.735.062	-12.690	-12.690	
	Bruttofortjeneste				
1	Personaleomkostninger	-34.670.570	-30.349.377	0	0
	Afskrivninger af anlægsaktiver	-950.956	-1.436.516	0	0
	Resultat før finansielle poster	22.140.704	12.949.169	-12.690	-12.690
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	9.751.697	4.943.366
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	194.283	-22.249	-11.550	-22.249
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	478.409	152.496
	Andre finansielle indtægter	532.797	369.765	106.835	15.774
	Nedskrivning af finansielle aktiver	3.250.200	-487.981	3.250.200	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-3.020.035	-3.650.820	-168.610	-22.777
	Resultat før skat	23.097.949	9.157.884	13.394.291	5.053.920
	Skat af årets resultat	-4.372.885	-2.119.033	-90.879	-34.227
2	Årets resultat	18.725.064	7.038.851	13.303.412	5.019.693
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Kapitalejer i John Frandsen Holding ApS	13.303.412	5.019.693		
	Minoritetsinteresser	5.421.652	2.019.158		
		18.725.064	7.038.851		

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
<u>Note</u>					
Anlægsaktiver					
3	Goodwill	48.500	167.500	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	48.500	167.500	0	0
4	Grunde og bygninger	172.931.581	137.205.783	0	0
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.074.313	1.303.591	0	0
6	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	39.277.391	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	174.005.894	177.786.765	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	32.079.675	28.399.614
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	968.114	0
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	222.499	28.216	0	11.550
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.725	57.058	0	0
11	Andre tilgodehavender	740.086	548.288	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.013.310	633.562	33.047.789	28.411.164
	Anlægsaktiver i alt	175.067.704	178.587.827	33.047.789	28.411.164

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Aktiver				
Omsætningsaktiver				
Ejendomme til videresalg	28.140.121	0	0	0
Varebeholdninger i alt	28.140.121	0	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.342.022	2.691.061	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	26.167.443	25.061.840
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	17.357.058	9.827.767	1.025.000	1.025.000
Udsudte skatteaktiver	313.096	276.133	0	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.318.823	2.302.333
Andre tilgodehavender	6.653.599	3.149.530	4.482.895	625.032
12 Periodeafgrænsningsposter	577.450	630.444	0	0
Tilgodehavender i alt	28.243.225	16.574.935	35.994.161	29.014.205
Andre værdipapirer og kapitalandele	28.994	1.028.626	0	0
Værdipapirer i alt	28.994	1.028.626	0	0
Likvide beholdninger	6.143.704	5.170.824	34.838	25.847
Omsætningsaktiver i alt	62.556.044	22.774.385	36.028.999	29.040.052
Aktiver i alt	237.623.748	201.362.212	69.076.788	57.451.216

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017	2016	2017	2016	
Passiver					
Egenkapital					
13	Virksomhedskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
14	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	143.332	0	30.220.398	26.514.137
15	Overført resultat	68.046.268	55.386.188	37.969.202	28.872.051
16	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	Egenkapital før minoritetsinteresser	68.814.600	56.011.188	68.814.600	56.011.188
17	Minoritetsinteresser	<u>8.228.148</u>	<u>6.681.250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>77.042.748</u>	<u>62.692.438</u>	<u>68.814.600</u>	<u>56.011.188</u>
Gældsforpligtelser					
18	Gæld til realkreditinstitutter	101.791.939	86.715.778	0	0
19	Deposita	3.217.909	2.549.302	0	0
20	Anden gæld	<u>10.289.083</u>	<u>7.520.451</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>115.298.931</u>	<u>96.785.531</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	9.730.809	8.341.000	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	16.583.177	14.912.761	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	216.418	926.381	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	783.743	1.705.472	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.144.487
	Selskabsskat	237.688	268.546	237.688	268.560
	Anden gæld	17.701.870	15.717.432	24.500	26.981
21	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.364</u>	<u>12.651</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>45.282.069</u>	<u>41.884.243</u>	<u>262.188</u>	<u>1.440.028</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>160.581.000</u>	<u>138.669.774</u>	<u>262.188</u>	<u>1.440.028</u>
	Passiver i alt	<u>237.623.748</u>	<u>201.362.212</u>	<u>69.076.788</u>	<u>57.451.216</u>
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Eventualposter				
24	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Minoritetsinte- resser	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	0	50.866.495	500.000	4.662.092	56.153.587
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	0	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	500.000	0	500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	4.519.693	0	2.019.158	6.538.851
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	0	55.386.188	500.000	6.681.250	62.692.438
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-3.950.954	-3.950.954
Resultatandel	0	143.332	0	0	0	143.332
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
	125.000	143.332	68.046.268	500.000	8.228.148	77.042.748

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	21.343.491	29.523.004	500.000	51.491.495
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Resultatandel	0	5.170.646	-650.953	500.000	5.019.693
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
	125.000	30.220.398	37.969.202	500.000	68.814.600

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2017	2016
Årets resultat	18.725.064	7.038.851
25 Reguleringer	4.366.596	7.346.834
26 Ændring i driftskapital	-7.983.752	-977.301
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	15.107.908	13.408.384
Renteindbetalinger og lignende	532.797	369.765
Renteudbetalinger og lignende	-3.020.035	-3.650.820
Pengestrøm fra ordinær drift	12.620.670	10.127.329
Betalt selskabsskat	-4.290.933	-2.272.849
Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.329.737	7.854.480
Køb af materielle anlægsaktiver og ejendomme til videresalg	-25.682.362	-23.977.933
Salg af materielle anlægsaktiver	395.000	658.193
Køb af finansielle anlægsaktiver	-191.798	-51.072
Ændring i kortfristede værdipapirer	999.632	46.075
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-24.479.528	-23.324.737
Optagelse/afdrag af langfristet realkreditgæld - netto	15.553.911	15.503.850
Optagelse/afdrag på langfristet gæld i øvrigt - netto	4.349.298	2.608.730
Betalt udbytte	-4.450.954	-500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	15.452.255	17.612.580
Ændring i likvider	-697.536	2.142.323
Likvider 1. januar 2017	-9.741.937	-11.884.260
Likvider 31. december 2017	-10.439.473	-9.741.937
Likvider		
Likvide beholdninger	6.143.704	5.170.824
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-16.583.177	-14.912.761
Likvider 31. december 2017	-10.439.473	-9.741.937

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	34.670.570	30.349.377	0	0
	34.670.570	30.349.377	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	85	85	0	0
2. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			9.751.697	5.170.646
Udbytte for regnskabsåret			500.000	500.000
Overføres til overført resultat			3.051.715	0
Disponeret fra overført resultat			0	-650.953
Disponeret i alt			13.303.412	5.019.693
	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
3. Goodwill				
Kostpris 1. januar 2017	695.000	695.000	0	0
Kostpris 31. december 2017	695.000	695.000	0	0
Afskrivninger 1. januar 2017	-527.500	-388.500	0	0
Årets afskrivninger	-119.000	-139.000	0	0
Afskrivninger 31. december 2017	-646.500	-527.500	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	48.500	167.500	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
4. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2017	138.759.086	115.644.602	0	0
Tilgang i årets løb	2.356.632	14.165	0	0
Afgang i årets løb	-704.738	-607.793	0	0
Overførsler	34.203.005	23.708.112	0	0
Kostpris 31. december 2017	174.613.985	138.759.086	0	0
Afskrivninger 1. januar 2017	-1.553.303	-701.489	0	0
Årets afskrivninger	-342.683	-851.814	0	0
Afskrivninger, afhændede aktiver	213.582	0	0	0
Afskrivninger 31. december 2017	-1.682.404	-1.553.303	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	172.931.581	137.205.783	0	0
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	640.090	640.090	0	0
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2017	2.882.362	2.766.494	0	0
Tilgang i årets løb	259.995	472.506	0	0
Afgang i årets løb	0	-356.638	0	0
Kostpris 31. december 2017	3.142.357	2.882.362	0	0
Afskrivninger 1. januar 2017	-1.578.771	-1.489.708	0	0
Årets afskrivninger	-489.273	-445.701	0	0
Afskrivninger, afhændede aktiver	0	356.638	0	0
Afskrivninger 31. december 2017	-2.068.044	-1.578.771	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.074.313	1.303.591	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
6. Materielle anlægsaktiver under udførelse				
Kostpris 1. januar 2017	39.277.391	39.544.641	0	0
Tilgang i årets løb	0	23.491.262	0	0
Afgang i årets løb	0	-50.400	0	0
Overførsler	-39.277.391	-23.708.112	0	0
Kostpris 31. december 2017	0	39.277.391	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	39.277.391	0	0
7. 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 %
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Regnskabsposten omfatter tilgodehavender hos andre selskaber i koncernen, som indregnes til kostpris. Der vurderes ikke at være nedskrivningsbehov.				
9. 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 %

Noter

10. Andre værdipapirer og kapitalandele

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

11. Andre tilgodehavender

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
12. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring, m.m.	577.450	630.444	0	0
	577.450	630.444	0	0
13. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000	125.000	125.000
	125.000	125.000	125.000	125.000
14. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	0	0	26.514.137	21.343.491
Resultatandel	143.332	0	9.751.697	5.170.646
Udloddet udbytte	0	0	-6.045.436	0
	143.332	0	30.220.398	26.514.137
15. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	55.386.188	50.866.495	28.872.051	29.523.004
Årets overførte overskud eller underskud	12.660.080	4.519.693	3.051.715	-650.953
Overført fra "Reserve for nettoopskrivning"	0	0	6.045.436	0
	68.046.268	55.386.188	37.969.202	28.872.051

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
16. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2017	500.000	500.000	500.000	500.000
Udloddet udbytte	-500.000	-500.000	-500.000	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000	500.000	500.000
	500.000	500.000	500.000	500.000
17. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser 1. januar 2017	6.681.250	4.662.092	0	0
Andel af årets resultat	5.421.652	2.019.158	0	0
Udloddet udbytte	-3.950.954	0	0	0
Solgt kapitalandel til minoritet	76.200	0	0	0
	8.228.148	6.681.250	0	0
18. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter	109.860.689	94.306.778	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-8.068.750	-7.591.000	0	0
	101.791.939	86.715.778	0	0
Gæld, der forfalder efter 5 år	70.725.000	56.350.000	0	0
19. Deposita				
Huslejedeposita og forudbetalt leje	3.217.909	2.549.302	0	0
	3.217.909	2.549.302	0	0
20. Anden gæld				
Anden gæld i alt	11.951.142	8.270.451	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.662.059	-750.000	0	0
	10.289.083	7.520.451	0	0
Gæld, der forfalder efter 5 år	3.650.000	3.215.000	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2016
21. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalinger fra kunder, m.m.	28.364	12.651	0	0
	28.364	12.651	0	0

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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 238 t.kr.

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

John Frandsen
Hyrdehøjvej 21
9550 Mariager

Hovedaktionær

Transaktioner

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Noter

25. Reguleringer

Afskrivninger af anlægsaktiver	950.956	1.436.516
Nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver	-3.250.200	487.981
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-194.283	22.249
Andre finansielle indtægter	-532.797	-369.765
Øvrige finansielle omkostninger	3.020.035	3.650.820
Skat af årets resultat	4.372.885	2.119.033
	<u>4.366.596</u>	<u>7.346.834</u>

26. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-11.631.327	-3.253.503
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	3.647.575	2.276.202
	<u>-7.983.752</u>	<u>-977.301</u>