

# John Frandsen Holding ApS

Hyrdehøjvej 21, 9550 Mariager

CVR-nr. 20 43 09 90

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2021

Dirigent:

.....  
John Bylov Frandsen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	11
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for John Frandsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 14. juli 2021

Direktion:

.....  
John Bylov Frandsen  
direktør

Bestyrelse:

.....  
John Bylov Frandsen  
formand

.....  
Anne Sofie Holst Frandsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i John Frandsen Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for John Frandsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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 regnskaberne 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Aarhus, den 14. juli 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurshou  
statsaut. revisor  
mne34502

Steffen Melin Henriksen  
statsaut. revisor  
mne42831

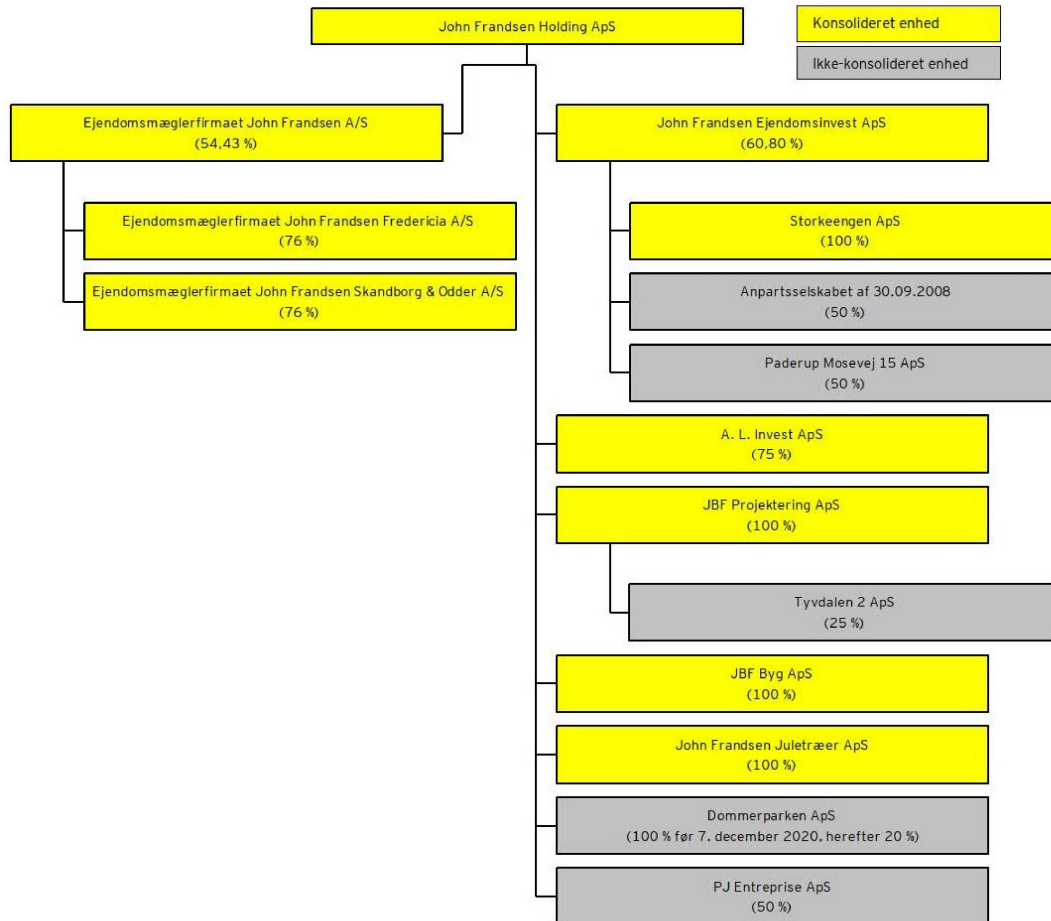
## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	John Frandsen Holding ApS
Adresse, postnr., by	Hyrdehøjvej 21, 9550 Mariager
CVR-nr.	20 43 09 90
Stiftet	28. oktober 1997
Hjemstedskommune	Mariagerfjord
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Bylov Frandsen, formand Anne Sofie Holst Frandsen
Direktion	John Bylov Frandsen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Koncernoversigt



## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	104.255	68.873	59.556	57.762	44.735
Resultat af primær drift	44.454	27.770	21.117	22.141	12.949
Finansielle poster	-4.709	-3.191	-3.172	957	-3.791
<b>Årets resultat</b>	<b>33.111</b>	<b>19.036</b>	<b>13.207</b>	<b>18.725</b>	<b>7.039</b>
Balancesum	358.595	313.294	259.615	237.624	201.362
Minoritetsinteresser	23.101	12.148	9.062	8.228	6.681
<b>Egenkapital</b>	<b>128.962</b>	<b>100.300</b>	<b>85.368</b>	<b>77.043</b>	<b>62.692</b>
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	44.712	21.355	27.717	8.330	7.854
Pengestrømme til investerings- aktiviteten	-28.191	-37.543	-23.556	-24.480	-23.325
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	-34.265	-40.395	-22.994	-25.682	-23.978
Pengestrømme fra finansierings- aktiviteten	7.361	28.355	3.500	15.452	17.613
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>23.882</b>	<b>12.167</b>	<b>7.661</b>	<b>-698</b>	<b>2.142</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	13,2 %	9,7 %	8,5 %	10,1 %	6,9 %
Soliditetsgrad	29,5 %	28,1 %	29,4 %	29,0 %	27,8 %
Egenkapitalforrentning	18,4 %	14,9 %	16,3 %	26,8 %	11,8 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede</b>					
	<b>108</b>	<b>102</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>76</b>

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed samt opførelse og udlejning af ejendomme.

Moderselskabets formål er at eje aktiekapitalen i Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S, samt øvrige selskaber, der beskæftiger sig med investering samt køb og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 33.111 t.kr. mod et overskud på 19.036 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 128.962 t.kr.

Koncernens ledelse forventede et resultat for 2020, der lå under niveauet for 2019, som følge af usikkerhed vedrørende COVID-19. Ledelsen anser derfor årets resultat for meget tilfredsstillende.

Koncernen har fokus på konsolidering i disse år, så den står i en rigtig stærk position, når markedet igen tillader rigtig gode opkøb. Koncernen har en målsætning om vækst, hvilket betyder, at der hele tiden skal påtages større og større opgaver, og det føler koncernen sig helt klædt på til, når mulighederne igen byder sig. Derfor er koncernen er altid på udkig efter gode forretninger i vores markedsområde og er klar til større opgaver og udfordringer.

Omdrejningspunktet har for koncernen altid været fast ejendom dækkende hele paletten fra ejendomsmægler, salg, projektudvikling byggeri og administration, så vi ønsker, at være en del af hele værdikæden. Koncernen har opbygget meget stor viden gennem vores mæglervirksomhed om beliggenhed, ejendomstype, boligtype, indretning, størrelse, omsætningshastighed og efterspørgsel i vores markedsområde, så vi oplever mere og mere, at vi tidligt kommer ind i processen og virker hele vejen fra bar mark til færdigt projekt.

### Ejendomsmæglervirksomhed

2020 var Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S 25-jubilæums år. Ved indgangen til 2020 havde ledelsen store forventninger til dels at fejre jubilæet og ikke mindst fortsætte selskabets solide udvikling og indtjening. Året 2020 kom rigtig godt fra start, men allerede i marts meldte Corona for alvor sin ankomst med deraf følgende nedlukninger m.v.

Fra start blev sundhedskrisen taget alvorligt, men samtidig var selskabet ledelse stålsat på at få selskabet helskindet og styrket ud af krisen. Det lykkedes på alle måder. Medarbejderne ydede en kæmpeindsats og var omstillingsparate, og de var dermed en stor del af selskabets rekordresultat i 2020.

I 2020 voksede Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen igen - nærmere betegnet med åbning i Holstebro, Odder, Lemvig og udstillingsafdeling i Struer. Som seneste skud på stammen har selskabet overtaget en veldrevet butik i Kolding. Alle afdelinger er allerede i fuld og sund drift.

I juni offentliggjorde Boliga/Finans en analyse, at Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen havde den største fremgang og vækst i ejendomsmæglerbranchen. Dette bekræfter ledelsen i, at selskabets strategi viser sin værdi med velkonsolideret vækst.

I de kommende år forventes firmaets sunde og kontrollerede vækst at fortsætte dels med opstart af nye butikker og dels ved køb af flere af de eksisterende butikker, som selskabet løbende får kontakt med.

Som led i firmaets strategi sker der løbende optagelse af partnere, som har bevist at de formår at drive og vækste deres butikker. Selskabets partnerkoncept skal fortsat være det bedste i branchen, hvor partneren kan fokusere på kerneforretningen med at være ejendomsmægler, mens administration, løn, moms m.v. håndteres centralt. På den måde skal partneren alene bruge kræfterne på at være den bedste version af sig selv som ejendomsmægler. Det tror selskabets ledelse giver de bedste fælles driftsresultater og største værditilvækst.

## Ledelsesberetning

Ejerstrukturen i ejendomsmæglerbranchen forventer vi generelt vil udvikle sig til partnerejede selskaber, på samme vis som revisions- og advokatvirksomheder. I årene fremover forventer vi, at selskabet gradvist overtages af partnerkreds af ejendomsmæglere, som vil have styrken til at fortsætte en af branchens mest ekspansive vækstrater i årene fremover.

### *Ejendomsudvikling*

Koncernen vil udbygge egen boligudlejningsafdeling incl. ejendomsadministration de kommende år, og har målsætning om at administrere over 1.000 boliger i hele Jylland inden 2025.

Ejendomsudvikling vil ligeledes udbygges, da vi nu gennem en årrække kan se den enorme værdi en ejendomsmægler kan tilføre de mellemstore og større ejendomsprojekter. I 2020 gennemførtes den første handel af egetudviklet ejendomsprojekt, og flere er godt på vej og forventes solgt i 2021. Alle er projekter, hvor koncernen har håndteret processen fra bar mark, projektering, byggeri, udlejning, administration og afsluttet med salg til professionelle investorer.

Der forventes closing 31. december 2021 på selskab med ca. 50 enheder, hvor vi har været med hele vejen og virket som krumtap. Det største projekt, hvor koncernen er inde i som partner, bliver på 200 - 250 enheder med forventet byggestart 2023.

Koncernen har med sit filialnet af ejendomsmæglerforretninger en unik adgang til relevant lokal viden, lokale ønsker om nye boliger, optimering af projekter til de lokale forhold m.v. Alt sammen noget der skaber en kæmpe værdi for både slutbrugeren og investoren. Generelt forventes samarbejde med flere af de større aktører indenfor ejendomsudvikling i årene fremover. Viden på ejendomsmarkedet betyder meget i en proces, da det typisk er meget store investeringer, så koncernens ydelser efterspørges mere og mere i markedet.

### *Videnressourcer*

Som led i koncernens strategi, er der i 2020 fortsat blevet investeret i rekruttering og uddannelse af medarbejdere for at øge kompetencerne hos medarbejderne. Denne investering i rekruttering og uddannelse af medarbejderne vil underbygge koncernens fremtidige vækst.

Uddannelse og plads til unge talentfulde mæglere og medarbejdere har fuldt fokus hos koncernen. Koncernen har udviklet stærke og relevante uddannelsesforløb, der netop sætter fokus på træning og udvikling af de unge talenter. Dette passer perfekt med, at koncernen overtager flere mæglerbutikker, hvor indehaveren vil trappe ned eller gå på pension, og et af koncernens unge talenter træder til og sikrer fortsat drift og udvikling.

Vi tror på det enkelte menneske og ikke på en kæde eller et system. Hos os betyder titler intet, men det gør mennesket. Ledelsens fornemste opgave har altid været, at finde, udvælge, opbygge, uddanne og klæde de mennesker på til større og større arbejdsopgaver. Da vi tror på mennesker, så skabes værdi også gennem de rigtige mennesker, så derfor optages der konstant nye partnere indenfor alle kredse af koncernens virke. Vi ser frem til de kommende år, hvor vi vil udvikle endnu flere dygtige mennesker.

## Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

### *Valutarisici*

Koncernen har kun få transaktioner i fremmed valuta, og fremmed valuta skønnes ikke at være en risiko for koncernen.

### *Renterisici*

På grund af koncernens solide egenkapital og solide omdømme har koncernen mulighed for at opnå konkurrencedygtig finansiering. Finansiering opnåes på tre måder, bestående af egenfinansiering, bankfinansiering og realkreditfinansiering. Koncernen anvender ikke finansielle instrumenter, som led i afdækning af renterisici. Koncernen anser ikke renterisici for en væsentlig risiko, grundet koncernens lånesammensætning og soliditet.

## Ledelsesberetning

### Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen er opmærksom på betydningen af at reducere energiforbruget i forhold til CO<sub>2</sub>-udledning. Koncernen søger hele tiden at optimere drift, således der søges en reduktion af miljøpåvirkningen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

I 2021 forventes der fortsat vækst i ejendomsmæglervirksomhederne, hvilket forventes at bidrage positivt til koncernens resultat. Herudover forventes koncernens ejendomsinvesteringer, i takt med færdiggørelsen af igangværende ejendomsprojekter, ligeledes at bidrage positivt til koncernens resultat. På baggrund heraf forventes et resultat i størrelsesordenen 30 - 40 mio. kr. efter skat. Forventningerne er baseret på en forudsætning om at aktivitetsniveauet i ejendomsmæglervirksomhederne kan fastholdes i hele 2021, samt at koncernens igangværende ejendomsprojekter kan færdiggøres inden for de forventede tidsrammer.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	104.254.956	68.872.765	-18.650	-15.677
2	Personaleomkostninger	-54.030.111	-40.915.951	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-5.641.693	-1.422.218	0	0
	Andre driftsomkostninger	-10.075	-140.097	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>44.573.077</b>	<b>26.394.499</b>	<b>-18.650</b>	<b>-15.677</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	17.250.139	11.796.547
	Indtægter af kapitalinteresser	2.359.689	1.235.750	-39.984	-82.153
3	Finansielle indtægter	177.218	136.881	874.949	752.144
4	Finansielle omkostninger	-4.885.758	-3.327.720	-74.707	-34.721
	<b>Resultat før skat</b>	<b>42.224.226</b>	<b>24.439.410</b>	<b>17.991.747</b>	<b>12.416.140</b>
5	Skat af årets resultat	-9.113.498	-5.402.951	-171.710	-155.460
	<b>Årets resultat</b>	<b>33.110.728</b>	<b>19.036.459</b>	<b>17.820.037</b>	<b>12.260.680</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Anpartshavere i John Frandsen Holding ApS	17.820.037	12.260.680		
	Minoritetsinteresser	15.290.691	6.775.779		
		<b>33.110.728</b>	<b>19.036.459</b>		

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>				
	<b>Anlægsaktiver</b>				
6	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>				
	Goodwill	1.384.999	0	0	0
		<u>1.384.999</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	268.009.184	228.852.141	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.793.851	3.785.393	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	9.891.326	0	0	0
		<u>281.694.361</u>	<u>232.637.534</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	56.372.301	42.776.283
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	15.950.527	4.912.652
	Kapitalinteresser	6.731	376.148	6.731	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.014.149	0	530.679	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	31.373	39.850	0	0
	Deposita	731.062	680.887	0	0
		<u>4.783.315</u>	<u>1.096.885</u>	<u>72.860.238</u>	<u>47.688.935</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>287.862.675</u>	<u>233.734.419</u>	<u>72.860.238</u>	<u>47.688.935</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Varebeholdninger</b>				
	Ejendomme til videresalg	4.294.337	28.734.661	0	0
	Juletræer	767.529	0	0	0
		<u>5.061.866</u>	<u>28.734.661</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.256.264	8.797.432	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	26.958.835	33.554.373
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	3.098.113	5.499.299	969.132	977.847
10	Udskudte skatteaktiver	267.732	0	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.024.961	0	1.024.961
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	9.799.651	4.741.536
	Andre tilgodehavender	8.539.593	11.671.314	2.119.148	3.039.550
9	Periodeafgrænsningsposter	803.330	1.009.513	0	0
		<u>18.965.032</u>	<u>28.002.519</u>	<u>39.846.766</u>	<u>43.338.267</u>
	<b>Værdipapirer</b>	<u>25.669</u>	<u>25.536</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>46.679.362</u>	<u>22.797.272</u>	<u>45.766</u>	<u>654.620</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>70.731.929</u>	<u>79.559.988</u>	<u>39.892.532</u>	<u>43.992.887</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>358.594.604</u>	<u>313.294.407</u>	<u>112.752.770</u>	<u>91.681.822</u>



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

		Koncern						
Note	kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2020	125.000	19.424	87.896.724	110.600	88.151.748	12.148.077	100.299.825
	Overført via resultatdisponering	0	-19.424	17.726.461	113.000	17.820.037	15.290.691	33.110.728
	Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	0	0	0	239.776	239.776
	Udloddet udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600	-4.577.996	-4.688.596
	<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>105.623.185</b>	<b>113.000</b>	<b>105.861.185</b>	<b>23.100.548</b>	<b>128.961.733</b>

		Modervirksomhed				
Note	kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	125.000	40.152.537	47.763.611	110.600	88.151.748
17	Overført via resultatdisponering	0	11.342.392	6.364.645	113.000	17.820.037
	Udloddet udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
	<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>51.494.929</b>	<b>54.128.256</b>	<b>113.000</b>	<b>105.861.185</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2020	2019
	Årets resultat	33.110.728	19.036.459
18	Reguleringer	17.093.089	8.436.268
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	50.203.817	27.472.727
19	Ændring i driftskapital	8.038.269	2.994.951
	Pengestrømme fra primær drift	58.242.086	30.467.678
	Renteindbetalinger m.v.	177.085	136.881
	Renteudbetalinger m.v.	-4.885.758	-3.327.720
	Betalt selskabsskat	-8.821.156	-5.922.117
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>44.712.257</b>	<b>21.354.722</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver inkl. ejendomme til videresalg	-34.265.247	-40.395.037
	Salg af materielle anlægsaktiver	2.863.812	1.872.000
	Køb af kapitalinteresser	-8.000	-20.000
	Modtagne udbytter fra kapitalinteresser	3.218.456	1.000.000
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-28.190.979</b>	<b>-37.543.037</b>
	Udbetalt udbytte	-4.688.596	-4.104.220
	Provenue ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter	88.546.100	21.520.000
	Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-65.956.808	-10.082.225
	Provenue ved optagelse af anden gæld, langfristet	194.079	6.389.502
	Afdrag på anden gæld, langfristet	-3.221.474	-2.436.642
	Provenue ved optagelse af anden gæld, kortfristet ikke-driftsaktivitet	5.793.882	0
	Afdrag på anden gæld, kortfristet ikke-driftsaktivitet	0	-3.735.959
	Nettoudvikling på gæld til kreditinstitutter, kortfristet	-13.306.371	21.044.889
	Køb af minoritetsinteresser	0	-240.000
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>7.360.812</b>	<b>28.355.345</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>23.882.090</b>	<b>12.167.030</b>
	Likvider 1. januar	22.797.272	10.630.242
20	<b>Likvider 31. december</b>	<b>46.679.362</b>	<b>22.797.272</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet og årsregnskabet's øvrige bestanddele.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Frandsen Holding ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til ÅRL § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, da modervirksomhedens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømsopgørelse for koncernen.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Koncernregnskabet

##### *Bestemmende indflydelse*

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden, John Frandsen Holding ApS, og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

##### *Betydelig indflydelse*

Virksomheder, hvori koncernen kan udøve betydelig indflydelse på finansielle og driftsmæssige beslutninger, klassificeres som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder eller råder over mere end 20 % af stemmerettighederne, men der ikke foreligger bestemmende indflydelse.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til stemmerettigheder, medtages i vurderingen af, om der foreligger betydelig indflydelse.

##### *Koncernregnskabsudarbejdelse*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede for tjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalinteresser indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel. Der indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

##### Eksterne virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelse af dattervirksomheder, hvor den bestemmende indflydelse tapes, opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem salgssummen med fradrag af salgsomkostninger på den ene side og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på den anden side.

##### Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

##### Offentlige tilskud

Offentlige tilskud modtaget til dækning af omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når det er sandsynligt, at alle betingelser for opnåelse af tilskuddet er opfyldt. Tilskud, der skal tilbagebetales under visse omstændigheder, indregnes kun i det omfang, de ikke forventes tilbagebetalt.

##### Resultatopgørelsen

###### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter mæglerhonorar, huslejeindtægter samt salg af grunde, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

##### Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

##### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, ejendomme, tab på debitorer m.v.

##### Personaleomkostninger

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

##### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 - 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
Goodwill	5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

##### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og kapitalinteresser præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af interne avancer/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

#### Balancen

##### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske levetid, der af ledelsen er fastsat til 5 år, på baggrund af en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil og ledelsens kendskab til branchen.

Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsposition og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsposition og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i kapitalinteresser ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsestallet og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver, kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser, tilgodehavender hos dattervirksomheder og kapitalinteresser samt deposita vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

##### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg omfatter opførelse af boliger og byggemodning af grunde med øje for salg og måles til kostpris. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme til videresalg vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter kostpris for råvarer, hjælpe-materialer og underentreprenører.

Koncernens portefølje af juletræer defineres og indregnes som biologiske aktiver. De biologiske aktiver måles og indregnes til kostpris. Kostprisen af koncernens portefølje af juletræer opgøres på baggrund af de afholdte omkostninger og de foreliggende dyrkningsplaner for de enkelte arealer. Dyrkningsplanerne er baseret på eksisterende, bæredygtige fældningsplaner og vurderinger vedrører vækst, drifts- og produktionsomkostninger. Miljømæssige restriktioner og andre begrænsninger tages i betragtning og beregningen er baseret på en produktionscyklus, der er estimeret til 8-10 år.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatte overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

##### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	49.236.757	36.199.789	0	0
Pensioner	307.841	353.149	0	0
Andre omkostninger til social sikring	876.234	811.072	0	0
Andre personaleomkostninger	3.609.279	3.551.941	0	0
	<u>54.030.111</u>	<u>40.915.951</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	108	102	0	0

### Koncern

Modervirksomheden har ingen ansatte, og direktionen aflønnes i dattervirksomhed. Vederlag til koncernens og moderselskabets ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	814.752	669.764
Andre finansielle indtægter	177.218	136.881	60.197	82.380
	<u>177.218</u>	<u>136.881</u>	<u>874.949</u>	<u>752.144</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	67.087	29.797
Andre finansielle omkostninger	4.885.758	3.327.720	7.620	4.924
	<u>4.885.758</u>	<u>3.327.720</u>	<u>74.707</u>	<u>34.721</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.619.210	5.249.381	171.710	155.460
Årets regulering af udskudt skat	-505.712	153.570	0	0
	<u>9.113.498</u>	<u>5.402.951</u>	<u>171.710</u>	<u>155.460</u>

### 6 Immaterielle anlægsaktiver

kr.	Koncern
	Goodwill
Kostpris 1. januar 2020	695.000
Tilgange	1.384.999
Kostpris 31. december 2020	<u>2.079.999</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	695.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	695.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>1.384.999</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2020	232.068.443	6.714.964	0	238.783.407
Tilgange	8.632.575	1.454.900	9.873.101	19.960.576
Afgange	-2.816.666	-80.500	0	-2.897.166
Overført	37.581.547	0	18.225	37.599.772
Kostpris 31. december 2020	275.465.899	8.089.364	9.891.326	293.446.589
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	3.216.302	2.929.571	0	6.145.873
Nedskrivninger	1.079.572	0	0	1.079.572
Afskrivninger	3.175.431	1.386.690	0	4.562.121
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-14.590	-20.748	0	-35.338
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	7.456.715	4.295.513	0	11.752.228
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>268.009.184</b>	<b>3.793.851</b>	<b>9.891.326</b>	<b>281.694.361</b>

## 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern				
	Kapitalinteresser	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita	I alt
Kostpris 1. januar 2020	111.667	0	39.850	680.887	832.404
Tilgange	8.000	530.679	0	50.175	588.854
Afgange	-16.667	0	-8.477	0	-25.144
Overført	0	3.483.470	0	0	3.483.470
Kostpris 31. december 2020	103.000	4.014.149	31.373	731.062	4.879.584
Værdireguleringer 1. januar 2020	264.481	0	0	0	264.481
Modtaget udbytte	-3.209.979	0	0	0	-3.209.979
Årets resultat	2.359.689	0	0	0	2.359.689
Overførsel til modregning i tilgodehavender	472.873	0	0	0	472.873
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede kapitalinteresser	16.667	0	0	0	16.667
Værdireguleringer 31. december 2020	-96.269	0	0	0	-96.269
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>6.731</b>	<b>4.014.149</b>	<b>31.373</b>	<b>731.062</b>	<b>4.783.315</b>

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Kapitalinteresser</b>			
Anpartsselskabet af 30.09.2008	ApS	Mariagerfjord	50,00 %
Dommerparken ApS	ApS	Mariagerfjord	20,00 %
Paderup Mosevej ApS	ApS	Mariagerfjord	50,00 %
PJ Entreprise ApS	ApS	Mariagerfjord	50,00 %
Tyvdalen 2 ApS	ApS	Randers	25,00 %

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	Kapitalinteresser	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. januar 2020	1.808.327	5.583.418	62.500	0	7.454.245
Tilgange	0	2.680.861	8.000	530.679	3.219.540
Overført	0	10.570.656	0	0	10.570.656
Kostpris 31. december 2020	1.808.327	18.834.935	70.500	530.679	21.244.441
Værdireguleringer 1. januar 2020	40.967.956	-670.766	-62.500	0	40.234.690
Modtaget udbytte	-5.867.763	0	0	0	-5.867.763
Årets resultat	17.250.139	0	-39.984	0	17.210.155
Overførsel til modregning i tilgodehavender	2.213.642	-2.213.642	38.715	0	38.715
Værdireguleringer 31. december 2020	54.563.974	-2.884.408	-63.769	0	51.615.797
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>56.372.301</b>	<b>15.950.527</b>	<b>6.731</b>	<b>530.679</b>	<b>72.860.238</b>

## Modervirksomhed

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>			
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S	A/S	Randers	54,43 %
John Frandsen Ejendomsinvest ApS	ApS	Mariagerfjord	60,80 %
A. L. Invest ApS	ApS	Mariagerfjord	100,00 %
JBF Projektering ApS	ApS	Mariagerfjord	100,00 %
JBF Byg ApS	ApS	Mariagerfjord	100,00 %
John Frandsen Juletræer ApS	ApS	Mariagerfjord	100,00 %
<b>Kapitalinteresser</b>			
Dommerparken ApS	ApS	Mariagerfjord	20,00 %
PJ Entreprise ApS	ApS	Mariagerfjord	50,00 %

## 9 Periodeafgrænsningsposter

## Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
<b>10 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar	246.949	93.379	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-505.712	153.570	0	0
Afgang ved salg af virksomhed	-8.969	0	0	0
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>-267.732</b>	<b>246.949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	-267.732	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	0	246.949	0	0
	<b>-267.732</b>	<b>246.949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 11 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	149.312.971	7.056.328	142.256.643	115.816.992
Anden gæld	22.240.017	2.612.605	19.627.412	2.797.161
	<b>171.552.988</b>	<b>9.668.933</b>	<b>161.884.055</b>	<b>118.614.153</b>

## 12 Hensatte forpligtelser

## Koncern

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

## 13 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

## Dagsværdioplysninger

Koncernen har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Værdipapirer
<b>Koncern</b>	
Dagsværdi, ultimo	25.669
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	133
Dagsværdiniveau	1

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

###### Koncern

Koncernen har stillet kaution til sikkerhed for kapitalinteressers gæld til realkreditinstitutter, hvor kursværdien af gælden, der er stillet kaution for, udgør i alt 18.608 t.kr. pr. 31. december 2020.

Koncernen har erklæret over for koncernens kapitalinteresse, Paderup Mosevej 15 ApS, at der vil ske fortsat finansiering af selskabets drift frem til minimum 31. december 2021. Øvrig kapitalejer i Paderup Mosevej 15 ApS har ligeledes afgivet tilsvarende støtteerklæring. Det forventes ikke, at støtteerklæringen vil medføre træk på koncernens likviditet.

###### Modervirksomhed

Modervirksomheden er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties fremgår af moderselskabets balance. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatt m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Modervirksomheden har stillet kaution over for datterselskabers gæld til banker for i alt 19.114 t.kr. Modervirksomheden har endvidere stillet kaution til sikkerhed for datterselskaber og kapitalinteressers gæld til realkreditinstitutter, hvor kursværdien af gælden, der er stillet kaution for, udgør i alt 84.457 t.kr. pr. 31. december 2020.

Moderselskabet har erklæret over for selskabets dattervirksomheder, JBF Byg ApS og John Frandsen Juletræer ApS, at der vil ske fortsat finansiering af selskabernes drifts frem til minimum 31. december 2021. Det forventes ikke, at støtteerklæringer vil give træk på moderselskabets likviditet.

#### 15 Sikkerhedsstillelser

###### Koncern

Til sikkerhed for koncernens gæld over for realkreditinstitutter, 149.313 t.kr., er stillet pant eller anden sikkerhed i koncernens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 241.222 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter har koncernen deponeret ejerpantebreve på 19.920 t.kr. Ejerpantebreve giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 28.375 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeninger, er der stillet pant i grunde og bygninger for i alt 76 t.kr., hvis regnskabsmæssige udgør 768 t.kr. pr. værdi pr. 31. december 2020

Koncernen har overfor Favrskov Kommune deponeret 100 t.kr. af sin likvidbeholdning på en deponeringskonto som sikkerhedsstillelse i forbindelse med byggemodning af grunde.

###### Modervirksomhed

Modervirksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2020.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 16 Nærtstående parter

##### Koncern

##### Transaktioner med nærtstående parter

Koncernen har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foretaget på markedsmæssige vilkår.

##### Modervirksomhed

##### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
John Bylov Frandsen	Mariagerfjord	Kapitalbesiddelse

##### Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner med helejede dattervirksomheder er undladt oplyst jf. ÅRL § 98c, stk. 3.

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foretaget på normale markedsvilkår, idet der dog henvises til note 2 vedrørende ledelsesaflønnning.

##### Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 2, personaleomkostninger.

	Modervirksomhed	
	2020	2019
kr.		
<b>17 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	113.000	110.600
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	415.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.342.392	6.955.490
Overført resultat	6.364.645	4.779.590
	<b>17.820.037</b>	<b>12.260.680</b>
	Koncern	
	2020	2019
kr.		
<b>18 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	5.641.693	1.422.218
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-10.953	-479.560
Indtægter af kapitalinteresser	-2.359.689	-1.235.750
Finansielle indtægter	-177.218	-136.881
Finansielle omkostninger	4.885.758	3.327.720
Skat af årets resultat	9.113.498	5.402.951
Øvrige reguleringer	0	135.570
	<b>17.093.089</b>	<b>8.436.268</b>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		Koncern	
kr.		2020	2019
<b>19 Ændring i driftskapital</b>			
Ændring i varebeholdninger		-767.529	0
Ændring i tilgodehavender		3.743.061	-3.292.504
Ændring i leverandørgæld m.v.		5.062.737	6.287.455
		<u>8.038.269</u>	<u>2.994.951</u>
<b>20 Likvider, ultimo</b>			
Likvide beholdninger ifølge balancen		<u>46.679.362</u>	<u>22.797.272</u>
		<u>46.679.362</u>	<u>22.797.272</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## John Bylov Frandsen

### Direktion

På vegne af: John Frandsen Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-885647228019

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-07-14 14:08:41Z

NEM ID 

## John Bylov Frandsen

### Dirigent

På vegne af: John Frandsen Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-885647228019

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-07-14 14:08:41Z

NEM ID 

## John Bylov Frandsen

### Bestyrelse

På vegne af: John Frandsen Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-885647228019

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-07-14 14:09:48Z

NEM ID 

## Anne Sofie Holst Frandsen

### Bestyrelse

På vegne af: John Frandsen Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-146859553937

IP: 176.84.xxx.xxx

2021-07-14 18:56:46Z

NEM ID 

## Steffen Melin Henriksen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:82059053

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-07-15 06:57:02Z

NEM ID 

## Peter Ulrik Faurshou

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-07-15 07:07:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HWA3G-AAW71-6Q00C-25WBE-Y2A45-OE00K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>