

John Frandsen Ejendomme ApS

Hyrdehøjvej 21, 9550 Mariager

CVR-nr. 10 10 72 61

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

John Bylov Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for John Frandsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 26. juni 2025

Direktion

John Bylov Frandsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i John Frandsen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for John Frandsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 26. juni 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Finn Jensen Vammen

statsautoriseret revisor
mne19677

Selskabsoplysninger

Selskabet	John Frandsen Ejendomme ApS Hyrdehøjvej 21 9550 Mariager CVR-nr.: 10 10 72 61 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Bylov Frandsen, Hyrdehøjvej 21 9550 Mariager
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
Modervirksomhed	JOHN FRANDSEN HOLDING ApS
Dattervirksomhed	Combi-Industri A/S, Mariager
Kapitalinteresser	Udviklingsselskabet Hegedalsvej ApS, Mariager Færggården Hadsund ApS, Mariager Rækkehuse Nørregade Vildbjerg ApS, Mariager Dommerparken ApS, Mariager

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at drive handel, industri og investering tillige med projektering, byggeri, udlejning af ejendomme, salg af ejendomme, investering i grunde og ejendomme og administration af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 7.823 t.kr. mod 7.220 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.529 t.kr. mod 2.304 t.kr. sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende trods stigende renteomkostninger, reguleringsmæssige udfordringer og en generelt mere besværlig sagsbehandling inden for ejendomsudvikling. For at sikre en langsigtet vækst har selskabet igangsat byggeri af mere end 100 rækkehuse samt etagebyggeri, som forventes færdiggjort i løbet af 2025 og 2026. Yderligere 60 boligenheder i Vildbjerg, Mariager og Randers samt etagebyggeri i Hammel er planlagt til opstart i 2025.

Strategiske opkøb og langsigtede investeringer

Selskabet er aktivt på markedet for byggejord og opkøbsklar på projekter, hvor der foreligger lokalplaner, særligt i mellemstore byer med minimum 2.000 indbyggere og større byer. Derudover har selskabet en stærk interesse i råjord, hvor vi kan forestå hele udviklingen fra bar mark til færdigbygget projekt.

For at sikre fremtidig vækst planlægger selskabet at investere op mod 100 mio. kr. i byggejord fra medio 2025 frem til 2026. Disse investeringer vil muliggøre udvikling af projekter fra 2027 og de efterfølgende 3-5 år. Grundet den lange planlægningshorisont, hvor lokalplanlægning og byggetilladelser ofte tager 2-3 år eller mere, er det afgørende at handle tidligt for at sikre en stabil pipeline.

Markedssituation og udfordringer for sektoren

Ejendomsmarkedet står over for betydelige udfordringer, som gør det vanskeligt for nye aktører at navigere og planlægge langsigtede investeringer. Stigende renteomkostninger, skærpede krav til egenfinansiering fra finanssektoren, en stadig mere kompleks regeljungle samt implementeringen af ESG-krav og nye energiregulativer medfører væsentlige risici og højere kapitalbinding i ejendomsprojekter.

Ledelsesberetning

Selskabet forventer at modtage et tocifret millionbeløb i tilskud fra moderselskab/ejer i 2025 og 2026 for at imødekomme de stigende krav til egenkapital og finansiering. Dette understreger, at markedet i stigende grad bliver en udfordring for aktører uden en stærk kapitalbase og erfaring i at håndtere de regulatoriske krav.

På baggrund af de nuværende markedsforhold forventer selskabet at se fortsat pres på driften, men vi forventer et positivt resultat og en fastholdt egenkapital. Samtidig vil selskabet aktivt opsøge fusioner og opkøb af ejendomsselskaber for at styrke sin position i et stadig mere konkurrencepræget marked.

Selskabets strategi omfatter fortsatte investeringer i byggejord, udviklingsprojekter og opførelse af ejendomme, men vi anerkender de væsentlige udfordringer, der præger ejendomssektoren i øjeblikket. Med stigende finansieringskrav, bureaukratiske barrierer og markant højere byggeomkostninger bliver det sværere for nye og mindre aktører at indtræde i markedet. Selskabet ser dette som en mulighed for yderligere ekspansion, samtidig med at vi forbliver realistiske omkring de økonomiske og regulatoriske risici, der påvirker branchen.

Selskabet vil fortsat have et strategisk fokus på at sikre langsigtet værdiskabelse gennem en aktiv investeringsstrategi og en velovervejet håndtering af de mange udfordringer, som markedet står overfor. Selskabet forventes at ændre navn til John Frandsen ApS - Projektering - Byggeri - Ejendomme i 2025. Navnet giver en præcis beskrivelse af virksomhedens kerneområder. Det gør det let for omverdenen at forstå, hvad firmaet beskæftiger sig med samtidig med at brandingværdien der ligger i navnet "John Frandsen"

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 kr.</u>
Bruttofortjeneste	7.823.235	7.220.247
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.461.728	-1.441.228
Andre driftsomkostninger	0	-449.665
Driftsresultat	6.361.507	5.329.354
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	140.734	67.963
Indtægter af kapitalinteresser	25.013	285.389
Andre finansielle indtægter	103.177	21.450
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.468.682	-2.658.282
Resultat før skat	3.161.749	3.045.874
2 Skat af årets resultat	-632.676	-741.466
Årets resultat	2.529.073	2.304.408
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.529.073	2.304.408
Disponeret i alt	2.529.073	2.304.408

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	114.635.088	112.219.731
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	246.872	0
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	49.226.567	11.248.487
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>164.108.527</u>	<u>123.468.218</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.447.174	3.306.440
7	Kapitalinteresser	25.015	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.472.189</u>	<u>3.306.440</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>167.580.716</u>	<u>126.774.658</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.247	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.817	150.000
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.279.983	434.023
	Andre tilgodehavender	54.499	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.278	0
	Tilgodehavender i alt	<u>4.399.824</u>	<u>584.023</u>
	Likvide beholdninger	<u>325.651</u>	<u>224.095</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.725.475</u>	<u>808.118</u>
	Aktiver i alt	<u>172.306.191</u>	<u>127.582.776</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024 kr.</u>	<u>2023 kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	40.187.174	37.658.101
	Egenkapital i alt	40.437.174	37.908.101
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	485.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	485.000	0
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	44.214.618	6.279.884
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.214.618	6.279.884
	Kortfristet del af langfristet gæld	5.410.555	5.023.972
	Gæld til pengeinstitutter	15.902.084	28.212.232
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.500	17.829
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.894.832	729.129
	Gæld til tilknyttede virksomheder	58.071.387	48.136.962
	Gæld til kapitalinteresser	178.963	178.963
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	632.676	741.466
	Anden gæld	56.402	354.238
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	87.169.399	83.394.791
	Gældsforpligtelser i alt	131.384.017	89.674.675
	Passiver i alt	172.306.191	127.582.776
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	250.000	35.353.693	35.603.693
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.304.408	2.304.408
Egenkapital 1. januar 2024	250.000	37.658.101	37.908.101
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.529.073	2.529.073
	250.000	40.187.174	40.437.174

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.462.001	1.380.566
Andre finansielle omkostninger	2.006.681	1.277.716
	3.468.682	2.658.282
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	632.676	741.466
	632.676	741.466
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	117.518.820	96.196.853
Tilgang i årets løb	3.836.417	2.358.692
Afgang i årets løb	-374.646	-1.753.900
Overførsler	373.933	20.717.175
Kostpris 31. december 2024	121.354.524	117.518.820
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-5.299.089	-3.942.220
Årets afskrivninger	-1.444.600	-1.441.228
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	24.253	84.359
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-6.719.436	-5.299.089
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	114.635.088	112.219.731

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	391.596	391.596
Tilgang i årets løb	264.000	0
Kostpris 31. december 2024	655.596	391.596
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-391.596	-391.596
Årets afskrivninger	-17.128	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-408.724	-391.596
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	246.872	0
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2024	11.248.487	20.895.925
Tilgang i årets løb	38.352.013	11.069.737
Overførsler	-373.933	-20.717.175
Kostpris 31. december 2024	49.226.567	11.248.487
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	49.226.567	11.248.487

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	2.800.000	2.800.000
Kostpris 31. december 2024	2.800.000	2.800.000
Opskrivninger 1. januar 2024	727.688	549.101
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	251.358	178.587
Opskrivninger 31. december 2024	979.046	727.688
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2024	-221.248	-110.624
Årets afskrivninger på goodwill	-110.624	-110.624
Afskrivninger på goodwill 31. december 2024	-331.872	-221.248
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.447.174	3.306.440
I regnskabsposten indgår goodwill med	995.616	1.106.240
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Combi-Industri A/S	Mariager	100 %

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
7. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2024	47.635	47.635
Tilgang i årets løb	2	0
Kostpris 31. december 2024	47.637	47.635
Nedskrivninger 1. januar 2024	-63.818	-79.256
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	25.013	-17.828
Årets tilbageførsler på afgang	0	33.266
Nedskrivninger 31. december 2024	-38.805	-63.818
Modregnet i tilgodehavender	16.183	16.183
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	16.183	16.183
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	25.015	0
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
Udviklingsselskabet Hegedalsvej ApS	Mariager	25 %
Færggården Hadsund ApS	Mariager	33 %
Rækkehuse Nørregade Vildbjerg ApS	Mariager	20 %
Dommerparken ApS	Mariager	20 %
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	47.130.576	9.188.495
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.915.958	-2.908.611
	44.214.618	6.279.884
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	42.033.466	395.396
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 47.131 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 163.862 t.kr.		

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 45.180 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet støtteerklæring for kapitalinteressen Færggården Hadsund ApS for det kommende regnskabsår.

Selskabet har i årets løb tabt en sag i byretten, og omkostninger hertil tkr. 300 er indregnet som en hensat forpligtelse. Selskabet har anket sagen til Landsretten, og forventer ikke at sagen vil påvirke den finansielle stilling yderligere.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med John Frandsen Holding ApS, CVR-nr. 20 43 09 90, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Der henvises til moderselskabets årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Frandsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-30%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

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

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger med tillæg af indirekte omkostninger og finansieringsomkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalinteresser.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, hvorpå 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 selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. 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 diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter John Frandsen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.