

---

# ***Ejendomsmæglerfirmaet Hahn & Kjær ApS***

Kirsebærvej 18, 4720 Præstø

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 25 46 57 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6/6 2018

Kuno von Hahn  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsmæglerfirmaet Hahn & Kjær ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 6. juni 2018

## Direktion

Kuno von Hahn

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet Hahn & Kjær ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Hahn & Kjær ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

*Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere og ledelsesmedlemmer*

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere og ledelsesmedlemmer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Slagelse, den 6. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsmæglerfirmaet Hahn & Kjær ApS  
Kirsebærvej 18  
4720 Præstø

CVR-nr.: 25 46 57 17  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 13. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Vordingborg

### Direktion

Kuno von Hahn

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsmæglervirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 35.075, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 973.942.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen frasolgt aktiviteten inden for ejendomsmæglervirksomhed, og er herefter uden aktivitet. Afhændelsen af aktiviteten har en positiv effekt på resultatet i 2018.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.816.900</b>	<b>1.538.334</b>
Personaleomkostninger	1	-1.698.782	-1.688.214
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-199.447	-132.793
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-81.329</b>	<b>-282.673</b>
Finansielle indtægter		40.201	42.129
Finansielle omkostninger		-207	-7
<b>Resultat før skat</b>		<b>-41.335</b>	<b>-240.551</b>
Skat af årets resultat	3	6.260	51.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-35.075</b>	<b>-189.551</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Overført resultat		-140.875	-292.951
		<b>-35.075</b>	<b>-189.551</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		155.000	306.164
Indretning af lejede lokaler		0	13.883
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>155.000</b>	<b>320.047</b>
Andre tilgodehavender		0	6.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>155.000</b>	<b>326.047</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.688	49.671
Andre tilgodehavender		0	9.650
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	6.041	0
Udskudt skatteaktiv	7	332.000	25.000
Selskabsskat		48.308	8.705
<b>Tilgodehavender</b>		<b>486.037</b>	<b>93.026</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>617.922</b>	<b>578.909</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.296.946</b>	<b>409.589</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.400.905</b>	<b>1.081.524</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.555.905</b>	<b>1.407.571</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		368.142	509.017
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>973.942</b>	<b>1.112.417</b>
Kreditinstitutter		11.866	4
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.080	57.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.960	67.534
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	5.425
Anden gæld		263.057	165.041
Periodeafgrænsningsposter		1.200.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.581.963</b>	<b>295.154</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.581.963</b>	<b>295.154</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.555.905</b>	<b>1.407.571</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.510.435	1.444.484
Pensioner	153.607	209.015
Andre omkostninger til social sikring	34.740	34.715
	<u><b>1.698.782</b></u>	<u><b>1.688.214</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>4</b></u>	<u><b>4</b></u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	199.447	132.793
	<u><b>199.447</b></u>	<u><b>132.793</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	300.740	0
Årets udskudte skat	-307.000	-51.000
	<u><b>-6.260</b></u>	<u><b>-51.000</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>	Indretning af le- jede lokaler <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	596.741	67.226
Tilgang i årets løb	0	34.400
Kostpris 31. december	<u>596.741</u>	<u>101.626</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	290.577	53.343
Årets afskrivninger	151.164	48.283
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>441.741</u>	<u>101.626</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>155.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrives over	<u>2-8 år</u>	<u>5 år</u>

## 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<u>Direktion</u> DKK
Tilgodehavende på balancedagen	<u>6.041</u>
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	<u>10,05%</u>

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	509.017	103.400	1.112.417
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	-140.875	105.800	-35.075
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>368.142</u></b>	<b><u>105.800</u></b>	<b><u>973.942</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>7 Udskudt skatteaktiv</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	-286.000	0
Materielle anlægsaktiver	-46.000	17.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	-42.000
Overført til udskudt skatteaktiv	332.000	25.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	332.000	25.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>332.000</b>	<b>25.000</b>
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 411, der giver pant i løsøre i form af materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	155.000	300.000
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 6 mdr.	66.300	66.000
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Selskabet har stillet garanti overfor tredjemand til en samlet regnskabsmæssig værdi af	53.000	53.000

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Hahn & Kjær ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-8 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og investeringsforeningsbeviser, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.