



**SECHER & PARTNERE**  
RÅDGIVNING REVISION REGISTREREDE REVISORER

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. maj 2018.

---

Kim Svane  
Dirigent

**K. Svane ApS**

**Nivåvænge 112  
2990 Nivå  
CVR-nr.: 29447101**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017**

---

**(12. regnskabsår)**

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsens beretning .....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter .....	13

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for K. Svane ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 8. maj 2018

**Direktion**

---

Kim Svane

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

Til kapitalejerne i K. Svane ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K. Svane ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 Ethiske 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 det udførte arbejde 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 perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

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.

Helsingør, den 8. maj 2018

**Revisionsfirmaet Mogens Andersen**

CVR-nr.: 26386330

Mogens Andersen  
Registreret revisor  
mne5529

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** K. Svane ApS  
Nivåvænge 112  
2990 Nivå

E-mail: svane@home.dk

CVR-nr.: 29 44 71 01  
Stiftet: 13. februar 2006  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kim Svane

**Pengeinstitut** Danske Bank A/S  
Munkeengen 30, 1.  
3400 Hillerød

**Revisor** Revisionsfirmaet Mogens Andersen  
Nordhavnsvej 1  
3000 Helsingør

**Ejerforhold** Kim Svane, Nivåvænge 112, 2990 Nivå

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde har i lighed med tidligere år bestået af at fungere som holdingselskab.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for K. Svane ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

#### 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 -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar 2017 til 31. december 2017

	2017	2016
1 Indtægter af kapitalandele .....	1.326.354	841.349
Andre eksterne omkostninger .....	-15.894	-14.518
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>1.310.460</b>	<b>826.831</b>
Andre finansielle indtægter .....	34.506	8.252
Andre finansielle omkostninger .....	-3.405	-13.511
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>1.341.561</b>	<b>821.572</b>
Skat af årets resultat.....	2.146	4.363
<b>Årets resultat</b> .....	<b>1.343.707</b>	<b>825.935</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte .....	50.000	1.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.326.354	841.349
Overført resultat.....	-32.647	-1.015.414
<b>Disponeret I alt</b> .....	<b>1.343.707</b>	<b>825.935</b>

**Balance pr. 31. december 2017**  
**Aktiver**

---

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	2.158.152	1.631.798
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.158.152</b>	<b>1.631.798</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>2.158.152</b>	<b>1.631.798</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	56.386	2.818
Selskabsskat .....	0	88.380
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>56.386</b>	<b>91.198</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	284.468	256.100
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>284.468</b>	<b>256.100</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>199.094</b>	<b>410.935</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>539.948</b>	<b>758.233</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>2.698.100</b>	<b>2.390.031</b>

**Balance pr. 31. december 2017**  
**Passiver**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overkurs ved emission.....	5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	738.152	411.798
Overført resultat.....	1.708.372	741.019
Foreslået udbytte.....	50.000	1.000.000
<b>3 Egenkapital .....</b>	<b>2.626.524</b>	<b>2.282.817</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	13.000	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	82.214
Selskabsskat .....	46.576	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	12.000	12.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>71.576</b>	<b>107.214</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>71.576</b>	<b>107.214</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>2.698.100</b>	<b>2.390.031</b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		

## Noter

	2017	2016
<b>1 Indtægter af kapitalandele</b>		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder efter skat .....	1.326.354	841.349
<b>Indtægter af kapitalandele i alt.....</b>	<b>1.326.354</b>	<b>841.349</b>
 <b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	779.072	779.072
Kostpris 31. december 2017	779.072	779.072
 Op- og nedskrivninger primo .....	852.726	1.611.377
Årets resultatandele.....	1.326.354	841.349
Udloddet udbytte .....	-800.000	-1.600.000
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	1.379.080	852.726
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>2.158.152</b>	<b>1.631.798</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsmægler Kim Svane A/S, Nivå	100%	2.158.152	1.326.354

	Primo	Overførsel	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>					
Selskabskapital .....	125.000	0	0	0	125.000
Overkurs ved emission .....	5.000	0	0	0	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	411.798	-1.000.000	0	1.326.354	738.152
Overført resultat .....	741.019	1.000.000	0	-32.647	1.708.372
Foreslået udbytte.....	1.000.000	0	-1.000.000	50.000	50.000
	<b>2.282.817</b>	<b>0</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>1.343.707</b>	<b>2.626.524</b>

## Noter

---

2017

2016

#### 4 Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet kaution til brug for datterselskabets forpligtelser overfor franchisegiver.

Hæftelse i sambeskatning:

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte indenfor sambeskatningskredsen.