

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET KIM OLSEN

ApS

Storegade 20
4550 Asnæs

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

09/06/2017

Kim Olsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSMÆGLERFIRMAET KIM OLSEN ApS
Storegade 20
4550 Asnæs

CVR-nr: 29780242
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor ASNÆS REVISOR A/S REGISTRERET REVISIONSSELSKAB
Asnæs Centret 45
4550 Asnæs
DK Danmark
CVR-nr: 19721000
P-enhed: 1003950411

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten 2016 for Ejendomsmæglerfirmaet Kim Olsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 31/05/2017

Direktion

Kim Einer Olsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsmæglerfirmaet ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Kim Olsen ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Asnæs, 31/05/2017

Poul Erik Christensen
Registreret revisor
ASNÆS REVISOR A/S REGISTRERET REVISIONSSELSKAB
CVR: 19721000

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.039.951, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.891.811, og en egenkapital på kr. 1.223.979.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Selskabet forventer ligeledes et overskud i 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelser i årsregnskabslovens pgf. 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

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

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Årets beregnede skat fremgår af en særskilt note. Den beregnede skat af årets resultat overføres via mellemregningen til moderselskabet.

Selskabet er sambeskattet med K.E.O. Holding ApS, samt dette selskabs øvrige datterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med andre selskaber fordeles i forhold til den skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, 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 nettorealitionsværdi.

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. For indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt handlen er afsluttet og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, autodrift samt andre omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres for det regnskabsår, for hvilket udbyttet deklareres.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwil måles til den ved spaltningen af det tidligere selskab anvendte værdi, med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er den opskrevne værdi.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivets forventede levetid. Den forventede levetid er for goodwill fastsat til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider. De forventede brugstider er i det væsentligste fastsat til 5-7 år for driftsmidler.

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 12 pr. stk. indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer, der omfatter aktier måles til dagsværdi.

Igangværende arbejder

Igangværende arbejder måles til værdien af de afholdte omkostninger på de ikke afsluttede sager.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		5.449.812	3.894.744
Personaleomkostninger	1	-4.066.026	-3.288.547
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-176.095	-621.145
Resultat af ordinær primær drift		1.207.691	-14.948
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		110.222	103.318
Andre finansielle indtægter		156.040	95.700
Øvrige finansielle omkostninger		-122.672	-167.955
Ordinært resultat før skat		1.351.281	16.115
Skat af årets resultat	3	-311.330	0
Årets resultat		1.039.951	16.115
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.035.000	20.000
Overført resultat		4.951	-3.885
I alt		1.039.951	16.115

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Goodwill		484.422	598.422
Immaterielle anlægsaktiver i alt	4	484.422	598.422
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		365.297	400.752
Materielle anlægsaktiver i alt	5	365.297	400.752
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.309.720	1.173.680
Andre tilgodehavender		51.200	51.200
Udskudte skatteaktiver		35.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.395.920	1.224.880
Anlægsaktiver i alt		2.245.639	2.224.054
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.017	84.241
Igangværende arbejder for fremmed regning		348.750	345.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.163.370	1.378.175
Andre tilgodehavender		43.450	24.720
Tilgodehavender i alt		2.634.587	1.832.136
Likvide beholdninger		11.585	7.767
Omsætningsaktiver i alt		2.646.172	1.839.903
Aktiver i alt		4.891.811	4.063.957

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		179.195	179.195
Overført resultat		9.784	4.833
Forslag til udbytte		1.035.000	50.000
Egenkapital i alt		1.223.979	204.028
Hensættelse til udskudt skat		0	58.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	58.000
Gæld til realkreditinstitutter		480.000	630.000
Gæld til banker		236.578	461.629
Langfristede gældsforpligtelser i alt		716.578	1.091.629
Gæld til banker		1.699.847	1.761.048
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning		100.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		331.158	402.686
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		820.249	546.566
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.951.254	2.710.300
Gældsforpligtelser i alt		3.667.832	3.801.929
Passiver i alt		4.891.811	4.063.957

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	3.591.094	2.890.724
Pensionsbidrag	234.527	182.850
Andre omkostninger til social sikring	240.405	214.973
	<u>4.066.026</u>	<u>3.372.770</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016	2015
	kr.	kr.
Goodwill	114.000	559.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	62.095	61.845
	<u>176.095</u>	<u>621.145</u>

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	311.330	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering skatteaktiv	0	0
	<u>311.330</u>	<u>0</u>

4. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Erhvervede patenter. kr.
Kostpris primo	5.593.000
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	5.593.000
Af- og nedskrivning primo	-4.994.578
Årets afskrivning	-114.000
Af- og nedskrivning ultimo	-5.108.578
Regnskabsmæssig værdi ultimo	484.422

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	642.660
Tilgang	26.640
Afgang	-0
Kostpris ultimo	669.300
Af- og nedskrivning primo	-241.908
Årets afskrivning	-62.095
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-304.003
Regnskabsmæssig værdi ultimo	365.297

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.E.O. Holding ApS og søsterselskabet K.E.O. Racing ApS og hæfter således for koncernens samlede skatteforpligtelser.