

# **EJENDOMSMÆGLERFIRMAET KIM OLSEN**

## **ApS**

Storegade 20  
4550 Asnæs

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**01/05/2018**

---

**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten 2017 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 01/05/2018

**Direktion**

Kim Einer Olsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet Kim Olsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Kim Olsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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, 01/05/2018

Thomas Roland , mne35782  
Registreret revisor  
Asnæs Revisor Registreret Revisionsselskab  
CVR: 19721000

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 2.080.468, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.720.393, og en egenkapital på kr. 2.269.448.

## 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 2018.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

### 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 nettorealiseringsværdi.

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 indeværende 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 deklarerer.

## **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. 13 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>8.318.571</b>	<b>5.449.812</b>
Personaleomkostninger .....		-5.459.821	-4.066.026
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-311.713	-176.095
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.547.037</b>	<b>1.207.691</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		117.134	110.222
Andre finansielle indtægter .....		106.100	156.040
Øvrige finansielle omkostninger .....		-101.497	-122.672
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.668.774</b>	<b>1.351.281</b>
Skat af årets resultat .....	1	-588.306	-311.330
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.080.468</b>	<b>1.039.951</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		2.090.000	1.035.000
Overført resultat .....		-9.532	4.951
<b>I alt .....</b>		<b>2.080.468</b>	<b>1.039.951</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Goodwill .....		370.422	484.422
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>370.422</b>	<b>484.422</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		22.584	365.297
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.584</b>	<b>365.297</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	1.309.720
Andre tilgodehavender .....		51.200	51.200
Udskudte skatteaktiver .....		0	35.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>51.200</b>	<b>1.395.920</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>444.206</b>	<b>2.245.639</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		215.421	79.017
Igangværende arbejder for fremmed regning .....		345.750	348.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		3.569.834	2.163.370
Andre tilgodehavender .....		127.813	43.450
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.258.818</b>	<b>2.634.587</b>
Likvide beholdninger .....		17.369	11.585
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.276.187</b>	<b>2.646.172</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.720.393</b>	<b>4.891.811</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		179.195	179.195
Overført resultat .....		253	9.784
Forslag til udbytte .....		2.090.000	1.035.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.269.448</b>	<b>1.223.979</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		83.792	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>83.792</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	480.000
Gæld til banker .....		0	236.578
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>716.578</b>
Gæld til banker .....		593.527	1.699.847
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning .....		69.877	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		576.158	331.158
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.127.591	820.249
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.367.153</b>	<b>2.951.254</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.367.153</b>	<b>3.667.832</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.720.393</b>	<b>4.891.811</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	588.306	311.330
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering skatteaktiv	0	0
	<u>588.306</u>	<u>311.330</u>

## 2. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Erhvervede patenter. kr.
Kostpris primo	5.593.000
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>5.593.000</b></u>
Af- og nedskrivning primo	-5.108.578
Årets afskrivning	-114.000
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-5.222.578</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>370.422</b></u>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

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