



SECHER & PARTNERE
RÅDGIVNING REVISION REGISTREREDE REVISORER

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. april 2016.

Kim Svane
Dirigent

Ejendomsmægler Kim Svane A/S

**Niverød Kongevej 5
2990 Nivå
CVR-nr.: 36199091**

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015**

(2. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsmægler Kim Svane A/S Niverød Kongevej 5 2990 Nivå
	CVR nr.: 36 19 90 91 Telefon: 4914 1449 Telefax: 4914 1031 Hjemmeside: www.home.dk E-mail: svane@home.dk Stiftelsesdato: 7. august 2014 Hjemstedskommune: Nivå Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015
Bestyrelse	Henrik Gürtler (formand) Hjortekærsvej 140 A 2800 Kongens Lyngby
	John Heegaard Strandvejen 114 A 3070 Snekkersten
	Kim Svane Egevangsvej 4 3060 Espergærde
Direktion	Kim Svane Egevangsvej 4 3060 Espergærde
Ejerkreds	Nedenstående ejer mere end 5 % af aktiekapitalen: K. Svane ApS Egevangsvej 4 3060 Espergærde
Revisor	Revisionsfirmaet Mogens Andersen Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør

Ledelsens påtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsmægler Kim Svane A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 11. marts 2016

Direktion

Kim Svane

Bestyrelse

Henrik Gürtler
Formand

John Heegaard

Kim Svane

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Ejendomsmægler Kim Svane A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmægler Kim Svane A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 11. marts 2016

Revisionsfirmaet Mogens Andersen

CVR-nr.: 26386330

Mogens Andersen
Registreret revisor

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i regnskabsåret bestået af at drive ejendomsmæglervirksomhed som franchisetager i home-kæden med forretning i Nivå.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet den 7/8 2014 med regnskabsmæssig virkning fra 1/4 2014 ved en skattefri spaltning af selskabet Larsen Nielsen & Svane A/S (CVR.nr. 29226881). Sammenligningstallene i resultatopgørelsen for 2014 omfatter derfor kun 9 måneder.

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 Ejendomsmægler Kim Svane A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter salærer, der indregnes i resultatopgørelsen, når der er indgået bindende aftale mellem ejendomshandlens parter. Øvrige indtægter resultatføres, når fakturering har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter franchiseafgifter, omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 moderselskabet K. Svane ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder. Skyldig selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "Selskabsskat".

Balancen

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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. For indeværende år er der anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Resultatopgørelse 1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
Bruttofortjeneste	5.813.676	3.214.546
1 Personaleomkostninger	-3.385.911	-2.020.252
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-303.300	-227.475
Driftsresultat	2.124.465	966.819
Andre finansielle indtægter	0	75
Øvrige finansielle omkostninger	-3.080	-21.600
Resultat før skat	2.121.385	945.294
3 Skat af årets resultat	-512.668	-252.634
Årets resultat	1.608.717	692.660
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	1.600.000	690.000
Overført resultat	8.717	2.660
Disponeret I alt	1.608.717	692.660

Balance pr. 31. december 2015
Aktiver

	2015	2014
Anlægsaktiver		
4 Goodwill	985.705	1.289.005
Immaterielle anlægsaktiver	985.705	1.289.005
Anlægsaktiver i alt.....	985.705	1.289.005
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser.....	45.015	136.161
5 Andre tilgodehavender	20.606	0
Tilgodehavender i alt.....	65.621	136.161
Likvide beholdninger	2.631.851	1.094.322
Omsætningsaktiver i alt.....	2.697.472	1.230.483
Aktiver i alt	3.683.177	2.519.488

Balance pr. 31. december 2015
Passiver

	2015	2014
Egenkapital		
Selskabskapital.....	500.000	500.000
Overkurs ved emission.....	279.072	279.072
Overført resultat.....	11.377	2.660
6 Egenkapital	790.449	781.732
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat.....	216.855	283.581
Hensatte forpligtelser i alt	216.855	283.581
Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	185.910	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	412.394	228.107
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.818	0
Selskabsskat	0	52.679
Øvrig anden gæld	419.187	354.873
Moms og afgifter.....	55.564	33.516
Udbytte for regnskabsåret	1.600.000	690.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.675.873	1.454.175
Gældsforpligtelser i alt	2.675.873	1.454.175
Passiver i alt.....	3.683.177	2.519.488
7 Eventualforpligtelser		

Noter

	2015	2014
1 Personalemkostninger		
Lønninger.....	3.217.394	1.908.583
Pensioner.....	128.413	87.913
Andre omkostninger til social sikring.....	40.104	23.756
	3.385.911	2.020.252
Personalemkostninger i alt	3.385.911	2.020.252
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskr. goodwill	303.300	227.475
	303.300	227.475
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	303.300	227.475
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	579.394	302.679
Regulering af udskudt skat.....	-66.726	-50.045
	512.668	252.634
Skat af årets resultat i alt	512.668	252.634
		Goodwill
4 Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		1.516.480
Kostpris 31. december 2015		1.516.480
Af-/nedskrivninger, primo.....		-227.475
Årets af-/nedskrivninger.....		-303.300
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		-530.775
Immaterielle anlægsaktiver i alt		985.705
	2015	2014
5 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende selskabsskat	20.606	0
	20.606	0
Andre tilgodehavender i alt	20.606	0

Noter

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Selskabskapital.....	500.000	0	500.000
Overkurs ved emission	279.072	0	279.072
Overført resultat.....	2.660	8.717	11.377
	<u>781.732</u>	<u>8.717</u>	<u>790.449</u>

7 Eventualforpligtelser

Leasingaftaler:

Selskabet har indgået leasingaftaler vedr. EDB-udstyr, inventar og indretning af lokaler med en gennemsnitlig årlig ydelse på ca. kr. 91.000. Den samlede leasingforpligtelse udgør kr. 204.000.

Hæftelse i sambeskatning:

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K. Svane ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte indenfor sambeskatningskredsen.