



**SECHER & PARTNERE**  
RÅDGIVNING REVISION REGISTREREDE REVISORER

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. marts 2020.

---

Kim Svane  
Dirigent

**Ejendomsmægler Kim Svane ApS**

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

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019**

---

**(6. regnskabsår)**

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

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 2019 for Ejendomsmægler Kim Svane ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 3. marts 2020

### Direktion

---

Kim Svane

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

Nivå, den 3. marts 2020.

---

Kim Svane  
Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsmægler Kim Svane ApS

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmægler Kim Svane ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Helsingør, den 3. marts 2020

### Revisionsfirmaet Mogens Andersen

CVR-nr.: 26386330

Mogens Andersen  
Registreret revisor  
mne5529

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsmægler Kim Svane ApS Niverød Kongevej 5 2990 Nivå
	Hjemmeside: <a href="http://www.home.dk">www.home.dk</a> E-mail: <a href="mailto:svane@home.dk">svane@home.dk</a>
	CVR-nr.: 36 19 90 91 Stiftet: 7. august 2014 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Svane
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Mogens Andersen Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør
<b>Ejerforhold</b>	K. Svane ApS, Nivåvænge 112, 2990 Nivå

## 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. Denne aktivitet er ophørt i 2019.

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

Årets resultat, der er påvirket af at selskabet har afhændet sine driftsaktiviteter i 2019, anses for tilfredsstillende.

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

Ledelsen arbejder på at få selskabet opløst i kalenderåret 2020.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsmægler Kim Svane ApS for 2019 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 posterings 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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder. Skyldig selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "Selskabsskat".

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### 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.

#### Tilgodehavender

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

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Egenkapital

##### 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 indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar 2019 til 31. december 2019

	2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>1.349.368</b>	<b>3.455.485</b>
1 Personaleomkostninger.....	-835.455	-2.730.173
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-75.805	-303.300
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>438.108</b>	<b>422.012</b>
Andre finansielle indtægter.....	298.126	0
Andre finansielle omkostninger .....	-20	-111.981
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>736.214</b>	<b>310.031</b>
Skat af årets resultat.....	-165.342	-77.543
<b>Årets resultat</b> .....	<b>570.872</b>	<b>232.488</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte.....	957.000	500.000
Overført resultat.....	-386.128	-267.512
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>570.872</b>	<b>232.488</b>

**Balance pr. 31. december 2019**  
**Aktiver**

---

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Goodwill .....	0	75.805
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>75.805</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>75.805</b>
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser.....	25.061	78.335
Selskabsskat .....	0	49.731
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>25.061</b>	<b>128.066</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.061.294	1.359.564
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>1.061.294</b>	<b>1.359.564</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>610.740</b>	<b>1.020.250</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>1.697.095</b>	<b>2.507.880</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>1.697.095</b>	<b>2.583.685</b>

**Balance pr. 31. december 2019**  
**Passiver**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Selskabskapital.....	500.000	500.000
Overkurs ved emission.....	0	279.072
Overført resultat.....	4.513	111.569
Foreslået udbytte.....	957.000	500.000
<b>Egenkapital .....</b>	<b>1.461.513</b>	<b>1.390.641</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	0	16.677
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>	<b>0</b>	<b>16.677</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	317.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	49.548	334.451
Selskabsskat .....	160.812	0
Anden gæld .....	25.222	524.859
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>235.582</b>	<b>1.176.367</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>235.582</b>	<b>1.176.367</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>1.697.095</b>	<b>2.583.685</b>

2 Eventualforpligtelser

## Noter

---

	2019	2018
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger.....	765.903	2.547.270
Pensioner.....	48.703	148.345
Andre omkostninger til social sikring .....	20.849	34.558
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>835.455</b>	<b>2.730.173</b>

Selskabet har i regnskabsåret 2019 beskæftiget gennemsnitligt 1 medarbejder.

## 2 Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatning:

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K. Svane ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte indenfor sambeskatningskredsen. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af moderselskabets regnskab