



SECHER & PARTNERE
RÅDGIVNING REVISION REGISTREREDE REVISORER

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. maj 2013

Kristian Larsen
Dirigent

Larsen Nielsen & Svane A/S

**Kongensgade 8
3000 Helsingør
CVR-nr.: 29226881**

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2012**

(7. 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	Larsen Nielsen & Svane A/S Kongensgade 8 3000 Helsingør
	CVR nr.: 29 22 68 81 Telefon: 49 21 49 21 Telefax: 49 21 50 55 Hjemmeside: www.home.dk
	Stiftelsesdato: 4. januar 2006 Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012
Bestyrelse	Bjarne Jensen Kim Svane Kristian Larsen Sten Nielsen
Direktion	Sten Nielsen
Ejerkreds	Nedenstående ejer mere end 5 % af aktiekapitalen: SN Hornbæk ApS Lille Mosevej 6 3050 Humlebæk K. Svane ApS Egevangsvej 4 3060 Espergærde MBS Helsingør ApS Krogen 7 3060 Espergærde
Pengeinstitut	Danske Bank Stengade 57 B 3000 Helsingør
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 2012 for Larsen Nielsen & 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 24. marts 2013

Direktion

Sten Nielsen

Bestyrelse

Bjarne Jensen

Kim Svane

Kristian Larsen

Sten Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Larsen Nielsen & Svane A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Larsen Nielsen & Svane A/S for perioden 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 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 24. marts 2013

Revisionsfirmaet Mogens Andersen

Mogens Andersen
Registreret revisor

Ledelsens beretning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive ejendomsmæglervirksomhed som franchisetager i home-kæden med 5 forretninger.

Usædvanlige forhold

Regnskabspraksis for afskrivning på goodwill er blevet ændret med virkning fra regnskabsåret 2012. Endvidere er ledelsens skøn over brugstiden for goodwill blevet ændret. Dette har resulteret i en samlet positiv ændring på årets resultat og egenkapital ultimo på kr. 157.950. Der henvises til omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Der har ikke herudover været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer overskud for regnskabsåret 2013.

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 Larsen Nielsen & Svane A/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på goodwill med henblik på at give et mere retvisende billede af årets resultat.

Til og med regnskabsåret 2011 er goodwill blevet afskrevet progressivt over den forventede økonomiske brugstid. Med virkning for regnskabsåret 2012 afskrives der lineært over den forventede økonomiske brugstid. Ledelsen har samtidig hermed skønnet af den forventede brugstid er 12 år mod tidligere skønnet 10 år. Ved udgangen af regnskabsåret 2012 resterer der herefter en skønnet brugstid på 5 år.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis ordinært resultat før skat på kr. 210.600 og årets resultat på kr. 157.950. Egenkapitalen pr. 31. december 2012 forøges med kr. 157.950. Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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".

Nettoomsætningen omfatter salærer, der indregnes i resultatopgørelsen, når der er indgået en 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives med virkning for regnskabsåret 2012 lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der nu er vurderet til 12 år på baggrund af en stærk markedsposition og en lang indtjeningsprofil. For tidligere regnskabsår er der blevet afskrevet efter en progressiv skala og efter en vurderet økonomisk brugstid på 10 år. Afskrivningsgrundlaget for regnskabsåret 2012 og fremefter bliver den regnskabsmæssige saldo pr. 1/1 2012.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 25%.

Gældsforpligtelser

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

Udbytte

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

Resultatopgørelse 1. januar 2012 til 31. december 2012

	2012	2011
Bruttofortjeneste	12.459.322	10.875.654
1 Personaleomkostninger.....	-11.205.126	-11.149.611
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.089.400	-1.100.000
Driftsresultat	164.796	-1.373.957
Andre finansielle indtægter.....	32	1.836
Øvrige finansielle omkostninger	-147.852	-94.866
Resultat før skat	16.976	-1.466.987
Skat af årets resultat.....	-19.221	345.833
Årets resultat	-2.245	-1.121.154
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	-2.245	-1.121.154
Disponeret I alt	-2.245	-1.121.154

Balance pr. 31. december 2012
Aktiver

	2012	2011
Anlægsaktiver		
2 Goodwill	5.447.100	6.536.500
Immaterielle anlægsaktiver	5.447.100	6.536.500
Andre tilgodehavender	7.700	7.700
Finansielle anlægsaktiver	7.700	7.700
Anlægsaktiver i alt.....	5.454.800	6.544.200
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser	1.096.888	763.404
Andre tilgodehavender	0	200.000
Tilgodehavender i alt.....	1.096.888	963.404
Likvide beholdninger	15.921	9.768
Omsætningsaktiver i alt.....	1.112.809	973.172
Aktiver i alt	6.567.609	7.517.372

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	2012	2011
Egenkapital		
Selskabskapital.....	1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....	1.174.398	1.176.643
3 Egenkapital i alt	2.174.398	2.176.643
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	909.657	890.436
Hensatte forpligtelser i alt	909.657	890.436
Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter.....	1.022.670	2.393.444
Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	988.817	660.889
Øvrig anden gæld	1.326.816	1.247.252
Moms og afgifter	105.251	68.708
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.483.554	4.450.293
Gældsforpligtelser i alt	3.483.554	4.450.293
Passiver i alt.....	6.567.609	7.517.372
4 Eventualforpligtelser		

Noter

	2012	2011
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	10.582.978	10.462.917
Pensioner	455.224	494.244
Andre omkostninger til social sikring	166.924	192.450
	11.205.126	11.149.611

		Goodwill
2 Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		10.150.000
Kostpris 31. december 2012		10.150.000
Af-/nedskrivninger, primo.....		-3.613.500
Årets af-/nedskrivninger.....		-1.089.400
Af-/nedskrivninger 31. december 2012		-4.702.900
		5.447.100

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Selskabskapital.....	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat.....	1.176.643	-2.245	1.174.398
	2.176.643	-2.245	2.174.398

4 Eventualforpligtelser

Leasingaftaler:

Selskabet har indgået leasingaftaler vedr. EDB-udstyr, inventar og indretning af lokaler med en gennemsnitlig årlig ydelse på ca. kr. 750.000. Den samlede leasingforpligtelse udgør ca. kr. 1.500.000.

Indtrædelsesafgift til franchisegiver:

Selskabet har i forbindelse med indtræden i franchiseaftale med home a/s forpligtet sig til i de næste 3 regnskabsår at betale en andel af overskuddet som indtrædelsesafgift for en af selskabets butikker.