

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## Ejendomsselskabet Dan Fair ApS

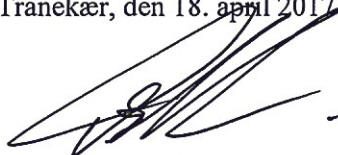
Hesselbjergvej 9  
5953 Tranekær

CVR-nr. 10052157

**Årsrapport 2016**  
(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Tranekær, den 18. april 2017



Peder Hansen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	8
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse for året 2016 .....	12
Balance pr. 31. december 2016.....	13
Noter .....	15

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Dan Fair ApS Hesselbjergvej 9 5953 Tranekær
	CVR-nr.: 10052157
	Etableret: 15. november 2000
	Hjemstedskommune: Langeland
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peder Hansen
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S Vestergade 165A, 1. sal 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Frørup Andelskasse Sportsvænget 2 5871 Frørup

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Dan Fair ApS.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranekær, den 18. april 2017

Direktion



Peder Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dan Fair ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dan Fair ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 for 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- 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.
- 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.

Svendborg, den 18. april 2017

### RevisorGruppen

v/Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S

CVR-nr. 35071199

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**



Lars Gotfredsen  
Registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabet betragter årets resultat som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter statusdagens udløb**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dan Fair ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavende og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer, og udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostpris for årets solgte varer, samt udgifter til drift af ejendomme.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt sociale omkostninger, pensioner mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, distribution, tab på tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	5 - 30 år	0%

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Gæld til kredit- og realkreditinstitutter**

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	Note	2016	2015
<b>Bruttoresultat</b>		<b>939.866</b>	<b>430.327</b>
Personaleomkostninger	1	-167.402	-116.395
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>772.464</b>	<b>313.932</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-567.478	-259.079
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>204.986</b>	<b>54.853</b>
Andre finansielle indtægter		0	2.423
Finansielle omkostninger	2	-529.851	-27.323
<b>Resultat før skat</b>		<b>-324.865</b>	<b>29.953</b>
Skat af årets resultat		64.277	-3.762
<b>Årets resultat</b>		<b>-260.588</b>	<b>26.191</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		-260.588	26.191
<b>I alt</b>		<b>-260.588</b>	<b>26.191</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.146.528</b>	<b>871.332</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.146.528</b>	<b>871.332</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.423	2.423
Udskudt skatteaktiv		170.670	106.393
Andre tilgodehavender		39.303	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>212.396</b>	<b>108.816</b>
Likvide beholdninger		534.178	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>534.178</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>746.574</b>	<b>108.816</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.893.102</b>	<b>980.147</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		82.554	343.143
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<u>207.554</u>	<u>468.143</u>
Gæld til kreditinstitutter	4	15.752.528	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>15.752.528</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		927.000	0
Gæld til pengeinstitutter		0	183.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.600
Selskabsskat		0	50.825
Anden gæld		1.006.019	275.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.933.019</u>	<u>512.005</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>17.685.547</u>	<u>512.005</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>17.893.102</u>	<u>980.147</u>
Eventualposter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Gager og lønninger	152.860	96.798
	Pensioner	0	0
	Andre omkostninger til social sikring	14.542	19.597
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>167.402</b>	<b>116.395</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 1.

<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Renteudgifter, øvrige	403.805	24.953
	Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	9.138	2.369
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>529.851</b>	<b>27.323</b>

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Saldo primo	125.000	343.143	468.143
	Årets resultat	0	-260.588	-260.588
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>82.554</b>	<b>207.554</b>

<b>4</b>	<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	DLR Kredit	11.009.156	0
	Overført til kortfristet gæld	-557.000	0
	Frørup Andelskasse	5.670.373	0
	Overført til kortfristet gæld	-370.000	0
	<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>15.752.528</b>	<b>0</b>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 11.810.000 til betaling efter mere end 5 år

## NOTER

### 5 Eventualposter

Ingen

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve, ejerpantebreve, løsørepantebreve og virksomhedspant udgør tkr. 16.700.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør tkr. 17.147.