



**Revisionscentret**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 30

6270 Tønder

**T** 7472 3636

**F** 7472 2055

**E** toender@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Ejendomsmæglerfirmaet Fanøspecialisten ApS

Landsvejen 63, Sønderho

6720 Fanø

CVR nr. 17 15 10 37

Årsrapport for 1. maj 2018 - 30. april 2019

(26. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 30 / 9 2019

---

Dirigent Marius Nielsen

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Tinglev  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsmæglerfirmaet Fanøspecialisten ApS  
Landevejen 63, Sønderho  
6720 Fanø

CVR-nr.: 17 15 10 37  
Stiftet: 1. juli 1993  
Hjemsted: Fanø  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

## Direktion

Marius Nielsen

## Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26 81 23 72  
Ribelandevej 30  
6270 Tønder

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Ejendomsmæglerfirmaet Fanøspecialisten ApS, Fanø.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fanø, den 30. september 2019

**Direktionen**

---

Marius Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## **Til den daglige ledelse i Ejendomsmæglerfirmaet Fanøspecialisten ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Fanøspecialisten ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 30. september 2019

## **Revisionscentret Tønder/Skærbæk**

Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 81 23 72

---

Helen Lisby

Registreret revisor  
mne5657

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel med grunde og fast ejendom.

## **Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet har tabt egenkapitalen. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen er bevidst om, at selskabet har haft tab i året, og at selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver på statustidspunktet.

Kapitalejeren har givet endelig tilsagn om fortsat at stille det eksisterende lån til rådighed for selskabet de kommende 12 måneder. På denne baggrund vurderer ledelsen, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften de kommende 12 måneder.

## **Kapitalforhold**

Selskabets ledelse er bekendt med, at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelsen i selskabslovens § 119. Selskabet forventer at reetablere kapitalen ved forventede fremtidige positive driftsresultater.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Sambeskatning**

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Resultatopgørelsen**

### Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

## **Resultatopgørelsen**

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indtægtsføres pr. forfaldstidspunktet for det grundlæggende honorar.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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**

#### Finansielle anlægsaktiver

Pantebreve måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### 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 henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 med overvejende sandsynlighed 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for året 2018/19

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttotab</b>	-17.355	-54.312
Personaleomkostninger		0
Andre driftsomkostninger	<u>-45.495</u>	<u>-40.698</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-62.850	-95.010
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver	18.322	17.159
Andre finansielle indtægter	15	3.932
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-39.737</u>	<u>-37.205</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	-84.250	-111.124
3. Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-84.250</u></u>	<u><u>-111.124</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-84.250</u>	<u>-111.124</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>-84.250</u></u>	<u><u>-111.124</u></u>

## Balance pr. 30. april 2019

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Andre værdipapirer	240.519	270.023
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>240.519</u>	<u>270.023</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>240.519</u></u>	<u><u>270.023</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	375.755	375.755
<b>Varebeholdning i alt</b>	<u>375.755</u>	<u>375.755</u>
Andre tilgodehavender	0	0
Periodeafgrænsningsposter	2.497	2.810
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>2.497</u>	<u>2.810</u>
<b>Værdipapirer i alt</b>	<u>799</u>	<u>858</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>11.799</u>	<u>16.621</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>390.850</u></u>	<u><u>396.044</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>631.369</u></u>	<u><u>666.067</u></u>

## Balance pr. 30. april 2019

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-624.024	-539.774
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-424.024</u></b>	<b><u>-339.774</u></b>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.036.393	984.841
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>19.000</u>	<u>21.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.055.393</u></b>	<b><u>1.005.841</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>1.055.393</u></b>	 <b><u>1.005.841</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>631.369</u></b>	 <b><u>666.067</u></b>

1. Usikkerhed om fortsat drift
4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5. Medarbejderforhold

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	200.000	0	-539.774	-339.774
Udbetalt udbytte	0	0		0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-84.250</u>	<u>-84.250</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>200.000</u>	<u>0</u>	<u>-624.024</u>	<u>-424.024</u>

# Noter til årsrapporten

## **Note 1. Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet har tabt egenkapitalen. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen er bevidst om, at selskabet har haft tab i året, og at selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver på statutidspunktet.

Kapitalejeren har givet endelig tilsagn om fortsat at stille det eksisterende lån til rådighed for selskabet de kommende 12 måneder. På denne baggrund vurderer ledelsen, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften de kommende 12 måneder.

## **Note 2. Øvrige finansielle omkostninger**

	Kr.	Sidste år
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	39.551	36.534
Renteomkostninger i øvrigt	186	671
	<u>39.737</u>	<u>37.205</u>

## **Note 3. Skat af årets resultat**

<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	0	0
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### **Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for KRN Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

#### **Note 5. Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Marius Poul Nielsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-760258032108  
Tidspunkt for underskrift: 03-10-2019 kl.: 10:23:25  
Underskrevet med NemID

## Marius Poul Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-760258032108  
Tidspunkt for underskrift: 03-10-2019 kl.: 10:23:25  
Underskrevet med NemID

## Helen Lisby

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 43219311  
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2019 kl.: 07:38:59  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 47a7c7b9hwQh27226945

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).