



**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 2016 - 30. april 2017

(24. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 29/9 2017

  
Dirigent Marius Nielsen

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Tinglev  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret

1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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.

Tønder, den 19. september 2017

**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 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorer's Ethiske 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 19. september 2017

## Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

# 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.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

#### Varebeholdninger

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring i årsregnskabsloven, således at varebeholdninger i år og fremover, indregnes til kostpris mod tidligere genanskaffelsesværdi. Ændringen har betydet, at egenkapitalen pr. 30. april 2016 er forværret med kr. 1.305.911, mens resultatet er uændret. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo, og samlingstallene er tilpasset.

*Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. april 2016:*

- Balancesummen reduceres med tkr. 1.306
- Egenkapitalen reduceret med tkr. 1.306

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 finansiell 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 under-skud, 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 nettorealisation sværdi.

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 2016/17

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttotab</b>	-17.833	-18.064
Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsomkostninger	<u>-44.436</u>	<u>-38.001</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-62.269	-56.065
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver	21.554	24.228
Andre finansielle indtægter	322	475
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-37.335</u>	<u>-38.871</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	-77.728	-70.233
3. Skat af årets resultat	<u>-54.484</u>	<u>15.450</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-132.212</u></u>	<u><u>-54.783</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-132.212</u>	<u>-54.783</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>-132.212</u></u>	<u><u>-54.783</u></u>

## Balance pr. 30. april 2017

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Andre værdipapirer	<u>297.507</u>	<u>328.002</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>297.507</u>	<u>328.002</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>297.507</u></u>	<u><u>328.002</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>375.755</u>	<u>375.755</u>
<b>Varebeholdning i alt</b>	<u>375.755</u>	<u>375.755</u>
Andre tilgodehavender	0	67.204
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.412</u>	<u>7.779</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>2.412</u>	<u>74.983</u>
<b>Værdipapirer i alt</b>	<u>814</u>	<u>854</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>14.170</u>	<u>143.701</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>393.151</u></u>	<u><u>595.293</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>690.658</u></u>	<u><u>923.295</u></u>

## Balance pr. 30. april 2017

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-428.650	-296.438
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4. Egenkapital i alt</b>	<b><u>-228.650</u></b>	<b><u>-96.438</u></b>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	908.308	1.008.733
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>11.000</u>	<u>11.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>919.308</u></b>	<b><u>1.019.733</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>919.308</u></b>	 <b><u>1.019.733</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>690.658</u></b>	 <b><u>923.295</u></b>

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

## 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 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.

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	37.295	38.871
Renteomkostninger i øvrigt	40	0
	<u>37.335</u>	<u>38.871</u>
<b><u>Note 3. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>-12.720</u>	<u>-96</u>
Regulering udskudt skat vedr. tilbageførsel af opskrivning varebeholdning iht. ny ÅRL	0	365.056
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	<u>0</u>	<u>-67.204</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	0	-67.204
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>67.204</u>	<u>-313.206</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>67.204</u>	<u>-380.410</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>54.484</u>	<u>-15.450</u>

#### **Note 4. Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	200.000	0	-296.438	-96.438
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-132.212	-132.212
<b>Egenkapital ultimo</b>	200.000	0	-428.650	-228.650

#### **Note 5. 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 6. Medarbejderforhold**

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