



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 30  
6270 Tønder  
T 7472 3636  
F 7472 2055  
E toender@revisor.dk  
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

**Ejendomsmægler Fanøspecialisten ApS**  
**Landsvejen 63, Sønderho**  
**6720 Fanø**

CVR nr. 17 15 10 37

**Årsrapport for 1. maj 2015 - 30. april 2016**  
(23. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 30/9 2016



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  
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 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsmægler 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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 26. september 2016

**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 2015 - 30. april 2016 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 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 26. september 2016

## **Revisionscentret Tønder/Skærbæk**

Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel med grunde og fast ejendom.

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

Selskabets drift i regnskabsåret har været negativt med et resultat på kr. -54.783.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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 normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **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 àcontoskatteordningen 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 forventet salgspris. Opskrivning i forhold til anskaffelsessum er overført til en henlæggelse under egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

### Skyldig skat 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.

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 under-  
skud, 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgiv-  
ning 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 indeværen-  
de år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse for året 2015/16

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttotab</b>	-18.064	-21.768
Personaleomkostninger	0	810
Andre driftsomkostninger	<u>-38.001</u>	<u>-34.869</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-56.065	-55.827
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver	24.228	28.398
1. Andre finansielle indtægter	475	178
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-38.871</u>	<u>-34.217</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	-70.233	-61.468
3. Skat af årets resultat	<u>15.450</u>	<u>35.800</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-54.783</u></u>	<u><u>-25.668</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>-54.783</u>	<u>-25.668</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>-54.783</u></u>	<u><u>-25.668</u></u>

## Balance pr. 30. april 2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Andre værdipapirer	<u>328.002</u>	<u>379.246</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>328.002</u>	<u>379.246</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>328.002</u></u>	<u><u>379.246</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>2.050.000</u>	<u>2.050.000</u>
<b>Varebeholdning i alt</b>	<u>2.050.000</u>	<u>2.050.000</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.778</u>	<u>3.981</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>7.778</u>	<u>3.981</u>
<b>Værdipapirer i alt</b>	<u>854</u>	<u>648</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>143.701</u>	<u>109.236</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>2.202.333</u></u>	<u><u>2.163.865</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>2.530.335</u></u>	<u><u>2.543.111</u></u>

## Balance pr. 30. april 2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivning	1.305.911	1.294.290
Overført underskud	-296.438	-241.655
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4. <b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>1.209.473</u></u>	<u><u>1.252.635</u></u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>		
3. Hensættelser til udskudt skat	<u><u>301.129</u></u>	<u><u>313.206</u></u>
<u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.008.733	966.270
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>11.000</u>	<u>11.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>1.019.733</u></u>	<u><u>977.270</u></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>1.019.733</u></u>	<u><u>977.270</u></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>2.530.335</u></u>	<u><u>2.543.111</u></u>
5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Medarbejderforhold		

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Andre finansielle indtægter</u></b>		
Renteindtægter i øvrigt	475	178
	<u>475</u>	<u>178</u>
<b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	38.871	34.176
Renteomkostninger i øvrigt	0	41
	<u>38.871</u>	<u>34.217</u>
<b><u>Note 3. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>-96</u>	<u>0</u>
Regulering udskudt skat vedr. årets opskrivning af grunde	-3.277	0
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	<u>301.129</u>	<u>313.206</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	301.129	313.206
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-313.206</u>	<u>-349.006</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>-12.077</u>	<u>-35.800</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u><u>-15.450</u></u>	<u><u>-35.800</u></u>



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

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Årets opskrivning</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	200.000				200.000
Reserve for opskrivning	1.294.290	11.621			1.305.911
Forslag til udbytte	0	0	0	0	0
Overført underskud	<u>-241.655</u>	<u>0</u>		<u>-54.783</u>	<u>-296.438</u>
	<u>1.252.635</u>	<u>11.621</u>	<u>0</u>	<u>-54.783</u>	<u>1.209.473</u>

#### **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.