

# FUNKIS ApS

Kirkegade 24  
7080 Børkop

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**05/06/2018**

---

**Bjarne Bitsch Knudsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	FUNKIS ApS Kirkegade 24 7080 Børkop
	CVR-nr: 27288138 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS Vestergade 23 7323 Give DK Danmark CVR-nr: 35143114 P-enhed: 1018350994

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for Funkis ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gårslev, den 31/05/2018

## Direktion

Sune Bitsch Knudsen  
Direktør

Bjarne Bitsch Knudsen  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Funkis ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Funkis ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, som den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Give, 31/05/2018

Erling Lund , mne727  
Registreret revisor  
REVISIONSFIRMAET HANNE OG ERLING LUND ApS  
CVR: 35143114

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsinvestering og finansiering.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage nettoomsætning og andre eksterne omkostninger i en regnskabspost, benævnt ”Bruttofortjeneste”.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejendeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

## Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af afkastbaseret model og afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer ejendomme”

## Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, hvor det vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivning til tab foretages på individuelt niveau.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut, og måles på balancedagen til dagsværdi.

## Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen.

## 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 og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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 følger af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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





# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>221.207</b>	<b>244.326</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>221.207</b>	<b>244.326</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	32.258
Øvrige finansielle omkostninger .....		-42.948	-22.489
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>178.259</b>	<b>254.095</b>
Skat af årets resultat .....		-39.517	-55.938
<b>Årets resultat</b> .....		<b>138.742</b>	<b>198.157</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		138.742	198.157
<b>I alt</b> .....		<b>138.742</b>	<b>198.157</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		4.176.571	3.260.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.176.571</b>	<b>3.260.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.176.571</b>	<b>3.260.000</b>
Andre tilgodehavender .....		20.504	1.994
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>20.504</b>	<b>1.994</b>
Likvide beholdninger .....		0	68.413
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>20.504</b>	<b>70.407</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.197.075</b>	<b>3.330.407</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		130.000	130.000
Reserve for opskrivninger .....		592.366	592.366
Overført resultat .....		1.398.235	1.259.493
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.120.601</b>	<b>1.981.859</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		345.853	337.598
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>345.853</b>	<b>337.598</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		420.043	449.457
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>420.043</b>	<b>449.457</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		30.049	29.813
Gæld til banker .....		323.397	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	12.123
Skyldig selskabsskat .....		21.262	29.732
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		935.870	489.825
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.310.578</b>	<b>561.493</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.730.621</b>	<b>1.010.950</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.197.075</b>	<b>3.330.407</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	450.092	30.049	420.043	299.908
	<b>450.092</b>	<b>30.049</b>	<b>420.043</b>	<b>299.908</b>

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 450.092, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 er kr. 1.800.000

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.