

**Funk Ejendomme ApS**  
**Merkurvej 27B, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2016/17**

---

**CVR-nr. 29 79 60 09**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. januar 2018.

---

Peer Funk  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Funk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 5. januar 2018

**Direktion**

Peer Funk

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Funk Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Funk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 5. januar 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33686

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Funk Ejendomme ApS

Merkurvej 27B

6000 Kolding

Telefon: 75 50 63 60

Telefax: 75 50 63 19

CVR-nr.: 29 79 60 09

Stiftet: 31. oktober 2006

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Direktion

Peer Funk, Fjordvej 98, 6000 Kolding

### Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jupitervej 4

6000 Kolding

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 11. januar 2018, på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af at eje udlejningsejendomme samt forestå udlejning heraf.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.170.365 kr. mod 2.125.008 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 612.546 kr. mod 1.167.891 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Funk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.170.365</b>	<b>2.125.008</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-488.337	-488.337
Andre driftsomkostninger	-655.627	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.026.401</b>	<b>1.636.671</b>
Andre finansielle indtægter	90.340	6.345
1 Øvrige finansielle omkostninger	-102.187	-217.707
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.014.554</b>	<b>1.425.309</b>
Skat af årets resultat	-402.008	-257.418
<b>Årets resultat</b>	<b>612.546</b>	<b>1.167.891</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.200.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.167.891
Disponeret fra overført resultat	-587.454	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>612.546</b>	<b>1.167.891</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	22.306.258	24.146.221
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.306.258</u>	<u>24.146.221</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.306.258</u></b>	<b><u>24.146.221</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	9.075.897	574.381
Tilgodehavender i alt	<u>9.075.897</u>	<u>574.381</u>
Likvide beholdninger	343.712	608.668
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.419.609</u></b>	<b><u>1.183.049</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.725.867</u></b>	<b><u>25.329.270</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	1.212.892	125.000
4	Overført resultat	19.166.175	6.715.003
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>20.379.067</u></b>	<b><u>6.840.003</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.096.000	962.502
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.096.000</u></b>	<b><u>962.502</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.700.266	9.592.606
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.700.266	9.592.606
5	Kortfristet del af langfristet gæld	892.000	892.000
	Selskabsskat	397.172	191.018
	Anden gæld	261.362	6.851.141
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.550.534	7.934.159
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.250.800</u></b>	<b><u>17.526.765</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>31.725.867</u></b>	<b><u>25.329.270</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2016/17	2015/16		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	102.187	217.707		
	<b>102.187</b>	<b>217.707</b>		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	28.264.688	28.264.688		
Afgang i årets løb	-1.503.400	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.761.288</b>	<b>28.264.688</b>		
Af- og nedskrivninger primo	-4.118.467	-3.630.136		
Årets afskrivninger	-488.337	-488.331		
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	151.774	0		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.455.030</b>	<b>-4.118.467</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.306.258</b>	<b>24.146.221</b>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
Kapitalforhøjelse ved apportindskud	1.087.892	0		
	<b>1.212.892</b>	<b>125.000</b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	6.715.003	5.547.112		
Overkurs ved kapitalforhøjelse ved apportindskud	13.038.626	0		
Årets overførte overskud eller underskud	-587.454	1.167.891		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.200.000	0		
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-1.200.000	0		
	<b>19.166.175</b>	<b>6.715.003</b>		
<b>5. Kortfristet del af langfristet gæld</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2017</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2016</b>
Gæld til realkreditinstitutter	892.000	5.103.000	9.592.266	10.484.606
	<b>892.000</b>	<b>5.103.000</b>	<b>9.592.266</b>	<b>10.484.606</b>

## **Noter**

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.592 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 22.306 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.