

Funk Ejendomme ApS
Merkurvej 27B, 6000 Kolding

Årsrapport for
2017/18

CVR-nr. 29 79 60 09

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2019.

Jacob Funk
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. januar 2019

Direktion

Jacob 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 2017 - 30. september 2018 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 29. januar 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

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 2017 - 30. september 2018

Direktion

Jacob Funk

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Modervirksomhed

DST-Chemicals A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. januar 2019, 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 2.179 t.kr. mod 2.170 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.353 t.kr. mod 613 t.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 omfatter lejeindtægter, der indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører. 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Funk Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	2.179.182	2.170.365
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-470.447	-488.337
Andre driftsomkostninger	0	-655.627
Driftsresultat	1.708.735	1.026.401
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.156	0
Andre finansielle indtægter	92.276	90.340
1 Øvrige finansielle omkostninger	-92.029	-102.187
Resultat før skat	1.736.138	1.014.554
Skat af årets resultat	-383.078	-402.008
Årets resultat	1.353.060	612.546
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.000.000	1.200.000
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Disponeret fra overført resultat	-646.940	-587.454
Disponeret i alt	1.353.060	612.546

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	21.835.811	22.306.258
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.835.811</u>	<u>22.306.258</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.835.811</u>	<u>22.306.258</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.508.274	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.856.380</u>	<u>9.075.897</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.364.654</u>	<u>9.075.897</u>
	Likvide beholdninger	<u>904.582</u>	<u>343.712</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.269.236</u>	<u>9.419.609</u>
	Aktiver i alt	<u>31.105.047</u>	<u>31.725.867</u>

Balance 30. september

Passiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	1.212.892	1.212.892
4 Overført resultat	18.519.235	19.166.175
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>20.732.127</u>	<u>20.379.067</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.200.000	1.096.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.200.000</u>	<u>1.096.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.807.927	8.700.266
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	102.758	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.910.685</u>	<u>8.700.266</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	892.000	892.000
Selskabsskat	309.487	397.172
Anden gæld	60.748	261.362
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.262.235</u>	<u>1.550.534</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.172.920</u>	<u>10.250.800</u>
Passiver i alt	<u>31.105.047</u>	<u>31.725.867</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	92.029	102.187
	<u>92.029</u>	<u>102.187</u>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	26.761.288	28.264.688
Afgang i årets løb	0	-1.503.400
Kostpris ultimo	<u>26.761.288</u>	<u>26.761.288</u>
Af- og nedskrivninger primo	-4.455.030	-4.118.467
Årets afskrivninger	-470.447	-488.337
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	151.774
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-4.925.477</u>	<u>-4.455.030</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.835.811</u>	<u>22.306.258</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	1.212.892	125.000
Kapitalforhøjelse ved apportindskud	0	1.087.892
	<u>1.212.892</u>	<u>1.212.892</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	19.166.175	6.715.003
Overkurs ved kapitalforhøjelse ved apportindskud	0	13.038.626
Årets overførte overskud eller underskud	-646.940	-587.454
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.000.000	1.200.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-1.000.000	-1.200.000
	<u>18.519.235</u>	<u>19.166.175</u>

Noter

			<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
5. Kortfristet del af langfristet gæld				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2018	Gæld i alt 30/9 2017
Gæld til realkreditinstitutter	892.000	4.238.000	8.699.927	9.592.266
	892.000	4.238.000	8.699.927	9.592.266

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 21.836 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.

**7. Eventualposter
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jacob Funk Holding ApS, CVR-nr. 29799954 som administrationselskab og hæfter fra 21. juni 2018 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra 21. juni 2018 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 3.481 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.