

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

---

**Årsrapport for**  
**2018/19**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. januar 2020.

---

Jacob Funk  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. januar 2020

**Direktion**

Jacob Funk

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Funk Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Funk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 20. januar 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Jacob Funk
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	DST-CHEMICALS A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.178 t.kr. mod 2.179 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.356 t.kr. mod 1.353 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 sambeskatte 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 nettorealisationseværdien 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.177.747</b>	<b>2.179.182</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-470.447	-470.447
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.707.300</b>	<b>1.708.735</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.485	27.156
Andre finansielle indtægter	28.395	92.276
1 Øvrige finansielle omkostninger	-82.024	-92.029
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.740.156</b>	<b>1.736.138</b>
Skat af årets resultat	-384.403	-383.078
<b>Årets resultat</b>	<b>1.355.753</b>	<b>1.353.060</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overføres til overført resultat	1.355.753	0
Disponeret fra overført resultat	0	-646.940
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.355.753</b>	<b>1.353.060</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	21.365.364	21.835.811
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.365.364</u>	<u>21.835.811</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.365.364</u></b>	<b><u>21.835.811</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.705.608	6.508.274
	Andre tilgodehavender	<u>1.884.775</u>	<u>1.856.380</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.590.383</u>	<u>8.364.654</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.867.604</u>	<u>904.582</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.457.987</u></b>	<b><u>9.269.236</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.823.351</u></b>	<b><u>31.105.047</u></b>

**Balance 30. september**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.212.892	1.212.892
4 Overført resultat	19.874.988	18.519.235
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>21.087.880</u></b>	<b><u>20.732.127</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.304.000	1.200.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.304.000</u></b>	<b><u>1.200.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.915.587	7.807.927
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	280.403	102.758
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.195.990</u>	<u>7.910.685</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	892.000	892.000
Selskabsskat	181.256	309.487
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	105.518	0
Anden gæld	56.707	60.748
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.235.481</u>	<u>1.262.235</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.431.471</u></b>	<b><u>9.172.920</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>30.823.351</u></b>	<b><u>31.105.047</u></b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	82.024	92.029
	<u>82.024</u>	<u>92.029</u>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	26.761.288	26.761.288
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>26.761.288</u>	<u>26.761.288</u>
Af- og nedskrivninger primo	-4.925.477	-4.455.030
Årets afskrivninger	-470.447	-470.447
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-5.395.924</u>	<u>-4.925.477</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>21.365.364</u>	<u>21.835.811</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	1.212.892	1.212.892
	<u>1.212.892</u>	<u>1.212.892</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	18.519.235	19.166.175
Årets overførte overskud eller underskud	1.355.753	-646.940
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.000.000
	<u>19.874.988</u>	<u>18.519.235</u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	1.000.000	0
Udloddet udbytte	-1.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.807.587	892.000	6.915.587	3.346.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	280.403	0	280.403	0
	<u>8.087.990</u>	<u>892.000</u>	<u>7.195.990</u>	<u>3.346.000</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.807 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 21.365 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.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jacob Funk Holding ApS, CVR-nr. 29799954 som administrationsselskab 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 5.135 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.