

# **Funch Development ApS**

Vestergade 83, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37 14 01 71

## **Årsrapport for regnskabsåret 07.10.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.11.16

Freddie Eriksen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Funch Development ApS  
Vestergade 83  
8000 Aarhus C  
Telefon: 86 20 92 11  
Hjemmeside: [www.eriksengroup.dk](http://www.eriksengroup.dk)  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 37 14 01 71

---

**Direktion**

---

Freddie Eriksen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Kronjylland

---

**Modervirksomhed**

---

Eriksen Group Holding A/S, Aarhus

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 07.10.15 - 30.06.16 for Funch Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 21. november 2016

**Direktionen**

Freddie Eriksen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejeren i Funch Development ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Funch Development ApS for regnskabsåret 07.10.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 07.10.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 21. november 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor

	07.10.15	30.06.16
Note		DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>652.508</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>652.508</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.362.308
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-353.320
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.661.496</b>
Andre finansielle omkostninger		-1.236.204
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>-1.236.204</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>425.292</b>
Skat af årets resultat		-171.295
<b>Årets resultat</b>		<b>253.997</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		253.997
<b>I alt</b>		<b>253.997</b>

<b>AKTIVER</b>		
		30.06.16
Note		DKK
	Investeringsejendomme	35.590.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2.915.137
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.505.137</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.505.137</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.273
	Tilgodehavende selskabsskat	128.413
	Andre tilgodehavender	254.641
	Periodeafgrænsningsposter	38.681
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>460.008</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>487.626</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>947.634</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.452.771</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.16
		DKK
Note		
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	253.997
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>303.997</b>
	Hensættelser til udskudt skat	299.708
	Andre hensatte forpligtelser	399.302
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>699.010</b>
	Gæld til kreditinstitutter	36.846.106
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	139.866
	Deposita	474.755
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	131.639
	Gæld til tilknyttede virksomheder	380.000
	Anden gæld	477.398
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.449.764</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.449.764</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.452.771</b>

4 Eventualaktiver

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Investeringsejendomme under opførelse måles i balancen til kostpris.

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

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser på ejendommen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i handel med fast ejendom, herunder projektudvikling af en ejendom samt enhver aktivitet, der står i forbindelse hermed.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se og forudbe- taling for materielle an- lægsaktiver
Tilgang i året	34.227.692	2.915.137
Kostpris pr. 30.06.16	34.227.692	2.915.137
Dagsværdireguleringer i året	1.362.308	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	1.362.308	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	35.590.000	2.915.137

Investeringsejendom er målt til salgspris.

### 3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 07.10.15 - 30.06.16</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	253.997
Saldo pr. 30.06.16	50.000	253.997

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	50.000	1

### 4. Eventualaktiver

Der er bundet DKK 1.744.131 på konto hos Grundejernes Investeringsfond jf. Boligreguleringslovens §18b.

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Eriksen Group Holding A/S' årsrapport. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 6. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 37.138. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt. Derudover er der tinglyst et pantsætningsforbud på ejendommene.