

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

## Folkmann Ejendomme ApS

Bodøvej 7  
5700 Svendborg

CVR-nr. 37496162

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. februar 2020

---

Klaus Folkmann Lembcke  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Folkmann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. januar 2020

### Direktion

Klaus Folkmann Lembcke  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Folkmann Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Folkmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Svendborg, den 31. januar 2020

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Ole Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mnel1737

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Folkmann Ejendomme ApS Bødøvej 7 5700 Svendborg
<b>CVR-nr.</b>	37496162
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2019 - 31. december 2019 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Klaus Folkmann Lembcke, direktør
<b>Revisor</b>	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Ole Nielsen, statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at fungere som ejendomsselskab med køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration heraf og engrossalg af maling samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på 371.674 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 2.829.924 kr., og en egenkapital på kr. 763.277.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Folkmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

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.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

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.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 50 år

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivninger indregnes 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 og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

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

### Tilgodehavender

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>641.319</b>	<b>492.518</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-40.030	-40.030
<b>Driftsresultat</b>		<b>601.289</b>	<b>452.488</b>
Finansielle omkostninger	1	-123.774	-78.126
<b>Resultat før skat</b>		<b>477.515</b>	<b>374.362</b>
Skat af årets resultat	2	-105.841	-83.876
<b>Årets resultat</b>		<b>371.674</b>	<b>290.486</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		371.674	290.486
<b>Resultatdisponering</b>		<b>371.674</b>	<b>290.486</b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	2.508.365	2.548.395
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.508.365</u>	<u>2.548.395</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.508.365</u>	<u>2.548.395</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		204.465	192.585
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		612	33.600
Andre tilgodehavender		18.055	11.339
<b>Tilgodehavender</b>		<u>223.132</u>	<u>237.524</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>98.427</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>321.559</u>	<u>237.524</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.829.924</u>	<u>2.785.919</u>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført resultat	5	713.277	341.603
<b>Egenkapital</b>		<b>763.277</b>	<b>391.603</b>
Hensættelser til udskudt skat		17.614	8.807
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>17.614</b>	<b>8.807</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.059.313	1.023.929
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.059.313</b>	<b>1.023.929</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		62.026	52.002
Gæld til banker		0	337.242
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.808	87.064
Gæld til tilknyttede virksomheder		618.711	735.956
Selskabsskat		97.034	75.069
Anden gæld		178.141	74.247
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>989.720</b>	<b>1.361.580</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.049.033</b>	<b>2.385.509</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.829.924</b>	<b>2.785.919</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2019	2018	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-12.658	0	
Andre finansielle omkostninger	-111.116	-78.126	
	<u>-123.774</u>	<u>-78.126</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Selskabsskat, aktuel	97.034	0	
Regulering udskat skat	8.807	8.807	
Skat af årets resultat	0	75.069	
	<u>105.841</u>	<u>83.876</u>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	2.588.425	1.984.217	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	604.208	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>2.588.425</u>	<u>2.588.425</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-40.030	0	
Årets afskrivninger	-40.030	-40.030	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-80.060</u>	<u>-40.030</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.508.365</u>	<u>2.548.395</u>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	50.000	50.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	341.603	51.117	
Årets tilgang	371.674	290.486	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>713.277</u>	<u>341.603</u>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Restgæld</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>ultimo</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.121.339	62.026	808.084
	<u>1.121.339</u>	<u>62.026</u>	<u>808.084</u>

## Noter

2019

2018

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 2.508.365 kr. pr. 31. december 2019.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant i ejerpantebrev stort 566.000 kr. tinglyst med panteret i ejendommen Bodøvej 7.

Derudover er der stillet selvskyldnerkaution over for tilknyttede virksomheders pengeinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Klaus Folkmann Lembcke

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-205234534466

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-03-27 12:56:16Z

NEM ID 

## Klaus Folkmann Lembcke

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-205234534466

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-03-27 12:58:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3NG76-L6DLG-TS7UC-OB50B-WF4GH-BGWU7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>