



*Fjordparken Skælskør A/S
Vadestedet 1 1.
4700 Næstved*

CVR-nr: 31 87 65 32

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/1 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
---------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
---	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Fjordparken Skælskør A/S
Vadestedet 1 1.
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 87 65 32

Bestyrelse Freddy Bach Frederiksen
Morten Olsen
Nicolai Christian Bach Frederiksen

Direktion Freddy Bach Frederiksen

Revisor Bornhøft & Lindemann
Registreret Revisionsanpartsselskab
Falkevej 18
8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Fjordparken Skælskør A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26/1 2022

Direktion

Freddy Bach Frederiksen

Bestyrelse

Freddy Bach Frederiksen

Morten Olsen

Nicolai Christian Bach
Frederiksen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Fjordparken Skælskør A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Fjordparken Skælskør A/S for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Viborg, den 26/1 2022

Bornhøft & Lindemann
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 41672625

Heinrich Bornhøft
Registreret revisor
mne18898

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i køb og salg af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Fjordparken Skælskør A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

I tilfælde hvor det ikke er muligt, at beregne dagsværdien ud fra nettoforrentningen anvendes vurdering foretaget af uafhængig vurderingsmand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTORESULTAT	-1.496.268	-210.166
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-1.496.268	-210.166
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.377.410	0
DRIFTSRESULTAT	12.881.142	-210.166
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.208.276
Andre finansielle omkostninger	-939.261	-526.091
RESULTAT FØR SKAT	11.941.881	472.019
Skat af årets resultat	-2.629.085	161.000
ÅRETS RESULTAT	9.312.796	633.019
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	9.312.796	633.019
DISPONERET I ALT	9.312.796	633.019

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
1 Investeringsejendomme.....	34.175.000	13.339.927
Materielle anlægsaktiver	34.175.000	13.339.927
Deposita.....	9.600	0
Finansielle anlægsaktiver	9.600	0
ANLÆGSAKTIVER	34.184.600	13.339.927
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	191.280	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	151.500	0
Andre tilgodehavender	11.730.689	76.485
Tilgodehavender	12.073.469	76.485
Likvide beholdninger	236.080	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	12.309.549	76.485
AKTIVER	46.494.149	13.416.412

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	10.563.988	1.251.192
EGENKAPITAL	11.063.988	1.751.192
Hensættelse til udskudt skat	2.792.085	163.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.792.085	163.000
Prioritetsgæld	2.017.889	2.236.961
Anden gæld	20.795.301	0
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	22.813.190	2.236.961
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	224.000	220.000
Kreditinstitutter	0	1.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser	840.526	726.491
Gæld til associerede virksomheder.....	0	16.807
Anden gæld	8.760.360	8.300.737
Kortfristede gældsforpligtelser	9.824.886	9.265.259
GÆLDSFORPLIGTELSER	32.638.076	11.502.220
PASSIVER	46.494.149	13.416.412
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	1.251.192	618.173
Årets resultat	9.312.796	633.019
Overført resultat ultimo.....	10.563.988	1.251.192
EGENKAPITAL	11.063.988	1.751.192

NOTER

	Investeringsjen- domme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	7.444.560
Tilgang i årets løb.....	6.457.663
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	13.902.223
	<hr/>
Opskrivninger, primo	5.895.367
Årets opskrivninger	14.377.410
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	20.272.777
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u><u>34.175.000</u></u>

Ejendommen er indregnet under hensyntagen til ændret karakter, da bygningerne er nedrevet. Alle omkostninger i den forbindelse er afholdt og indregnet i kostprisen. Ejendommen er værdiansat på baggrund af vurdering fra ejendomsmægler, og dennes kvadratmeteropgørelse samt prisfastsættelse heraf. Vurderingen omfatter grundstykke inkl. byggeretter. Indregning er foretaget på baggrund af denne vurdering, da det vurderes at være det bedste udgangspunkt for fastsættelse af en markedpris.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.456.961	2.237.889	220.000	1.137.889
Anden gæld	0	20.799.301	4.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u><u>2.456.961</u></u>	<u><u>23.037.190</u></u>	<u><u>224.000</u></u>	<u><u>1.137.889</u></u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig husleje på kr. 38.400, Kontrakten kan opsiges med 3 måneders varsel.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter indenfor sambeskatningskredsen.

Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Birdhouse ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

NOTER

2021

2020

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Realkredit Danmark A/S kr. 2.237.889 er der stillet følgende sikkerheder:

Realkreditpantebrev stort kr. 4.175.000 med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for engagementet med Laptops.dk A/S kr. 7.553.314 er der stillet følgende sikkerheder:
Ejerpantebreve samlet stort kr. 6.300.000 med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for engagementet med Link Opportunity ApS kr. 991.301 er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve samlet stort kr. 1.000.000 med pant i grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Freddy Bach Frederiksen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-802473203447
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2022 kl.: 18:43:48
Underskrevet med NemID

Freddy Bach Frederiksen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-802473203447
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2022 kl.: 18:43:48
Underskrevet med NemID

Freddy Bach Frederiksen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-802473203447
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2022 kl.: 18:43:48
Underskrevet med NemID

Morten Olsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-509898206685
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 07:22:04
Underskrevet med NemID

Nicolai Christian Bach Frederiksen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-410204580814
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2022 kl.: 08:36:20
Underskrevet med NemID

Heinrich Christian Siggaard Bornhøft

Som Revisor NEM ID
RID: 25874894
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 07:53:53
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 26c508grRmM246807744