



## FkF, Byparken ApS

Skolegade 85, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 34586950

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.05.2020

---

**Finn Ehlers**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

FkF, Byparken ApS

Skolegade 85, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34586950

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Finn Ehlers

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for FkF, Byparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 03.04.2020

**Direktion**

**Finn Ehlers**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i FkF, Byparken ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FkF, Byparken ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 03.04.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jesper Smedegaard Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere kapitalinteresser og dertil naturlig knyttet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 4 t.kr. mod et overskud på 176 t.kr for 2018.

Resultatet for 2018 var positivt påvirket med 237 t.kr. før skat vedrørende salg af en lejlighed.

Selskabets ledelse har udarbejdet et driftsbudget for det kommende år, der udviser et mindre overskud på den ordinære drift.

Den indgåede lejekontrakt vedrørende selskabets investeringsejendom er uopsigelig til 01.09.2021. Den indgåede lejekontrakt vedrørende selskabets varebeholdning har en uopsigelighed på 3 måneder.

Selskabets ejerkreds har tilkendegivet, at de i de kommende år vil stille den fornødne kapital til rådighed til brug for betaling af renter og afdrag på prioritetsgæld, bankgæld og evt. driftsunderskud. Forrentning af den ansvarlige kapital udbetales kun efter aftale med selskabets bankforbindelse.

## Investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets regulering indgår i resultatopgørelsen. Investeringsejendommen er målt til 4.931 t.kr. pr. 31.12.2019, svarende til anskaffelsessummen pr. 01.09.2012. Dette svarer til en afkastsats på 5,0%.

## Skatteaktiv

Selskabet har indregnet et skatteaktiv på 85 t.kr., hvoraf skatteværdien af de fremførbare underskud udgør 81 t.kr. Det er ledelsens forventning, at skatteaktivet kan udnyttes ved ordinær drift inden for en 5 årig periode.

## Forventet udvikling

Lejligheden, der er indregnet under varebeholdninger, forventes solgt inden for en overskuelig periode.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter opbæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikekrhed for lejebetalingerne.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>340.715</b>	<b>640.824</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(345.923)	(414.506)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(5.208)</b>	<b>226.318</b>
Skat af årets resultat	3	1.570	(50.132)
<b>Årets resultat</b>		<b>(3.638)</b>	<b>176.186</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(3.638)	176.186
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(3.638)</b>	<b>176.186</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		4.930.800	4.930.800
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>4.930.800</b>	<b>4.930.800</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.930.800</b>	<b>4.930.800</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		4.315.462	4.315.462
<b>Varebeholdninger</b>		<b>4.315.462</b>	<b>4.315.462</b>
Udskudt skat	5	85.000	90.000
Andre tilgodehavender	6	540	5.844
<b>Tilgodehavender</b>		<b>85.540</b>	<b>95.844</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>5.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.401.002</b>	<b>4.416.306</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.331.802</b>	<b>9.347.106</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført overskud eller underskud		606.847	587.192
<b>Egenkapital</b>		<b>726.847</b>	<b>707.192</b>
Ansvarlig lånekapital	7	726.764	705.596
Gæld til realkreditinstitutter		5.079.452	5.071.764
Bankgæld		1.396.856	1.462.777
Anden gæld		112.547	112.548
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>7.315.619</b>	<b>7.352.685</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	62.356	67.248
Bankgæld		673.202	616.221
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.014	42.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.836	3.885
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		239.070	0
Anden gæld	9	268.858	557.221
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.289.336</b>	<b>1.287.229</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.604.955</b>	<b>8.639.914</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.331.802</b>	<b>9.347.106</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	120.000	587.192	707.192
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	29.863	29.863
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(6.570)	(6.570)
Årets resultat	0	(3.638)	(3.638)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>120.000</b>	<b>606.847</b>	<b>726.847</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendom er målt til 4.931 t.kr pr. 31.12.2019, svarende til anskaffelsessummen pr. 01.09.2012. Dette svarer til en afkastsats på 5,0%. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og den af ledelsen fastsatte afkastsats for det aktuelle marked Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres, kan det medføre behov for værdiregulering.

Selskabet har indregnet et skatteaktiv på 85 t.kr., hvoraf skatteværdien af de fremførbare underskud udgør 81 t.kr. Det er ledelsens forventning, at skatteaktivet kan udnyttes ved ordinær drift indenfor en 5 årig periode.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter opbæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	297.887	369.070
Øvrige finansielle omkostninger	48.036	45.436
	<b>345.923</b>	<b>414.506</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	(1.570)	50.132
	<b>(1.570)</b>	<b>50.132</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.930.800
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.930.800</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.930.800</b>

Investeringsejendom er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastsatsen for selskabets ejendom udgør 5,0% pr. 31.12.2019 (4,9% pr. 31.12.2018). En ændring af afkastsatsen med 0,5% vil ændre dagsværdien med ca. 500 t.kr. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdien.

## 5 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	(26.000)	(22.000)
Varebeholdninger	20.000	19.000
Hensatte forpligtelser	10.000	10.000
Fremførbare skattemæssige underskud	81.000	83.000
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>85.000</b>	<b>90.000</b>

## 6 Andre tilgodehavender

	2019 kr.	2018 kr.
Øvrige tilgodehavender	540	5.844
	<b>540</b>	<b>5.844</b>

## 7 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for selskabets bankgæld og forrentes med 3% p.a. Lånet hen står uopsigeligt fra långivers side og kan kun tilbagebetales med bankens godkendelse.

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	726.764	726.764
Gæld til realkreditinstitutter	62.356	67.248	5.079.452	4.467.098
Bankgæld	0	0	1.396.856	0
Anden gæld	0	0	112.547	0
	<b>62.356</b>	<b>67.248</b>	<b>7.315.619</b>	<b>5.193.862</b>

## 9 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Anden gæld i øvrigt	268.858	557.221
	<b>268.858</b>	<b>557.221</b>

Der er den 02.10.2012 indgået en aftale om renteswap, til sikring af renteloft på 2,43% for kreditforeningslån på 2.900 t.kr. med startdato den 02.10.2012 og slutdato den 31.03.2023. Dagsværdien er negativ med 236 t.kr. pr. 31.12.2019.

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for sparekasegæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 5.360 t.kr. i ejendomme.

Der er afgivet tabsgaranti af Den Jyske Sparekasse overfor DLR Kredit på 2.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld under ejerforening er der deponeret ejerpantebrev på nom. 155 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.246 t.kr.

Selskabets anpartshavere har kautioneret pro-rata for selskabets gæld til Den Jyske Sparekasse. Gælden udgør 2.070 t.kr. pr. 31.12.2019.

Selskabets anpartshavere har stillet selskabskapitalen i FKF, Byparken ApS til sikkerhed for selskabets gæld i Den Jyske Sparekasse.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommens srift, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.



**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.