

## Funder Byparken ApS

Ågade 36

7442 Engesvang

CVR-nr. 37467413

## Årsrapport for 2022

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10/3-23



Tom Færg Pedersen  
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Funder Byparken ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Funder Byparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

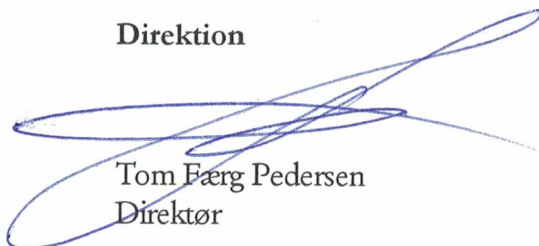
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Engesvang, den 6. marts 2023

**Direktion**



Tom Færg Pedersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Funder Byparken ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Funder Byparken ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Funder Byparken ApS

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig 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.

Silkeborg, den 6. marts 2023

**AKTIV REVISION Silkeborg**  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen  
Registreret revisor  
mne2903

## Funder Byparken ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Funder Byparken ApS Ågade 36 7442 Engesvang
<b>CVR-nr.</b>	37467413
<b>Stiftelsesdato</b>	17. februar 2016
<b>Hjemsted</b>	Ikast-Brande
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Tom Færg Pedersen
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
<b>CVR-nr.</b>	14788107
<b>Advokat</b>	Midt Advokaterne A/S Sieferts Plads 5 7430 Ikast
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Østergade 21 7430 Ikast

**Ledelsesberetning**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 2.325.112, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 98.005.578, og en egenkapital på kr. 27.282.769.

## Funder Byparken ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Funder Byparken ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

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



### Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån mv.

#### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i

### Anvendt regnskabspraksis

resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 4,75%. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, 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.

### 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.

#### 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 nominal værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

# Funder Byparken ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		4.773.327	4.444.665
Personaleomkostninger	1	-628.053	-358.648
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		225.000	3.590.000
<b>Driftsresultat</b>		<u>4.370.274</u>	<u>7.676.017</u>
Andre finansielle indtægter		0	1.802
Finansielle omkostninger	2	-1.365.571	-1.437.226
<b>Resultat før skat</b>		<u>3.004.703</u>	<u>6.240.593</u>
Skat af årets resultat		-679.591	-1.395.999
<b>Årets resultat</b>		<u>2.325.112</u>	<u>4.844.594</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.325.112	4.844.594
<b>Resultatdisponering</b>		<u>2.325.112</u>	<u>4.844.594</u>

Funder Byparken ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	97.560.000	97.335.000
Materielle anlægsaktiver		<u>97.560.000</u>	<u>97.335.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>97.560.000</u>	<u>97.335.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.598	1.975
Tilgodehavender		<u>2.598</u>	<u>1.975</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>442.980</u>	<u>399.897</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>445.578</u>	<u>401.872</u>
<b>Aktiver</b>		<u>98.005.578</u>	<u>97.736.872</u>

Funder Byparken ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		27.232.769	24.907.657
<b>Egenkapital</b>		<u>27.282.769</u>	<u>24.957.657</u>
Hensættelser til udskudt skat		6.673.585	6.624.033
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>6.673.585</u>	<u>6.624.033</u>
Gæld til kreditinstitutter		55.065.883	55.425.726
Anden gæld		1.377.406	1.777.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u>56.443.289</u>	<u>57.202.950</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		759.659	755.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.952	49.385
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.155.893	5.525.607
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	2.658.431	2.621.545
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>7.605.935</u>	<u>8.952.232</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>64.049.224</u>	<u>66.155.182</u>
<b>Passiver</b>		<u>98.005.578</u>	<u>97.736.872</u>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2022	2021	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	594.696	326.902	
Andre omkostninger til social sikring	11.897	7.376	
Andre personaleomkostninger	21.460	24.370	
	<u>628.053</u>	<u>358.648</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>1</u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	91.139	132.138	
Andre finansielle omkostninger	1.274.432	1.305.088	
	<u>1.365.571</u>	<u>1.437.226</u>	
<b>3. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede beløb indreg- net i resultat- opgørelsen	
Investeringsejendomme, beboelse	97.560.000	225.000	
<p>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:            Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet.</p>			
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	55.065.883	359.841	53.585.976
Anden gæld	1.377.406	399.818	0
	<u>56.443.289</u>	<u>759.659</u>	<u>53.585.976</u>
<b>5. Anden gæld</b>			
Selskabsskat	630.039	606.147	
Anden gæld	2.028.392	2.015.398	
	<u>2.658.431</u>	<u>2.621.545</u>	

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Færg Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 56.353 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 97.560.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 3.500 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 97.560.