

Fionaparken 3 ApS

Guldbjergvej 17, 5400 Bogense

CVR-nr. 40 78 70 03

Årsrapport 2019/20

(fra selskabets stiftelse 12. september 2019 - 31. december 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2021

Dirigent:

.....
Mikael Brolykke Schibler



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fionaparken 3 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. september 2019 - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. september 2019 - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 16. juni 2021

Direktion:

.....
Mikael Brolykke Schibler
direktør

.....
Søren Kildegaard Mandix
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Fionaparken 3 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fionaparken 3 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. september 2019 - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 12. september 2019 - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Horsens, den 16. juni 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Ørsøe
statsaut. revisor
mne44105

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Fionaparken 3 ApS
Adresse, postnr., by	Guldbjergvej 17, 5400 Bogense
CVR-nr.	40 78 70 03
Stiftet	12. september 2019
Hjemstedskommune	Nordfyns
Regnskabsår	12. september 2019 - 31. december 2020
Direktion	Mikael Brolykke Schibler, Direktør Søren Kildegaard Mandix, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre, udleje og sælge fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2020 er 5,00 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles:

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 1.220.503 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 2.360.503 kr. Ejendommen er færdigbygget ved regnskabsårets udløb og fuld udlejet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt grundet COVID-19 eller andre omstændigheder.

Forventet udvikling

Ejendommen er pr. 1. januar 2021 fuld udlejet og der budgetteres med et overskud for det kommende regnskabsår på mellem 0,5 - 1 mio. kr.

Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20 16 mdr.
	Bruttotab	-47.086
2	Personaleomkostninger	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-47.086
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.767.077
	Resultat før finansielle poster	1.719.991
	Finansielle omkostninger	-155.243
	Resultat før skat	1.564.748
3	Skat af årets resultat	-344.245
	Årets resultat	<u>1.220.503</u>
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	1.220.503
		<u>1.220.503</u>

Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	Åbningsbalance pr. 12. september 2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	14.043.840	0
		<u>14.043.840</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.043.840</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	670	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	70.444	0
		<u>71.114</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	1.498.380	40.000
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.569.494</u>	<u>40.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>15.613.334</u>	<u>40.000</u>

Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	Åbningsbalance pr. 12. september 2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.320.503	0
	Egenkapital i alt	2.360.503	40.000
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	414.689	0
	Hensatte forpligtelser i alt	414.689	0
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.690.757	0
	Deposita	196.440	0
		10.887.197	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	159.000	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	65.480	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.726.465	0
		1.950.945	0
	Gældsforpligtelser i alt	12.838.142	0
	PASSIVER I ALT	15.613.334	40.000

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	1.220.503	1.220.503
Koncerntilskud	0	1.100.000	1.100.000
Egenkapital 31. december 2020	40.000	2.320.503	2.360.503

Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fionaparken 3 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i enkeltstående begivenheder. Dette realiserede og korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidig afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under vareforbrug.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger vedrører forudbetalt husleje.

Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2019/20 16 mdr.
3 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-70.444
Udskudt skat	414.689
	<u>344.245</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Investerings- ejendomme
Årets tilgange	12.276.763
Kostpris 31. december 2020	<u>12.276.763</u>
Opskrivninger 12. september 2019	0
Årets værdireguleringer	1.767.077
Opskrivninger 31. december 2020	<u>1.767.077</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>14.043.840</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Dette driftsresultat anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Følsomhedsanalyse

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2020 er 5,00 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles:

Årsregnskab 12. september 2019 - 31. december 2020**Noter****6 Selskabskapital**

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2019/20	Åbningsbalance pr. 12. september 2019
Stiftelse	40.000	40.000
	40.000	40.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.301.152 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Fionaparken Holding ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for t.kr. 11.130. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør t.kr. 14.044.

PENNEO

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

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

Mikael Brolykke Schibler

Direktion

På vegne af: Fionaparken Holding ApS, Fionaparken 3 ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-974250975994

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-21 07:37:28Z

NEM ID 

Søren Kildegaard Mandix

Direktion

På vegne af: Fionaparken Holding ApS, Fionaparken 3 ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-895724475573

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-06-22 12:00:45Z

NEM ID 

Peter Oersoee

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:54013377

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-06-22 12:17:18Z

NEM ID 

Mikael Brolykke Schibler

Dirigent

På vegne af: Fionaparken Holding ApS, Fionaparken 3 ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-974250975994

IP: 188.176.xxx.xxx

2021-06-24 06:47:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3M0Q7-U5KBM-S2073-X10BE-NP65B-GDG5M

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>. 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>