



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

FIONAPARKEN 3 APS
GULDBJERGVEJ 17, 5400 BOGENSE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juni 2023

Claus Schibler

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Fionaparken 3 ApS Guldbjergvej 17 5400 Bogense |
| | CVR-nr.: 40 78 70 03 |
| | Stiftet: 12. september 2019 |
| | Kommune: Nordfyns |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Claus Schibler |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg |
| Pengeinstitut | Totalbanken A/S Cortex Park Vest 3 5230 Odense M |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fionaparken 3 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 - 31. december 2022.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 11. juni 2023

Direktion:

Claus Schibler

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Fionaparken 3 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fionaparken 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Svendborg, den 11. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 641.421 | 600.307 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 12.000 | -352.881 |
| DRIFTSRESULTAT | | 653.421 | 247.426 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -223.544 | -228.704 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 429.877 | 18.722 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -83.496 | -4.118 |
| ÅRETS RESULTAT | | 346.381 | 14.604 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 346.381 | 14.604 |
| I ALT | | 346.381 | 14.604 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 13.712.000 | 13.700.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 13.712.000 | 13.700.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 13.712.000 | 13.700.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 0 | 2.750 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 215.670 | 670 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 8.071 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 223.741 | 3.420 |
| Likvide beholdninger..... | | 130.170 | 131.016 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 353.911 | 134.436 |
| AKTIVER..... | | 14.065.911 | 13.834.436 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat..... | | 2.681.488 | 2.335.107 |
| EGENKAPITAL..... | | 2.721.488 | 2.375.107 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 386.502 | 356.144 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 386.502 | 356.144 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 10.386.500 | 10.539.613 |
| Deposita..... | | 201.540 | 196.440 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 10.588.040 | 10.736.053 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 162.000 | 160.331 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 67.180 | 65.480 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 76.486 | 78.658 |
| Selskabsskat..... | | 64.215 | 62.663 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 369.881 | 367.132 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 10.957.921 | 11.103.185 |
| PASSIVER..... | | 14.065.911 | 13.834.436 |
| Eventualposter mv. | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Medarbejderforhold | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 40.000 | 2.335.107 | 2.375.107 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 346.381 | 346.381 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 40.000 | 2.681.488 | 2.721.488 |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|---|---------------|--------------------------|--------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 64.215 | 62.663 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år | -11.077 | 0 | |
| Regulering af udskudt skat | 30.358 | -58.545 | |
| | 83.496 | 4.118 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 |
| | | Investeringsejen omme | |
| Kostpris 1. januar 2022 | | 12.285.804 | |
| Kostpris 31. december 2022 | | 12.285.804 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022 | | 1.414.196 | |
| Årets værdireguleringer | | 12.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022 | | 1.426.196 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | | 13.712.000 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | Beboelsesejendomme | |
| Dagsværdi 31. december 2022 | | 13.712.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | | 12.000 | |
| Ejendommene består af udlejningsejendomme der udlejes til beboelse. Ejendommene er beliggende i Bogense. | | | |
| Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. | | | |
| Det gennemsnitlige årlige afkast udgør 651 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.222 kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 155 tkr. | | | |
| Ved beregningen er anvendt en afkastsats på 4,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen samt ejendommenes beliggenhed mv. | | | |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 3 |
| | 31/12 2022 | | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | | næste år | efter 5 år | |
| | | | | 31/12 2021 | |
| | | | | gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 10.548.500 | 162.000 | 9.965.400 | 10.699.944 | |
| Deposita..... | 201.540 | 0 | 201.540 | 196.440 | |
| | 10.750.040 | 162.000 | 10.166.940 | 10.896.384 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 4 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Schibcon ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 5 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 13.712 tkr. | | | | | |
| | | | 2022 | 2021 | |
| Medarbejderforhold | | | | | 6 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fionaparken 3 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, omkostninger til lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.