

# **FIBI ApS**

Omega 14

8382 Hinnerup

CVR-nr. 29917582

## **Årsrapport for 2024**

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-06-2025

---

Inga Englyst  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Resultatopgørelse                               | 7  |
| Balance                                         | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 10 |
| Noter                                           | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 13 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for FIBI ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søften, den 26-06-2025

### **Direktion**

Finn Englyst  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i FIBI ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FIBI ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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 opstilling 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.

Søften, den 26-06-2025

**TJEK Revision & Rådgivning**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 36563877

Johnny Munk-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne34554

## **FIBI ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                      |                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b>  | FIBI ApS<br>Omega 14<br>8382 Hinnerup                                                        |
| Telefon              | 86911600                                                                                     |
| E-mail               | info@pulterrum.dk                                                                            |
| CVR-nr.              | 29917582                                                                                     |
| Stiftelsesdato       | 20-09-2006                                                                                   |
| Hjemsted             | Favrskov                                                                                     |
| Regnskabsår          | 01-01-2024 - 31-12-2024                                                                      |
| <b>Direktion</b>     | Finn Englyst                                                                                 |
| <b>Revisor</b>       | TJEK Revision & Rådgivning<br>Godkendt Revisionsaktieselskab<br>Trigevej 20<br>8382 Hinnerup |
| Telefon              | 7668 8600                                                                                    |
| CVR-nr.              | 36563877                                                                                     |
| <b>Pengeinstitut</b> | Djurslands Bank<br>Nordre Strandvej 75<br>8240 Risskov                                       |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 2.064.178, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 10.591.483, og en egenkapital på kr. 4.002.787.

Selskabet har solgt en boligudlejningsejendom med en avance på t.kr. 1.571.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse

|                                                 | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.       |
|-------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        |      | <b>2.185.462</b> | <b>578.028</b>    |
| Personaleomkostninger                           | 1    | -103.001         | 0                 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver    |      | 400.000          | -1.700.000        |
| <b>Driftsresultat</b>                           |      | <b>2.482.461</b> | <b>-1.121.972</b> |
| Andre finansielle omkostninger                  |      | -256.116         | -134.642          |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>2.226.345</b> | <b>-1.256.614</b> |
| Skat af årets resultat                          |      | -162.167         | 33.584            |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>2.064.178</b> | <b>-1.223.030</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |      |                  |                   |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |      | 600.000          | 0                 |
| Overført resultat                               |      | 1.464.178        | -1.223.030        |
| <b>Resultatdisponering</b>                      |      | <b>2.064.178</b> | <b>-1.223.030</b> |

## Balance 31. december 2024

|                                             | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                       | 2    | 9.000.000         | 10.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>9.000.000</b>  | <b>10.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>9.000.000</b>  | <b>10.000.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 95.525            | 107.602           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 3.029             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>98.554</b>     | <b>107.602</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>1.492.929</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>1.591.483</b>  | <b>107.602</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>10.591.483</b> | <b>10.107.602</b> |

## Balance 31. december 2024

|                                                                             | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                                             |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                                          |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                                                           |      | 3.277.787         | 1.813.609         |
| Udbytte for regnskabsåret                                                   |      | 600.000           | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>                                                          |      | <b>4.002.787</b>  | <b>1.938.609</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                                               |      | 1.364.463         | 1.211.250         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                               |      | <b>1.364.463</b>  | <b>1.211.250</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter                                                  |      | 3.986.074         | 5.559.670         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>3.986.074</b>  | <b>5.559.670</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 279.491           | 324.828           |
| Gæld til banker                                                             |      | 0                 | 145.091           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                                         |      | 69.820            | 78.746            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 17.071            | 17.281            |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                                   |      | 14.850            | 5.896             |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 134.892           | 117.051           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 608.865           | 589.710           |
| Deposita                                                                    |      | 113.170           | 119.470           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>1.238.159</b>  | <b>1.398.073</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                   |      | <b>5.224.233</b>  | <b>6.957.743</b>  |
| <b>Passiver</b>                                                             |      | <b>10.591.483</b> | <b>10.107.602</b> |
| Eventualforpligtelser                                                       | 4    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                   |                   |
| Særlige poster                                                              | 6    |                   |                   |
| Dagsværdireguleringer                                                       | 7    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                                        | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | Udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01-01-2024                                 | 125.000                | 1.868.801            |                                   | 1.993.801        |
| Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl |                        | -55.192              |                                   | -55.192          |
| Foreslået udbytte                                      |                        |                      | 600.000                           | 600.000          |
| Årets resultat                                         |                        | 1.464.178            |                                   | 1.464.178        |
| <b>Egenkapital 31-12-2024</b>                          | <b>125.000</b>         | <b>3.277.787</b>     | <b>600.000</b>                    | <b>4.002.787</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

|                                                             | 2024             | 2023              |
|-------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                             |                  |                   |
| Lønninger                                                   | 101.813          | 0                 |
| Andre omkostninger til social sikring                       | 1.188            | 0                 |
|                                                             | <b>103.001</b>   | <b>0</b>          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                           | 1                | 1                 |
| <b>2. Investeringssejendomme</b>                            |                  |                   |
| Kostpris primo                                              | 10.787.193       | 10.787.193        |
| Afgang i årets løb                                          | -3.990.303       | 0                 |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b>6.796.890</b> | <b>10.787.193</b> |
| Dagsværdireguleringer primo                                 | -787.193         | 912.807           |
| Årets reguleringer                                          | 400.000          | -1.700.000        |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver | 2.590.303        | 0                 |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                         | <b>2.203.110</b> | <b>-787.193</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <b>9.000.000</b> | <b>10.000.000</b> |

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen af erhvervsejendom beliggende tæt på tilkørsel til motorvej i Aarhus. Der forventes lejestigninger på 2% p.a., en udlejningsprocent på 97% og et vedligeholdelsesniveau baseret på et langsigtet budget. Beløb i t.kr.:

- lejeniveau: 810
- driftsomkostninger: 57
- administration: 19
- vedligeholdelse: 92
- forventet nettoindkomst: 642

Der forventes ingen væsentlige ændringer i dette niveau.

Afkastkravet er sat til 6,8 %, som er normalt for området.

I værdien er fradraget t.kr. 500 i udgifter til udskudte vedligeholdelsesarbejder.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 3.986.074             | 279.491                  | 2.864.684             |
|                            | <b>3.986.074</b>      | <b>279.491</b>           | <b>2.864.684</b>      |

## 4. 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 Inga Englyst Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## Noter

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I investeringsejendomme med bogført værdi t.kr. 9.000 er der følgende hæftelser:

Realkreditpantbreve t.kr. 5.721 ligger til sikkerhed for prioritetsgæld med nominel restgæld t.kr. 4.277.

Ejerpantebreve t.kr. 2.000 ligger til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank, hvor der er et indestående på t.kr. 1.493.

### 6. Særlige poster

Der er i årets løb solgt en investeringsejendom. Salget indgår under andre driftsindtægter og har påvirket posten bruttofortjeneste positivt med t.kr. 1.571.

### 7. Dagsværdireguleringer

Investeringsejendomme

|                                                      | 2024      | 2023       |
|------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Ultimo                                               | 9.000.000 | 10.000.000 |
| Ændringer i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 400.000   | -1.700.000 |

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for FIBI ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C..

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år:

#### Ændring som følge af fejl:

Væsentlig fejl er korrigeret i egenkapital primo med tilhørende ændring afsammenligningstallene.

Følgende forhold er korrigeret i regnskabsåret 2023:

Reduktion af resultat før skat med kr. 70.746

Reduktion af årets skat med kr. 15.554

Reduktion af årets resultat med kr. 55.192

Reduktion af egenkapital med kr. 55.192

Forøgelse af gæld med kr. 55.192

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes driftsomkostninger, administration og lokaler.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver 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 værdipapirer, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel (niveau 3).

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

## Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### 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.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrullet transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

## **Anvendt regnskabspraksis**

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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