

Fibach A/S

Europaplads 16, 3. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 20 68 36 35

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2025

Dirigent:

.....
Finn Bach Petersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fibach A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. juli 2025

Direktion:

.....
Finn Bach Petersen
direktør

Bestyrelse:

.....
Pia Petersen
formand

.....
Finn Bach Petersen

.....
Per Kristensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fibach A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fibach A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 3. juli 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Søren Strandgaard Nielsen
statsaut. revisor
mne47823

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Fibach A/S
Adresse, postnr. by	Europaplads 16, 3. th., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	20 68 36 35
Stiftet	9. december 1997
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pia Petersen, formand Finn Bach Petersen Per Kristensen
Direktion	Finn Bach Petersen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, sælge og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 489 t.kr. mod et underskud på 2.333 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 11.578 t.kr.

Selskabets ledelse er i 2025 påbegyndt samarbejde med selskabets kreditgiver vedrørende omlægning af selskabets gældsstruktur. Omlægningen vil sikre en bæredygtig gældsstruktur fremadrettet, hvor en større andel af gælden omlægges til lang finansiering.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	2.340.099	3.773.493
3	Personaleomkostninger	-2.635.366	-2.009.105
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.824	-29.321
	Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle aktiver	-238.283	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-563.374	1.735.067
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.000.000	-2.200.000
	Resultat før finansielle poster	2.436.626	-464.933
4	Finansielle indtægter	437.341	625.610
	Finansielle omkostninger	-2.518.747	-2.982.582
	Resultat før skat	355.220	-2.821.905
5	Skat af årets resultat	133.535	489.300
	Årets resultat	488.755	-2.332.605
Forslag til resultatdisponering			
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	450.000
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.343.501
	Overført resultat	488.755	-4.126.106
		488.755	-2.332.605

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	38.000.000	35.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	531.122	530.782
		<u>38.531.122</u>	<u>35.530.782</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0
	Kapitalinteresser	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.531.122</u>	<u>35.530.782</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Aktiver bestemt for salg	1.246.390	850.000
		<u>1.246.390</u>	<u>850.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.079.535	1.028.898
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.151.892	1.945.518
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	318.293
	Andre tilgodehavender	2.336.329	5.195.744
	Periodeafgrænsningsposter	61.985	48.647
		<u>5.629.741</u>	<u>8.537.100</u>
8	Værdipapirer og kapitalandele	<u>3.026.557</u>	<u>2.985.874</u>
	Likvide beholdninger	37	2.504
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.902.725</u>	<u>12.375.478</u>
	AKTIVER I ALT	<u>48.433.847</u>	<u>47.906.260</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	11.078.041	10.589.286
	Foreslået udbytte	0	450.000
	Egenkapital i alt	11.578.041	11.539.286
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.993.800	3.852.500
	Hensatte forpligtelser i alt	3.993.800	3.852.500
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.405.057	14.278.062
	Anden gæld	176.401	171.097
		13.581.458	14.449.159
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	871.002	828.671
	Gæld til banker	16.287.266	14.135.179
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	913.115	897.180
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	550.538	244.620
	Gæld til kapitalinteresser	0	1.056.007
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	200.284	69.485
	Anden gæld	458.343	834.173
		19.280.548	18.065.315
	Gældsforpligtelser i alt	32.862.006	32.514.474
	PASSIVER I ALT	48.433.847	47.906.260

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalberedskab
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.

Egenkapital 1. januar 2023
Overført via resultatdisponering
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen
Egenkapital 1. januar 2024
Overført via resultatdisponering
Udloddet udbytte
Egenkapital 31. december 2024

Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
500.000	14.715.392	0	15.215.392
0	-2.782.605	450.000	-2.332.605
0	-1.343.501	0	-1.343.501
500.000	10.589.286	450.000	11.539.286
0	488.755	0	488.755
0	0	-450.000	-450.000
500.000	11.078.041	0	11.578.041

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fibach A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Omsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen indregnes i den periode, som 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.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er omsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Restværdien forventes at udgør kr. 0.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger og tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, som anses for usædvanlige, i forhold til hvad der anses for normale ukuransnedskrivninger eller normale nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver med undtagelse af investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagel-sesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabs-mæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv hen-holdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi-en opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

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

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Kapitalberedskab

Selskabets ledelse er i 2025 påbegyndt samarbejde med selskabets kreditgiver vedrørende omlægning af selskabets gældsstruktur. Omlægningen vil sikre en bæredygtig gældsstruktur fremadrettet, hvor en større andel af gælden omlægges til lang finansiering.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2024	2023	
3 Personaleomkostninger			
Lønninger	2.442.331	1.782.377	
Pensioner	138.141	166.741	
Andre omkostninger til social sikring	26.073	21.977	
Andre personaleomkostninger	28.821	38.010	
	<u>2.635.366</u>	<u>2.009.105</u>	
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>	
4 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	180.011	151.267	
Andre finansielle indtægter	257.330	474.343	
	<u>437.341</u>	<u>625.610</u>	
5 Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	141.300	-489.300	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-274.835	0	
	<u>-133.535</u>	<u>-489.300</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	27.982.422	700.468	28.682.890
Tilgange	0	30.164	30.164
Kostpris 31. december 2024	<u>27.982.422</u>	<u>730.632</u>	<u>28.713.054</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	7.017.578	0	7.017.578
Årets værdireguleringer	3.000.000	0	3.000.000
Opskrivninger 31. december 2024	<u>10.017.578</u>	<u>0</u>	<u>10.017.578</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	169.686	169.686
Afskrivninger	0	29.824	29.824
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>	<u>199.510</u>	<u>199.510</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>38.000.000</u>	<u>531.122</u>	<u>38.531.122</u>

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korregeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korregerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der anvendes dagsværdihierarkiet niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Investeringsejendomme omfatter erhvervsudlejning (Detail) beliggende i Hinnerup.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (6,60 % for 2024 mod 7,70 % for 2023).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 38.000 pr. 31/12 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 1.300. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.500 t.kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. januar 2024	125.000	20.001	145.001
Afgange	0	-1	-1
Kostpris 31. december 2024	125.000	20.000	145.000
Værdireguleringer 1. januar 2024	-125.000	-20.001	-145.001
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	0	1	1
Værdireguleringer 31. december 2024	-125.000	-20.000	-145.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	0	0
Tilknyttede virksomheder			
Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Frederiksværk Butikstorv ApS	ApS	Aarhus	100,00 %
Kapitalinteresser			
AabyCity Holding ApS	ApS	Aarhus	40,00 %

8 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger

kr.	Værdipapirer
Dagsværdi 31. december	83.857
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	12.292
Dagsværdiniveau	1

Øvrige værdipapirer og kapitalandele omfatter investeringer i unoterede kapitalandele.

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.276.059	871.002	13.405.057	9.569.524
Anden gæld	176.401	0	176.401	0
	14.452.460	871.002	13.581.458	9.569.524

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeforpligtelse med i alt 476 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på 6 mdr. Endvidere omfattes forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler og øvrig udstyr på i alt 76 t.kr. med en resterende kontraktperiode på 3-42 mdr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, realkreditinstitutter, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 44.910 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 35.000 t.kr.

Virksomheden har stillet pant overfor banker i selskabets sikringskonto for alt mellemværende med +Halle A/S.

Virksomheden har afgivet selvskyldnerkaution over for banker for alt mellemværende med Frederiksværk Butikstorv ApS.

Virksomheden har afgivet støtteerklæring på vegne af datterselskabet Frederiksværk Butikstorv ApS, som sikrer virksomhedens drift frem til den 31. december 2025.

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.”

Finn Bach Petersen

Direktion

På vegne af: Fibach AS

Serienummer: 94141f03-fb99-477a-ba02-9151a68a674d

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-07-03 10:05:13 UTC



Finn Bach Petersen

Dirigent

På vegne af: Fibach AS

Serienummer: 94141f03-fb99-477a-ba02-9151a68a674d

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-07-03 10:05:13 UTC



Finn Bach Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Fibach AS

Serienummer: 94141f03-fb99-477a-ba02-9151a68a674d

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-07-03 10:21:33 UTC



Pia Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Fibach AS

Serienummer: d38536ee-bd35-4a00-bab9-119dfc30ba73

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-07-03 10:22:54 UTC



Per Kristensen

Bestyrelse

På vegne af: Fibach AS

Serienummer: 5bbf1faa-e260-4d45-abe5-4728dce2ef1c

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-07-03 11:00:44 UTC



Søren Strandgaard Nielsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 664edff9-eacf-43f5-a835-f9689c666502

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-03 11:49:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Peter Ulrik Faurschou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-07-03 11:54:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.