

Fibach A/S

Europaplads 16, 3. th., Aarhus C

CVR-nr. 20 68 36 35

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2022

Dirigent:

.....
Finn Bach Petersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. juli 2022
Direktion:

.....
Finn Bach Petersen
direktør

Bestyrelse:

.....
Pia Petersen
formand

.....
Finn Bach Petersen

.....
Per Kristensen

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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 13. juli 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurshou
statsaut. revisor
mne34502

Søren Strandgaard Nielsen
statsaut. revisor
mne47823

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Fibach A/S
Adresse, postnr., by	Europaplads 16, 3. th., 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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 1.375 t.kr. mod et underskud på 17.299 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 14.508 t.kr.

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.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	4.811.635	4.121.387
2	Personaleomkostninger	-1.841.469	-1.740.424
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.651	-33.146
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.946.515	2.347.817
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.730.634	-1.764.820
	Resultat før finansielle poster	215.881	582.997
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-20.476	-231.588
	Indtægter af kapitalinteresser	0	-15.127.992
3	Finansielle indtægter	259.965	307.693
	Finansielle omkostninger	-2.275.141	-3.387.093
	Resultat før skat	-1.819.771	-17.855.983
4	Skat af årets resultat	444.930	556.620
	Årets resultat	-1.374.841	-17.299.363
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-15.235.055
	Overført resultat	-1.374.841	-2.064.308
		-1.374.841	-17.299.363

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	36.700.000	86.959.885
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.414	30.373
	Indretning af lejede lokaler	439.791	439.791
		<u>37.230.205</u>	<u>87.430.049</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	20.476
	Kapitalinteresser	0	0
		<u>0</u>	<u>20.476</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.230.205</u>	<u>87.450.525</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Aktiver bestemt for salg	850.000	850.000
		<u>850.000</u>	<u>850.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	863.242	1.929.229
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.075.372	2.329.108
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	249.916	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	55.000
	Andre tilgodehavender	4.932.356	4.673.195
	Periodeafgrænsningsposter	41.153	74.628
		<u>8.162.039</u>	<u>9.061.160</u>
8	Værdipapirer og kapitalandele	<u>3.689.633</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.343.284</u>	<u>1.235.376</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.044.956</u>	<u>11.146.536</u>
	AKTIVER I ALT	<u>51.275.161</u>	<u>98.597.061</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	14.007.596	15.382.437
	Egenkapital i alt	<u>14.507.596</u>	<u>15.882.437</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.923.036	5.650.384
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.923.036</u>	<u>5.650.384</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.964.624	37.456.336
	Gæld til banker	275.069	6.004.890
	Deposita	0	112.000
	Anden gæld	594.561	2.399.841
		<u>16.834.254</u>	<u>45.973.067</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.922.983	14.320.348
	Gæld til banker	10.000.000	10.000.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	846.008	1.261.455
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	540.257	455.246
	Skyldig selskabsskat	1.228.418	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	642.315	1.572.943
	Anden gæld	830.294	3.481.181
		<u>16.010.275</u>	<u>31.091.173</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.844.529</u>	<u>77.064.240</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>51.275.161</u></u>	<u><u>98.597.061</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	15.382.437	15.882.437
Overført via resultatdisponering	0	-1.374.841	-1.374.841
Egenkapital 31. december 2021	<u>500.000</u>	<u>14.007.596</u>	<u>14.507.596</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fibach A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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 lejeindtægter, 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 hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/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. Dattervirksomheder 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 administrationselskab 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-
tidige pengestrømme for 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 ned-
skrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt
niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-
res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risi-
kstyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på histo-
riske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats 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.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 netto realisationsværdien.

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.

kr.	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.505.615	1.567.656
Pensioner	285.606	105.267
Andre omkostninger til social sikring	24.673	23.174
Andre personaleomkostninger	25.575	44.327
	<u>1.841.469</u>	<u>1.740.424</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	86.014	89.317
Renteindtægter fra kapitalinteresser	12.687	38.441
Andre finansielle indtægter	161.264	179.935
	<u>259.965</u>	<u>307.693</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.282.418	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.727.348	-522.301
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-34.319
	<u>-444.930</u>	<u>-556.620</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2021	71.022.125	1.344.556	439.791	72.806.472
Tilgange	0	89.381	0	89.381
Afgange	-43.039.703	-1.230.481	0	-44.270.184
Kostpris 31. december 2021	27.982.422	203.456	439.791	28.625.669
Opskrivninger 1. januar 2021	15.937.760	0	0	15.937.760
Årets værdireguleringer	3.738.124	0	0	3.738.124
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-10.958.306	0	0	-10.958.306
Opskrivninger 31. december 2021	8.717.578	0	0	8.717.578
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	1.314.183	0	1.314.183
Afskrivninger	0	23.651	0	23.651
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.224.792	0	-1.224.792
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	113.042	0	113.042
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	36.700.000	90.414	439.791	37.230.205

6 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, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme omfatter erhvervsudlejning beliggende i Hinnerup.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er afkastkravet der er fastsat til 6,5%.

Følsomhedsanalyse

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en forøgelse i afkastkravet på 0,5%-point udgør en reduktion i dagsværdien med 6,2 mio. kr., mens en reduktion i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5%-point vil medføre en forøgelse i dagsværdien på 3,1 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. januar 2021	125.000	20.001	145.001
Kostpris 31. december 2021	125.000	20.001	145.001
Værdireguleringer 1. januar 2021	-104.524	-20.001	-124.525
Årets resultat	-20.476	0	-20.476
Værdireguleringer 31. december 2021	-125.000	-20.001	-145.001
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	0	0

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder			
Frederiksværk Butikstorv ApS	ApS	Aarhus	100,00 %
Kapitalinteresser			
AabyCity Holding ApS	ApS	Aarhus	40,00 %
Ejendomsselskabet Skovlundvej 29 ApS	ApS	Aarhus	30,00 %

8 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger

kr.	Værdipapirer
Dagsværdi 31. december	689.633
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-312.286
Dagsværdiniveau	1

I regnskabsposten "Værdipapirer og kapitalandele" er der investeret i unoteret værdipapir for i alt DKK 3.000.000. Disse måles til kostpris.

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.995.919	1.031.295	15.964.624	11.777.231
Gæld til banker	1.166.757	891.688	275.069	0
Anden gæld	594.561	0	594.561	0
	18.757.237	1.922.983	16.834.254	11.777.231

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 huslejeoplygtelse med i alt 463 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 45 t.kr. med en resterende kontraktperiode på 3-6 mdr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, 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 36.700 t.kr.

Virksomheden har stillet pant overfor banker i selskabets sikringskonto for alt mellemværende med +Halle A/S (Indestående pr. 31. december 2021 udgør 3 kr.)

Virksomheden har afgivet selvskyldnerkaution over for banker for alt mellemværende med +Halle A/S.

Virksomheden har stillet pant overfor banker i virksomhedens anparter i Frederiksværk Butikstorv ApS.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 86.52.xxx.xxx

2022-07-13 15:39:27 UTC



Finn Bach Petersen

Dirigent

På vegne af: Fibach AS

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-07-13 15:39:27 UTC



Finn Bach Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Fibach AS

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-07-13 15:39:27 UTC



Per Kristensen

Bestyrelse

På vegne af: Fibach AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-269631618458

IP: 4.7.xxx.xxx

2022-07-13 19:15:00 UTC



Pia Petersen

Bestyrelse

På vegne af: Fibach AS

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-07-14 10:58:14 UTC



Peter Ulrik Faurschou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-14 15:00:18 UTC



Soeren Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:89822512

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-14 18:06:32 UTC



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 tidsstempelt 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>