

---

# ***FYEX ApS***

Dronning Olgas Vej 27, st., 5000 Odense C

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 42 24 90 33

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/6 2025

Nicolai Møller Reedtz  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for FYEX ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 24. juni 2025

**Direktion**

Nicolai Møller Reedtz  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i FYEX ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FYEX ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Odense M, den 24. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	FYEX ApS Dronning Olgas Vej 27, st. 5000 Odense C  CVR-nr: 42 24 90 33 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Nicolai Møller Reedtz
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>60.425</b>	<b>-68.975</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-88.682	-1.222.387
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-28.257</b>	<b>-1.291.362</b>
Finansielle indtægter	5	35	12
Finansielle omkostninger	6	-315.648	-347.838
<b>Resultat før skat</b>		<b>-343.870</b>	<b>-1.639.188</b>
Skat af årets resultat	7	0	-118.820
<b>Årets resultat</b>		<b>-343.870</b>	<b>-1.758.008</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-343.870	-1.758.008
	<b>-343.870</b>	<b>-1.758.008</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.458.602	3.547.283
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>3.458.602</b>	<b>3.547.283</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.458.602</b>	<b>3.547.283</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		100.000	100.000
Andre tilgodehavender		0	4.539
<b>Tilgodehavender</b>		<b>100.000</b>	<b>104.539</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>62.203</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>100.000</b>	<b>166.742</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.558.602</b>	<b>3.714.025</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.549.927	-1.206.057
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.509.927</b>	<b>-1.166.057</b>
Anden gæld		1.201.225	1.097.990
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>1.201.225</b>	<b>1.097.990</b>
Kreditinstitutter		3.528.534	3.547.284
Gæld til tilknyttede virksomheder		266.756	162.756
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		50.502	50.552
Anden gæld	10	21.512	21.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.867.304</b>	<b>3.782.092</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.068.529</b>	<b>4.880.082</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.558.602</b>	<b>3.714.025</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-1.206.057	-1.166.057
Årets resultat	0	-343.870	-343.870
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>-1.549.927</b>	<b>-1.509.927</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne pr. 31. december 2024. Selskabets ledelse har med baggrund i den løbende dialog med selskabets primære långivere vurderet, at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt til at opretholde driften. Regnskabet aflægges på baggrund heraf ud fra opfyldt forudsætning om fortsat drift.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, sælge og udvikle fast ejendom, samt eje anparter i andre selskaber og anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

	2024	2023
<b>3. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	2024	2023
	DKK	DKK
<b>4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	88.682	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	1.222.387
	<b>88.682</b>	<b>1.222.387</b>
	2024	2023
	DKK	DKK
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	35	12
	<b>35</b>	<b>12</b>
	2024	2023
	DKK	DKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	315.648	347.838
	<b>315.648</b>	<b>347.838</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	0	118.820
	<b>0</b>	<b>118.820</b>

## 8. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	3.547.284
Kostpris 31. december	3.547.284
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	88.682
Ned- og afskrivninger 31. december	88.682
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.458.602</b>

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>9. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	20.000	20.000
Kostpris 31. december	20.000	20.000
Værdireguleringer 1. januar	-20.000	-20.000
Værdireguleringer 31. december	-20.000	-20.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Nostri Reditus ApS	Odense	40.000	50,0%

## Noter til årsregnskabet

2024	2023
DKK	DKK

### 10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.201.225	1.097.990
Langfristet del	1.201.225	1.097.990
Øvrig kortfristet gæld	21.512	21.500
	<u>1.222.737</u>	<u>1.119.490</u>

2024	2023
DKK	DKK

### 11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.900, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af:	3.458.602	3.547.283
---	-----------	-----------

Derudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2024.

# Noter til årsregnskabet

## 12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FYEX ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

## Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger 40 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

# Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.