

**FIOTEK EJENDOMME ApS**

CVR-nr. 30823443

**Årsrapport for 2025**

19. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2026

Dirigent

---

Finn Bøje Stamm

Partnere: ● Kristian Frøhlich Rosager ● Peder Grønnegaard Rasmussen ● Lonnie Regitze Østervig

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning3

Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang4

Virksomhedsoplysninger6

Ledelsesberetning7

Anvendt regnskabspraksis8

Resultatopgørelse11

Balance12

Egenkapitalopgørelse14

Noter15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for FIOTEK EJENDOMME 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. marts 2026

### Direktion

Finn Bøje Stamm  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i FIOTEK EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FIOTEK EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 26. marts 2026

**SØBY REVISORER A/S**  
**GODKENDTE REVISORER**  
CVR-nr. 19125742

Kristian Frøhlich Rosager  
Statsautoriseret revisor  
mne52676

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	FIOTEK EJENDOMME ApS Agerhatten 11 5220 Odense SØ
Telefon	65934315
CVR-nr.	30823443
Stiftelsesdato	5. september 2007
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Finn Bøje Stamm
<b>Revisor</b>	SØBY REVISORER A/S GODKENDTE REVISORER Landbrugsvej 4 5260 Odense S
Telefon	66184020
Hjemmeside	<a href="http://www.søbyrevisorer.dk">www.søbyrevisorer.dk</a>
CVR-nr.	19125742

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af fast ejendom og driftsmidler.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 584.173, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 13.268.897, og en egenkapital på kr. 1.673.011.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for FIOTEK EJENDOMME ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåret udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-30%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre 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 og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### 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 proventuet 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.240.261</b>	<b>1.896.496</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-1.078.531	-867.512
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.161.730</b>	<b>1.028.984</b>
Andre finansielle indtægter		377	2.015
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-305.787	-298.923
Andre finansielle omkostninger		-122.144	-127.532
<b>Resultat før skat</b>		<b>734.176</b>	<b>604.544</b>
Skat af årets resultat	3	-150.003	-108.280
<b>Årets resultat</b>		<b>584.173</b>	<b>496.264</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		584.173	496.264
<b>Resultatdisponering</b>		<b>584.173</b>	<b>496.264</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	6.990.383	6.110.883
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	5.518.880	5.774.540
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.509.263</b>	<b>11.885.423</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.509.263</b>	<b>11.885.423</b>
Andre tilgodehavender		0	657.004
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	62.842
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>719.846</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>759.634</b>	<b>171.097</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>759.634</b>	<b>890.943</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.268.897</b>	<b>12.776.366</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.548.011	963.838
<b>Egenkapital</b>		<b>1.673.011</b>	<b>1.088.838</b>
Hensættelser til udskudt skat		944.519	908.518
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>944.519</b>	<b>908.518</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.698.511	1.771.081
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.642.424	8.216.791
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.340.935</b>	<b>9.987.872</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		75.037	64.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.806	725.814
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		114.002	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		37.587	454
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>310.432</b>	<b>791.138</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.651.367</b>	<b>10.779.010</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.268.897</b>	<b>12.776.366</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	963.838	1.088.838
Årets resultat	0	584.173	584.173
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>1.548.011</b>	<b>1.673.011</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2025	2024	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger bygninger	161.360	151.855	
Afskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar	917.171	715.657	
	<b>1.078.531</b>	<b>867.512</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	114.002	-62.842	
Regulering af udskudt skat	36.001	171.122	
	<b>150.003</b>	<b>108.280</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	7.823.725	7.708.810	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.040.859	114.914	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.864.584</b>	<b>7.823.724</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-1.712.841	-1.560.986	
Årets afskrivninger	-161.360	-151.855	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.874.201</b>	<b>-1.712.841</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.990.383</b>	<b>6.110.883</b>	
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	11.814.746	8.451.530	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	661.511	3.363.216	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.476.257</b>	<b>11.814.746</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-6.040.206	-5.324.549	
Årets afskrivninger	-917.171	-715.657	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-6.957.377</b>	<b>-6.040.206</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.518.880</b>	<b>5.774.540</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.698.511	75.037	1.397.551
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.642.424	0	8.642.424
	<b>10.340.935</b>	<b>75.037</b>	<b>10.039.975</b>

## Noter

### 7. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

### 8. Eventualforpligtelser

Eventuelaktiver og -forpligtelser:

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 Fiotek Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Operationelle leje- og leasingforpligtelser:

Ingen.

Andre forpligtelser:

Ingen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.863 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.990 t.kr.