

**Fink Ejendomme Fuglsang Allé ApS**  
Lene Haus Vej 11, 7430 Ikast

CVR-nr. 43 56 02 98

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2026

---

Jacob Fink  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Fink Ejendomme Fuglsang Allé ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. marts 2026

### Direktion

Jacob Fink

### Bestyrelse

Jacob Fink  
Formand

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til anpartshaveren i Fink Ejendomme Fuglsang Allé ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fink Ejendomme Fuglsang Allé ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 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.

Ikast, den 19. marts 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor  
mne50559

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Fink Ejendomme Fuglsang Allé ApS Lene Haus Vej 11 7430 Ikast
	CVR-nr.: 43 56 02 98 Stiftet: 30. september 2022 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Fink, Formand
<b>Direktion</b>	Jacob Fink
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
<b>Advokatforbindelse</b>	Spektrum Advokater Golfvej 12 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Fink Byg Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at opføre, sælge og udleje fast ejendom på Fuglsang Allé i Herning.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -1.761 t.kr. mod 3.604 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.615 t.kr. mod 282 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men som forventet.

Selskabet har tabt sin egenkapital og er dermed omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Kapitalen forventes reetableret ved overskudsgivende drift i fremtiden, alternativt via koncerntilskud eller kapitalforhøjelse.

Der er fra modervirksomheden modtaget tilbagetrædelseserklæring til sikring af arbejdskapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Fink Ejendomme Fuglsang Allé ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder erstatning. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, garanti- og låneomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede ejendomme og ejendomme under fremstilling, omfatter kostpris for byggeudgifter, hjælpematerialer, direkte løn, finansieringsomkostninger og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fink Ejendomme Fuglsang Allé ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter og modtagne forudbetalinger fra kunder**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.761.037</b>	<b>3.604.355</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.872.923</u>	<u>-3.234.391</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.633.960</b>	<b>369.964</b>
3 Skat af årets resultat	<u>1.019.146</u>	<u>-88.428</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-3.614.814</u></b>	<b><u>281.536</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	281.536
Disponeret fra overført resultat	<u>-3.614.814</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-3.614.814</u></b>	<b><u>281.536</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
4 Varer under fremstilling	40.373.284	19.440.550
5 Fremstillede varer og handelsvarer	7.955.699	20.538.110
Varebeholdninger i alt	<u>48.328.983</u>	<u>39.978.660</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	572.113
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	33.658
Tilgodehavende selskabsskat	982.146	164.594
Andre tilgodehavender	1.487.037	240.212
Periodeafgrænsningsposter	0	25.000
Tilgodehavender i alt	<u>2.469.183</u>	<u>1.035.577</u>
Likvide beholdninger	<u>2.824.748</u>	<u>132.137</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>53.622.914</u></b>	<b><u>41.146.374</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.622.914</u></b>	<b><u>41.146.374</u></b>

**Balance 31. december**
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-5.856.524	-2.241.710
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-5.806.524</b>	<b>-2.191.710</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	29.700	66.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>29.700</b>	<b>66.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	23.761.270	19.108.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	157.328	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.973	36.611
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.856.889	23.568.918
Anden gæld	593.278	557.855
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	59.399.738	43.271.384
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>59.399.738</b>	<b>43.271.384</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>53.622.914</b>	<b>41.146.374</b>

- 1 Medarbejderforhold**
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**
- 8 Nærtstående parter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-2.523.246	-2.473.246
Årets overførte overskud eller underskud	0	281.536	281.536
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	-2.241.710	-2.191.710
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.614.814	-3.614.814
	<b>50.000</b>	<b>-5.856.524</b>	<b>-5.806.524</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	957.775	998.814
Andre finansielle omkostninger	<u>1.915.148</u>	<u>2.235.577</u>
	<b><u>2.872.923</u></b>	<b><u>3.234.391</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-982.146	-164.594
Årets regulering af udskudt skat	<u>-37.000</u>	<u>253.022</u>
	<b><u>-1.019.146</u></b>	<b><u>88.428</u></b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>4. Varer under fremstilling</b>		
Opførelse af ejendomme	<u>40.373.284</u>	<u>19.440.550</u>
	<b><u>40.373.284</u></b>	<b><u>19.440.550</u></b>
<p>Årets finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen udgør 98 t.kr. De samlede finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen udgør pr. 31. december 2025 i alt 176 t.kr.</p>		
<b>5. Fremstillede varer og handelsvarer</b>		
Fremstillede varer, handelsvarer	<u>7.955.699</u>	<u>20.538.110</u>
	<b><u>7.955.699</u></b>	<b><u>20.538.110</u></b>
<p>Årets finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen udgør -197 t.kr. De samlede finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen udgør pr. 31. december 2025 i alt 118 t.kr.</p>		

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, der pr. 31. december 2025 udgør 23.761 t.kr., her selskabet deponeret ejerpantebreve på nom. 7.800 t.kr. med sikkerhed i selskabets grunde og bygninger indregnet som varebeholdninger med en bogført værdi pr. 31. december 2025 på 48.239 t.kr.

Af selskabets likvide midler udgør deponerede midler 2.819 t.kr. pr. 31. december 2025.

### 7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har stillet betalingsgaranti på 574 t.kr. overfor 3. mand.

Selskabet har forpligtet sig til at overtage et grundstykke beliggende i Herning med købesum på 16.800 t.kr. Købesummen forfalder til betaling d. 1. april 2026 med 2.175 t.kr. og d. 15. januar 2028 med 14.625 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fink Byg Holding ApS, CVR-nr. 30562364, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 8. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Fink Byg Holding ApS, Lene Haus Vej 11, 7430 Ikast.