

*Fejfer og Iversen ApS
Gothersgade 21,2
1123 København K*

CVR-nummer: 29617074

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/5 2017

Morten Hemmingsen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Fejfer og Iversen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet har mistet hele sin egenkapital, der arbejdes på at få den reetablere så hurtigt som muligt, gerne via driftsoverskud de næste år.

København, 1/5 2017

Morten Hemmingsen

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

Dirigent

Til den daglige ledelse i Fejfer og Iversen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fejfer og Iversen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aalborg SØ, den 8/5 2017

Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen Registreret Revisionsanpartsselskab

Registreret revisionsanpartsselskab

**Erik Sondrup Andersen
registreret revisor FSR**

Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 12995636

Fejfer og Iversen ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Erik Sondrup Andersen

GENERELT

Årsregnskabet for Fejfer og Iversen ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttfortjeneste

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 provenuet 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTORESULTAT	627.683	636.043
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	53.310-	7.237-
2 Andre finansielle omkostninger	216.026-	359.587-
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	358.347	269.219
Ekstraordinære omkostninger.....	8.218-	0
EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	8.218-	0
RESULTAT FØR SKAT	350.129	269.219
3 Skat af årets resultat	180.428-	68.593-
ÅRETS RESULTAT	169.701	200.626
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	169.701	200.626
DISPONERET I ALT	169.701	200.626

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
4 Grunde og bygninger.....	14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver	14.000.000	14.000.000
Andre tilgodehavender	20.386	16.330
Finansielle anlægsaktiver	20.386	16.330
ANLÆGSAKTIVER	14.020.386	14.016.330
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	29.835	26.835
5 Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.268	0
Tilgodehavender	34.103	26.835
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	34.103	26.835
AKTIVER	14.054.489	14.043.165

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	441.061-	610.762-
6 EGENKAPITAL	316.061-	485.762-
Prioritetsgæld	8.859.688	9.325.812
Kreditinstitutter	0	49.256
Langfristede gældsforpligtelser.....	8.859.688	9.375.068
Kreditinstitutter	169.701	102.693
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	109.650	109.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser	414.766	256.409
7 Selskabsskat	43.674	44.528
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.773.071	4.640.579
Kortfristede gældsforpligtelser	5.510.862	5.153.859
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	14.370.550	14.528.927
PASSIVER	14.054.489	14.043.165

- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Ejerforhold

NOTER

	2016	2015
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets formål har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt køb og salg af samme.		
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	2.498	14.942
Gebyrer mv.....	159	380
Gebyrer mv., ikke skattemæssigt fradrag	11.413	0
Renter, kreditorer	4.456	0
Renter, lån Danske Bank.....	621	0
Renter, ej skattemæssigt fradrag	1.868	2.243
Prioritetsrenter, kreditforeninger	195.011	209.830
Renter gældsbreve	0	127.778
Renter af restskat, selskaber	0	4.414
Andre finansielle omkostninger i alt.....	216.026	359.587
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	91.674	66.528
Regulering af tidl. års skat.....	88.754	2.065
Skat af årets resultat i alt.....	180.428	68.593
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		15.058.307
Kostpris 31. december 2016		15.058.307
Af-/nedskrivninger, primo.....		1.058.307-
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		1.058.307-
Materielle anlægsaktiver i alt.....		14.000.000

NOTER

	2016	2015
5 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Tilgodehavende Vordingborg Byejerndomme ApS	4.268	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt	4.268	0

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	610.762-	169.701	441.061-
	485.762-	169.701	316.061-

	2016	2015
7 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	44.528	140.853
Skat af årets resultat	91.674	66.528
Betalt ordinær acontoskat.....	48.000-	22.000-
Restskat	44.528-	140.853-
Selskabsskat i alt.....	43.674	44.528

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Der er ingen eventualforpligtelser ud over det bogførte.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Ejendommene er pantsat som sikkerhed for lån i kreditforening og bank.
Der er afgivet personlig kaution fra ejerne til pengeinstitut.

2016

2015

10 Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af

Ejendomsselskabet Peter Fejfer Nielsen 45 % (andel kr. 56.250), Spearhavoc

Invest ApS 45 % (andel kr. 56.250) og City Ejendoms- og Administrationskontor

ApS 10 % (andel kr. 12.500)