

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

CVR-nummer: 29617074

***ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017***

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/5 2018

Morten Hemmingsen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning.....	6
------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 28/5 2018

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 2017 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 28/5 2018

CVR-nr.: 12995636

REVISIONSFIRMAET ERIK SONDRUP ANDERSEN

registreret revisionsanpartsselskab



Erik Sondrup Andersen

registreret revisor FSR

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udleje af ejendomme i Aalborg.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes et pænt resultat for 2018.

Fravalg af revision

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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

GENERELT

Årsregnskabet for Fejfer og Iversen ApS for 2017 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 aconto skatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 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.

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 nominal 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 2017

	2017	2016
BRUTTORESULTAT	528.438	627.683
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	528.438	627.683
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	72.491	53.310-
DRIFTSRESULTAT	600.929	574.373
Andre finansielle omkostninger	232.975-	216.026-
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	367.954	358.347
Ekstraordinære omkostninger.....	0	8.218-
EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	0	8.218-
RESULTAT FØR SKAT	367.954	350.129
2 Skat af årets resultat	49.075	180.428-
ÅRETS RESULTAT	417.029	169.701
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	417.029	169.701
DISPONERET I ALT	417.029	169.701

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
3 Grunde og bygninger.....	14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver	14.000.000	14.000.000
Andre tilgodehavender	122.376	20.386
Finansielle anlægsaktiver	122.376	20.386
ANLÆGSAKTIVER	14.122.376	14.020.386
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	31.235	29.835
4 Tilgodehavender hos associerede virksomheder	28.946	4.268
Tilgodehavender	60.181	34.103
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	60.181	34.103
AKTIVER	14.182.557	14.054.489

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	24.032-	441.061-
5 EGENKAPITAL	100.968	316.061-
Prioritetsgæld	8.268.222	8.859.688
Langfristede gældsforpligtelser.....	8.268.222	8.859.688
Kreditinstitutter	181.914	169.701
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	105.080	109.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser	411.084	414.766
6 Selskabsskat	16.222	43.674
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5.099.067	4.773.071
Kortfristede gældsforpligtelser	5.813.367	5.510.862
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	14.081.589	14.370.550
PASSIVER	14.182.557	14.054.489
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

NOTER

	2017	2016
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets formål har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt køb og salg af samme.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	68.222	91.674
Regulering af tidl. års skat.....	117.297-	88.754
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	49.075-	180.428
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		15.058.307
		<hr/>
Kostpris 31. december 2017		15.058.307
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....		1.058.307-
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		1.058.307-
		<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		14.000.000
		<hr/> <hr/>
	2017	2016
4 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Tilgodehavende Vordingborg Byejerndomme ApS	28.946	4.268
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt.....	28.946	4.268
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	441.061-	417.029	24.032-
	<u>316.061-</u>	<u>417.029</u>	<u>100.968</u>

	2017	2016
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	43.674	44.528
Skat af årets resultat	68.222	91.674
Betalt ordinær acontoskat.....	52.000-	48.000-
Restskat	43.674-	44.528-
Selskabsskat i alt.....	<u>16.222</u>	<u>43.674</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Der er ingen eventuel forpligtelser ud over det bogførte.

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

9 Ejerforhold
Selskabet ejes 100% af
Ejendomsselskabet Peter Fejfer Nielsen 45 % (andel kr. 56.250),
PUA Invest ApS 45 % (andel kr. 56.250)
City Ejendoms- og Administrationskontor ApS 10 % (andel kr. 12.500)