

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

CVR-nummer: 29617074

***ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018***

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/5 2019

Morten Hemmingsen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 23/5 2019

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 2018 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 23/5 2019

**Cvr. nr. 12995636
mne5334**

**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 2019.

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.

Årsregnskabet for Fejfer og Iversen ApS for 2018 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

Bruttofortjenesten 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.

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

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

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 indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte aconto skatter.

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.

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 2018

	2018	2017
BRUTTORESULTAT	437.244	528.438
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	437.244	528.438
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	72.491
DRIFTSRESULTAT	437.244	600.929
Andre finansielle omkostninger	238.218-	232.975-
RESULTAT FØR SKAT	199.026	367.954
2 Skat af årets resultat	44.066-	49.075
ÅRETS RESULTAT	154.960	417.029
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	154.960	417.029
DISPONERET I ALT	154.960	417.029

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
3 Grunde og bygninger.....	14.063.125	14.000.000
Materielle anlægsaktiver	14.063.125	14.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1	0
Andre tilgodehavender	197.433	122.376
Finansielle anlægsaktiver	197.434	122.376
ANLÆGSAKTIVER	14.260.559	14.122.376
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	107.690	31.235
4 Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	28.946
Selskabsskat	5.934	0
Tilgodehavender	113.624	60.181
Likvide beholdninger	11.228	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	124.852	60.181
AKTIVER	14.385.411	14.182.557

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	130.928	24.032-
5 EGENKAPITAL	255.928	100.968
Prioritetsgæld	9.295.307	8.268.222
Langfristede gældsforpligtelser.....	9.295.307	8.268.222
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	118.304	0
Kreditinstitutter	0	181.914
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	82.629	105.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser	441.953	411.084
6 Selskabsskat	0	16.222
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.191.290	5.099.067
Kortfristede gældsforpligtelser	4.834.176	5.813.367
GÆLDSFORPLIGTELSE	14.129.483	14.081.589
PASSIVER	14.385.411	14.182.557

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2018	2017
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	24.032-	441.061-
Årets overførte overskud eller tab	154.960	417.029
Overført resultat ultimo	130.928	24.032-
EGENKAPITAL	255.928	100.968

NOTER

	2018	2017
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	44.066	68.222
Regulering af tidl. års skat.....	0	117.297-
	<u>44.066</u>	<u>49.075-</u>
Skat af årets resultat i alt.....		
		Grunde og bygninger
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		15.058.307
Tilgang i årets løb.....		63.125
		<u>15.121.432</u>
Kostpris 31. december 2018		1.058.307-
Af-/nedskrivninger, primo.....		1.058.307-
Af-/nedskrivninger 31. december 2018		<u>14.063.125</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		
	2018	2017
4 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Tilgodehavende Vordingborg Byejeendomme ApS	0	28.946
	<u>0</u>	<u>28.946</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt.....		

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	24.032-	154.960	130.928
	<u>100.968</u>	<u>154.960</u>	<u>255.928</u>

	2018	2017
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	16.222	43.674
Skat af årets resultat	44.066	68.222
Betalt ordinær acontoskat.....	50.000-	52.000-
Restskat	16.222-	43.674-
Selskabsskat i alt.....	<u>5.934-</u>	<u>16.222</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventual 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 55 % (andel kr. 68.750)