

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

*CVR-nummer: 29617074*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(10. regnskabsår)*

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/5 2016**

**Morten Hemmingsen**

---

**Dirigent**

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Fejfer og Iversen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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, 12/4 2016**

---

**Morten Hemmingsen**

**Direktion**

### **Revision af årsregnskab**

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

### **Dirigentens noteringer**

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

København K, den        /        2016

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 2015 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 Ethiske 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 10/5 2016**

**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 2015 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**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Distributionsomkostninger**

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

### **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 deklarerer.

#### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Investeringsjendomme 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 til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

### **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 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	855.868	1.188.931
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	147.524-	117.084-
Andre eksterne omkostninger.....	72.301-	144.555-
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>636.043</b>	<b>927.292</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>636.043</b>	<b>927.292</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	7.237-	19.957-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>628.806</b>	<b>907.335</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	5
Andre finansielle omkostninger .....	359.587-	402.633-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>269.219</b>	<b>504.707</b>
2 Skat af årets resultat .....	68.593-	121.236-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>200.626</b>	<b>383.471</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	200.626	383.471
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>200.626</b>	<b>383.471</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014
3 Investeringsejendomme.....	14.000.000	14.000.000
3 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....	16.330	19.491
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>16.330</b>	<b>19.491</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>14.016.330</b>	<b>14.019.491</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	26.835	64.066
Andre tilgodehavender .....	0	2.489.710
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>26.835</b>	<b>2.553.776</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>26.835</b>	<b>2.553.776</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>14.043.165</b>	<b>16.573.267</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	610.762-	811.387-
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>485.762-</b>	<b>686.387-</b>
Prioritetsgæld .....	9.325.812	9.554.944
Kreditinstitutter .....	49.256	2.877.933
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9.375.068</b>	<b>12.432.877</b>
Kreditinstitutter .....	102.693	50.021
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	109.650	109.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	256.409	199.423
Selskabsskat .....	44.528	140.853
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.640.579	4.327.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.153.859</b>	<b>4.826.777</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>14.528.927</b>	<b>17.259.654</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>14.043.165</b>	<b>16.573.267</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

## NOTER

	2015	2014
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets formål har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt køb og salg af samme.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	66.528	146.853
Regulering af tidl. års skat.....	2.065	25.617-
	<u>68.593</u>	<u>121.236</u>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b><u>68.593</u></b>	<b><u>121.236</u></b>
	Investeringsejendomme	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	15.058.307	0
	<u>15.058.307</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	15.058.307	0
	<u>15.058.307</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	1.058.307-	0
	<u>1.058.307-</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	1.058.307-	0
	<u>1.058.307-</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
	Primo	Forslag til resultatdisponering
<b>4 Egenkapital</b>		Ultimo
Virksomhedskapital.....	125.000	0
Overført resultat .....	811.388-	200.626
	<u>686.388-</u>	<u>200.626</u>
	<b><u>686.388-</u></b>	<b><u>200.626</u></b>
		<u>125.000</u>
		<b><u>485.762-</u></b>

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	9.306.631	9.325.812	0
Kreditinstitutter .....	49.256	49.256	0
	<u>9.355.887</u>	<u>9.375.068</u>	<u>0</u>

**6 Eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser ud over det bogførte.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

**8 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)