

Fejfer & Iversen ApS

Gothersgade 21, 2, 1123 København K
CVR-nr. 29 61 70 74

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27. august 2020

Morten Hemmingsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Fejfer & 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. august 2020

Direktion

Morten Hemmingsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Fejfer & Iversen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fejfer & Iversen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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, den 27. august 2020

Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 28 48 11 60

Tom Picano
Registreret revisor, FDR
MNE-nr. mne17814

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fejfer & Iversen ApS Gothersgade 21, 2 1123 København K
	CVR-nr.: 29 61 70 74
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: Københavns kommune
Direktion	Morten Hemmingsen, direktør
Revisor	Revision Nordjylland ApS Registreret revisionsfirma Gugvej 140 9210 Aalborg SØ
Pengeinstitut	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 55.035, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 310.963.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fejfer & Iversen ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendommenes driftsomkostninger.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse, fællesomkostninger m.v..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter kørselsgodtgørelse m.v..

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme og grunde måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilføres en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold tilanskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedredeegenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		405.210	434.533
Personaleomkostninger	1	0	-2.909
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		405.210	431.624
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		405.210	431.624
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat før finansielle poster		405.210	431.624
Finansielle indtægter	2	2.598	0
Finansielle omkostninger	3	-325.801	-232.598
Resultat før skat		82.007	199.026
Skat af årets resultat	4	-26.972	-44.066
Årets resultat		55.035	154.960
Overført resultat		55.035	154.960
		55.035	154.960

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		14.120.444	14.063.125
Materielle anlægsaktiver	5	14.120.444	14.063.125
Anlægsaktiver i alt		14.120.444	14.063.125
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.739	107.690
Andre tilgodehavender		627.916	368.916
Selskabsskat		36.000	0
Periodeafgrænsningsposter		69.377	69.377
Tilgodehavender		805.032	545.983
Omsætningsaktiver i alt		805.032	545.983
Aktiver i alt		14.925.476	14.609.108

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		185.963	130.928
Egenkapital	6	310.963	255.928
Gæld til realkreditinstitutter		9.364.683	9.482.989
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.364.683	9.482.989
Banker		11.206	-11.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.378.863	4.196.540
Skyldigt sambeskatningsbidrag		21.038	-5.934
Anden gæld		667.255	591.184
Deposita		154.468	82.629
Kortfristede gældsforpligtelser		5.249.830	4.870.191
Gældsforpligtelser i alt		14.614.513	14.353.180
Passiver i alt		14.925.476	14.609.108
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Andre personalemkostninger	<u>0</u>	<u>2.909</u>
	<u>0</u>	<u>2.909</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>2.598</u>	<u>0</u>
	<u>2.598</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>325.801</u>	<u>232.598</u>
	<u>325.801</u>	<u>232.598</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>26.972</u>	<u>44.066</u>
	<u>26.972</u>	<u>44.066</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2019		15.121.432
Tilgang i årets løb		<u>57.319</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>15.178.751</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	-1.058.307
Opskrivninger 31. december 2019	-1.058.307
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>14.120.444</u></u>

6 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	130.928	255.928
Årets resultat	0	55.035	55.035
Egenkapital 31. december 2019	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>185.963</u></u>	<u><u>310.963</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2019</u>	<u>Gæld 31. december 2019</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.482.989	9.364.683	0	0
	<u><u>9.482.989</u></u>	<u><u>9.364.683</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

8 Eventualforpligtelser (fortsat)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommene er pantsat som sikkerhed for kreditforeningslån samt bankengagement. Der er afgivet personlig kaution fra ejerne til bank.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Selskabet ejes af Ejendomsselskabet Peter Fejfer Nielsen med 45% og PUA Invest ApS med 55%.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Morten Hemmingsen

Som Direktør
På vegne af Fjefer og Iversen ApS
PID: 9208-2002-2-989122114795
Tidspunkt for underskrift: 02-09-2020 kl.: 09:56:56
Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Hemmingsen

Som Dirigent
På vegne af Fjefer og Iversen ApS
PID: 9208-2002-2-989122114795
Tidspunkt for underskrift: 02-09-2020 kl.: 09:56:56
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tom Picano

Som Revisor
På vegne af Revision Nordjylland ApS
RID: 83965052
Tidspunkt for underskrift: 02-09-2020 kl.: 10:06:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: deaee4bemHm240453164