

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Feca I/S

Hauchsvej 14, 1. th, 1825 Frederiksberg C

CVR-nr. 36 71 93 62

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024.

Henning Peter Juel Schiøtt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Feca I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 27. maj 2024

Direktion

Henning Peter Juel Schiøtt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i Feca I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Feca I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 27. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	Feca I/S Hauchsvej 14, 1. th 1825 Frederiksberg C CVR-nr.: 36 71 93 62 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Peter Juel Schiøtt
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Kapitalinteresse	Østerbrogade 96, Østerbrogade 96 st, 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at beskæftige sig med udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	834.695	830
Andre finansielle indtægter	2.942	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-840</u>	<u>-8</u>
Årets resultat	<u>836.797</u>	<u>822</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>836.797</u>	<u>822</u>
Disponeret i alt	<u>836.797</u>	<u>822</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
1 Lejlighed 6, Østerbrogade 106	12.200.000	12.200
2 Lejlighed 1 - Østerbrogade 152	4.400.000	4.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.600.000</u>	<u>16.600</u>
3 Kapitalinteresse	2.968.335	2.968
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.968.335</u>	<u>2.968</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.568.335</u>	<u>19.568</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	5.400	58
Tilgodehavender i alt	<u>5.400</u>	<u>58</u>
Likvide beholdninger	344.619	151
Omsætningsaktiver i alt	<u>350.019</u>	<u>209</u>
Aktiver i alt	<u>19.918.354</u>	<u>19.777</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
4	Kapitalindestående RKM Invest ApS	9.583.698	9.505
5	Kapitalindestående Tiketo ApS	9.583.698	9.505
	Egenkapital i alt	19.167.396	19.010
Gældsforpligtelser			
	Deposita	587.968	588
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	587.968	588
6	Anden gæld	162.990	179
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	162.990	179
	Gældsforpligtelser i alt	750.958	767
	Passiver i alt	19.918.354	19.777

Noter

	2023	2022	
1. Lejlighed 6, Østerbrogade 106			
Kostpris Kostpris 1. januar 2023	4.454.465	4.454	
Kostpris 31. december 2023	4.454.465	4.454	
Opskrivninger Kostpris 1. januar 2023	7.745.535	7.746	
Opskrivninger 31. december 2023	7.745.535	7.746	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	12.200.000	12.200	
2. Lejlighed 1 - Østerbrogade 152			
Kostpris Kostpris 1. januar 2023	751.545	632	
Tilgang i årets løb	0	120	
Kostpris 31. december 2023	751.545	752	
Opskrivninger Kostpris 1. januar 2023	3.648.455	3.648	
Opskrivninger 31. december 2023	3.648.455	3.648	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.400.000	4.400	
3. Kapitalinteresse			
Kostpris 1. januar 2023	2.968.335	0	
Tilgang i årets løb	0	2.968	
Kostpris 31. december 2023	2.968.335	2.968	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.968.335	2.968	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Østerbrogade 96, Østerbrogade 96 st, 2100 København Ø	33,33 %	12.423.502	392.175

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Kapitalindestående RKM Invest ApS		
Saldo Kostpris 1. januar 2023	9.505.300	8.344
Årets hævninger	-340.000	750
Årets resultat	<u>418.398</u>	<u>411</u>
	<u>9.583.698</u>	<u>9.505</u>
5. Kapitalindestående Tiketo ApS		
Saldo Kostpris 1. januar 2023	9.505.300	8.344
Årets hævninger	-340.000	750
Årets resultat	<u>418.398</u>	<u>411</u>
	<u>9.583.698</u>	<u>9.505</u>
6. Anden gæld		
Moms	144.525	160
Skyldige omkostninger	1.499	6
Skyldig revisor	15.300	13
Skattekonto	<u>1.666</u>	<u>0</u>
	<u>162.990</u>	<u>179</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Feca I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse A-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i interessenternes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver 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.

Diskonteringsfaktoren er beregnet efter mæglerbranchens up date for 4. kvartal 2023, som andrager 6%, og under hensynstagen til markedslejeværdi.

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

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.