

Feca I/S

Hauchsvej 14, 1. th, 1825 Frederiksberg C

CVR-nr. 36 71 93 62

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 26. april 2023

Direktion

Henning Peter Juel Schiøtt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til Ejerne af Feca I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Feca I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 26. april 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret 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, Statsautoriseret 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 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	829.419	948
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.801</u>	<u>-5</u>
Årets resultat	<u>821.618</u>	<u>943</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>821.618</u>	<u>943</u>
Disponeret i alt	<u>821.618</u>	<u>943</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.968.335</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.568.335</u>	<u>16.600</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	58.396	45
Tilgodehavender i alt	<u>58.396</u>	<u>45</u>
Likvide beholdninger	150.537	790
Omsætningsaktiver i alt	<u>208.933</u>	<u>835</u>
Aktiver i alt	<u>19.777.268</u>	<u>17.435</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
4 Kapitalindestående RKM Invest ApS	9.505.300	8.344
5 Kapitalindestående Tiketo ApS	9.505.300	8.344
Egenkapital i alt	<u>19.010.600</u>	<u>16.688</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	587.968	578
Langfristede gældsforpligtelser i alt	587.968	578
6 Anden gæld	178.700	169
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	178.700	169
Gældsforpligtelser i alt	<u>766.668</u>	<u>747</u>
Passiver i alt	<u>19.777.268</u>	<u>17.435</u>

Noter

	2022	2021
1. Lejlighed 6, Østerbrogade 106		
Kostpris 1. januar 2022	4.454.465	4.454
Kostpris 31. december 2022	4.454.465	4.454
Opskrivninger 1. januar 2022	7.745.535	7.746
Opskrivninger 31. december 2022	7.745.535	7.746
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	12.200.000	12.200
2. Lejlighed 1 - Østerbrogade 152		
Kostpris 1. januar 2022	631.990	752
Tilgang i årets løb	119.555	0
Kostpris 31. december 2022	751.545	752
Opskrivninger 1. januar 2022	3.648.455	3.648
Opskrivninger 31. december 2022	3.648.455	3.648
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.400.000	4.400
3. Kapitalinteresse		
Tilgang i årets løb	2.968.335	0
Kostpris 31. december 2022	2.968.335	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.968.335	0
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport		
	Ejerandel	
Østerbrogade 96, Østerbrogade 96 st, 2100 København Ø	33,33 %	
4. Kapitalindestående RKM Invest ApS		
Saldo 1. januar 2022	8.344.491	8.423
Årets indskud	750.000	-550
Årets resultat	410.809	471
	9.505.300	8.344

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Kapitalindestående Tiketo ApS		
Saldo 1. januar 2022	8.344.491	8.423
Årets indskud	750.000	-550
Årets resultat	410.809	471
	<u>9.505.300</u>	<u>8.344</u>
6. Anden gæld		
Moms	159.900	153
Skyldige omkostninger	5.500	2
Skyldig revisor	13.300	14
	<u>178.700</u>	<u>169</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 nettoomsætningsamt 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 2021, som andrager 5,9%, 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.