

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2025.

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 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 9. april 2025

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 2024 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.

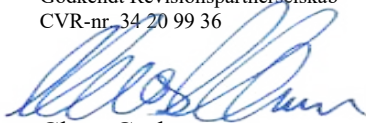
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 9. april 2025

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 Lautrupsgade 11 2100 København Ø
Kapitalinteresse	Lejligheden, 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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	984.980	835
Andre finansielle indtægter	8.302	2
Indtægt af kapitalinteresse	1.364.618	0
Årets resultat	2.357.900	837
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.357.900	837
Disponeret i alt	2.357.900	837

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</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	4.332.953	2.968
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.332.953</u>	<u>2.968</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.932.953</u>	<u>19.568</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	116.266	5
Tilgodehavender i alt	<u>116.266</u>	<u>5</u>
Likvide beholdninger	757.314	345
Omsætningsaktiver i alt	<u>873.580</u>	<u>350</u>
Aktiver i alt	<u>21.806.533</u>	<u>19.918</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
4 Kapitalindestående RKM Invest ApS	10.462.648	9.583
5 Kapitalindestående Tiketo ApS	10.462.648	9.583
Egenkapital i alt	<u>20.925.296</u>	<u>19.166</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	663.413	588
Langfristede gældsforpligtelser i alt	663.413	588
6 Anden gæld	217.824	164
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	217.824	164
Gældsforpligtelser i alt	<u>881.237</u>	<u>752</u>
Passiver i alt	<u>21.806.533</u>	<u>19.918</u>

7 Oplysninger om dagsværdi

Noter

	2024	2023	
1. Lejlighed 6, Østerbrogade 106			
Kostpris 1. januar 2024	4.454.000	4.454	
Kostpris 31. december 2024	4.454.000	4.454	
Opskrivninger 1. januar 2024	7.746.000	7.746	
Opskrivninger 31. december 2024	7.746.000	7.746	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.200.000	12.200	
2. Lejlighed 1, Østerbrogade 152			
Kostpris 1. januar 2024	752.000	752	
Kostpris 31. december 2024	752.000	752	
Opskrivninger 1. januar 2024	3.648.000	3.648	
Opskrivninger 31. december 2024	3.648.000	3.648	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.400.000	4.400	
3. Kapitalinteresse			
1. januar 2024	2.968.335	2.968	
Kostpris 31. december 2024	2.968.335	2.968	
Årets regulering til dagsværdi	1.364.618	0	
Opskrivninger 31. december 2024	1.364.618	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.332.953	2.968	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lejligheden, Østerbrogade 96 st, 2100 København Ø	33,33 %	12.986.762	563.259
		12.986.762	563.259

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
4. Kapitalindestående RKM Invest ApS		
Saldo 1. januar 2024	9.583.698	9.505
Årets hævnninger	-300.000	-340
Årets resultat	<u>1.178.950</u>	<u>418</u>
	<u>10.462.648</u>	<u>9.583</u>
5. Kapitalindestående Tiketo ApS		
Saldo 1. januar 2024	9.583.698	9.505
Årets hævnninger	-300.000	-340
Årets resultat	<u>1.178.950</u>	<u>418</u>
	<u>10.462.648</u>	<u>9.583</u>
6. Anden gæld		
Moms	181.623	145
Skyldige omkostninger	21.001	2
Skyldig revisor	15.200	15
Skattekonto	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>217.824</u>	<u>164</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		<u>Kapital-</u>
		<u>interesser</u>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>4.332.953</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>1.364.618</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.

Indtægter af kapitalinteresse

Indtægter af kapitalinteresse indeholder værdireguleringer af kapitalinteresse målt til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af kapitalinteresse.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 2024, som andrager 6,0%, 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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 investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er baseret på faktiske handelstransaktioner af tilsvarende kapitalandele mellem uafhængige parter.

Nedskrivning af kapitalinteresse indregnes i resultatopgørelsen.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Peter Juel Schiøtt

Direktionsmedlem

På vegne af: Feca I/S

Serienummer: 485793eb-1471-43e2-a3c2-0cf4f5b9dc6b

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-05-15 07:19:40 UTC



Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Feca I/S

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-05-15 08:31:53 UTC



Henning Peter Juel Schiøtt

Dirigent

På vegne af: Feca I/S

Serienummer: 485793eb-1471-43e2-a3c2-0cf4f5b9dc6b

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-05-18 11:22:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.