

# FECA A/S

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/03/2013**

---

**Henning Schiøtt**

---

Dirigent

## Indhold

### Virksomhedsoplysninger

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

### Påtegninger

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

### Erklæringer

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Den uafhængige revisors erklæring ..... | 5 |
|-----------------------------------------|---|

### Årsregnskab

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 7  |
| Resultatopgørelse .....        | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Noter .....                    | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

FECA A/S  
Ny Vestergade 17  
1471 København K

CVR-nr: 12199309  
Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012

**Revisor**

TIMEVISION FREDERIKSBERG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
Falkoner Alle 1  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr: 31943582

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2011 til 30. september 2012 for FeCa A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/02/2013

## Direktion

Henning Peter Juel Schiøtt

## Bestyrelse

Henning Peter Juel Schiøtt

Poul-Jørgen Thomsen

Frederikke Josefine Schiøtt

# Den uafhængige revisors erklæring

Til aktionærerne i FECA A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FECA A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, 28/02/2013

Henning Jensen  
Registreret Revisor  
TimeVision Frederiksberg

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Regnskabsklasse

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler fra regnskabsklasse C:

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter equity-princippet.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder 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 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 for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

### Indtægtskriterier

Lejeindtægter fra lejere indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører uanset betalingstidspunkt. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttede virksomheder

Omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat af datterselskabsvirksomheden.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursgevinster vedrørende værdipapirer.

### **Bruttofortjeneste**

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter med fradrag af omkostninger til udlejning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter afskrivning af koncerngoodwill, reduceret med datterselskabsvirksomheders og associerede virksomheders skat og regulering af udskudt skat.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursgevinster vedrørende værdipapirer.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat samt ændring af udskudt skat, indregnes i årets resultat.

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt installationer opskrives og vurderes til handelsværdi. Værdiansættelsen er opgjort af selskabets ledelse ud fra branchekyndigt kendskab og efterfølgende sandsynliggjort ud fra kapitaliseringsfaktor og kapitalgrad.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.300 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages på egenkapitalen under "Reserver for opskrivninger".

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6,00 %.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandelen i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis. Resultatandel ud over udbytte er vist i moderselskabets resultatopgørelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsregnskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter under aktiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til gældens nominelle værdi.

**Modtagne forudbetalinger**

Modtagne forudbetalinger omfatter huslejedepositum fra lejere.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterende gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

**Egenkapital****Udbytte**

Udbytte, der forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Resultatopgørelse 1. okt 2011 - 30. sep 2012

|                                                                          | Note     | 2011/12<br>kr.   | 2010/11<br>kr. |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>                                 |          | <b>657.536</b>   | <b>468</b>     |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....  |          | -24.677          | 0              |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                            |          | <b>632.859</b>   | <b>468</b>     |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder ... | <b>1</b> |                  |                |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....              |          | -4.732           | 16             |
| Andre finansielle indtægter .....                                        |          | 591.067          | 179            |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                    |          | -60.316          | -66            |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                  |          | <b>1.158.878</b> | <b>597</b>     |
| <b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>                            |          | <b>1.158.878</b> | <b>597</b>     |
| Skat af årets resultat .....                                             | <b>2</b> | -297.047         | -150           |
| <b>Årets resultat .....</b>                                              |          | <b>861.831</b>   | <b>447</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                   |          |                  |                |
| Overført resultat .....                                                  |          | 861.831          | 447            |
| <b>I alt .....</b>                                                       |          | <b>861.831</b>   | <b>447</b>     |

# Balance 30. september 2012

## Aktiver

|                                                    | Note     | 2011/12<br>kr.    | 2010/11<br>kr. |
|----------------------------------------------------|----------|-------------------|----------------|
| Grunde og bygninger .....                          |          | 10.500.000        | 10.500         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>3</b> | <b>10.500.000</b> | <b>10.500</b>  |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....     |          | 96.598            | 108            |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 0                 | 10             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>       | <b>4</b> | <b>96.598</b>     | <b>118</b>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>10.596.598</b> | <b>10.618</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....  |          | 14.444            | 0              |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 0                 | 15             |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 3.000             | 0              |
| Periodeafgrænsningsposter .....                    |          | 24.999            | 32             |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>42.443</b>     | <b>47</b>      |
| Likvide beholdninger .....                         |          | 16.713.604        | 16.881         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>16.756.047</b> | <b>16.928</b>  |
| <b>AKTIVER I ALT .....</b>                         |          | <b>27.352.645</b> | <b>27.546</b>  |

# Balance 30. september 2012

## Passiver

|                                                                     | Note     | 2011/12<br>kr.    | 2010/11<br>kr. |
|---------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|----------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) ..... | 5        | 500.000           | 500            |
| Reserve for opskrivninger .....                                     |          | 5.617.360         | 5.617          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....    |          | 15.348            | 27             |
| Overført resultat .....                                             |          | 17.904.596        | 17.038         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                                      | <b>6</b> | <b>24.037.304</b> | <b>23.182</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                                  |          | 2.352.848         | 2.305          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>                           |          | <b>2.352.848</b>  | <b>2.305</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                |          | 0                 | 1.121          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                  |          | <b>0</b>          | <b>1.121</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                |          | 0                 | 132            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....                           |          | 453.260           | 534            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                      |          | 42.527            | 49             |
| Skyldig selskabsskat .....                                          |          | 349.609           | 159            |
| Anden gæld .....                                                    |          | 111.441           | 58             |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....                         |          | 5.656             | 6              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                  | <b>7</b> | <b>962.493</b>    | <b>938</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                               |          | <b>962.493</b>    | <b>938</b>     |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>                                         |          | <b>27.352.645</b> | <b>27.546</b>  |

# Noter

## 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

|                                                                    | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>T.kr. |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>       |                |                  |
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder                        | -4.732         | 16               |
| <b>Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b>-4.732</b>  | <b>16</b>        |

Se note 4.

## 2. Skat af årets resultat

|                                     | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>T.kr. |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Skat af årets resultat              | 248.425        | 101              |
| Regulering af tidl. års skat        | -1             | 0                |
| Regulering af udskudt skat          | 48.623         | 49               |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b> | <b>297.047</b> | <b>150</b>       |

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                                   | 2011/12<br>kr.        | 2010/11<br>T.kr.  |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Grunde og bygninger</b>                        |                       |                   |
| Anskaffelsessum ejendom primo                     | 3.402.808             | 3.403             |
| Ombygning, primo                                  | 1.675.110             | 1.675             |
| Installationer, primo                             | 128.092               | 128               |
| <b>Samlet anskaffelsessum</b>                     | <b>5.206.010</b>      | <b>5.206</b>      |
| <br>Opskrivninger, primo                          | <br>5.293.990         | <br>5.294         |
| <b>Samlede opskrivninger</b>                      | <b>5.293.990</b>      | <b>5.294</b>      |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi pr 30. september</b> | <br><b>10.500.000</b> | <br><b>10.500</b> |
| Ejendomsværdi pr 01.10.2011 kr. 9.400.000         |                       |                   |

## 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

|                                                 | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>T.kr. |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                |                  |
| Anskaffelsessum, primo                          | 81.250         | 81               |
| <b>Samlet anskaffelsessum</b>                   | <b>81.250</b>  | <b>81</b>        |

|                               |               |           |
|-------------------------------|---------------|-----------|
| Værdireguleringer, primo      | 26.570        | 11        |
| Årets resultatandele          | -4.732        | 16        |
| Afgang af værdireguleringer   | -6.490        | 0         |
| <b>Samlet værdiregulering</b> | <b>15.348</b> | <b>27</b> |

|                                                       |               |            |
|-------------------------------------------------------|---------------|------------|
| <b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b>96.598</b> | <b>108</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------|------------|

Kapitalandele består af aktier i Ny Vestergade ApS, med hjemsted i Københavns Kommune, nom. kr. 81.250. Ejerandelen er 33,16%.

## 5. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

|                                 | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>T.kr. |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Virksomhedskapital, primo       | 500.000        | 500              |
| <b>Virksomhedskapital i alt</b> | <b>500.000</b> | <b>500</b>       |

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.

## 6. Egenkapital i alt

|                                                 | 2011/12<br>kr.   | 2010/11<br>T.kr. |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Reserve for opskrivning</b>                  |                  |                  |
| Opskrivningsshenlæggelser, primo                | 5.617.360        | 5.628            |
| Regulering til opskrivningsshenlæggelser, primo | 0                | -11              |
| <b>Reserve for opskrivning i alt</b>            | <b>5.617.360</b> | <b>5.617</b>     |

|                                                               | kr.           | T.kr.     |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| <b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</b>         |               |           |
| Datterselskabsreserver, primo                                 | 26.570        | 11        |
| Årets ændring på datterselskabsreserver                       | -11.222       | 16        |
| <b>Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdi i alt</b> | <b>15.348</b> | <b>27</b> |

## 7. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

|                           | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>T.kr. |
|---------------------------|----------------|------------------|
| <b>Selskabsskat</b>       |                |                  |
| Selskabsskat, primo       | 101.184        | 58               |
| Skat af årets resultat    | 248.425        | 101              |
| <b>Selskabsskat i alt</b> | <b>349.609</b> | <b>159</b>       |

## 8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at købe og administrere ejendomme og værdipapirer.

## **9. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen

## **10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

### **Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner**

Der har i 2011/2012 ikke været transaktioner med nærtstående parter.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 15. mar 2013.