

# **FELIX INVEST ApS**

Fortebakken 35  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**04/02/2017**

---

**Carl-Erik Levison**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	10
----------------------------	----

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

FELIX INVEST ApS

Fortebakken 35

8240 Risskov

e-mailadresse: jnyborg@email.dk

CVR-nr: 24242226

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**

Danske Bank

Kannikegade 4-6

8000 Aarhus

DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar -31. december 2016 for Felix Invest Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I lighed med tidligere år indstilles det til generalforsamlingen, at der ikke foretages revision af selskabets årsregnskab for det kommende år.

Aarhus, den 04/02/2017

## Direktion

Carl-Erik Levison

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og drift af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende.

For 2017 forventes et resultat i niveauet 500 tkr før skat.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling 31. december 2016.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten for Felix Invest Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

....

## Resultatopgørelse

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning af boliglejemål.

Personaleomkostninger omfatter vederlag til selskabets direktør.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer og gæld, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Årets skat består af aktuel skat og forskydning i udskudt skat.

....

## Balance

Grunde og bygninger er værdiansat til oprindelig anskaffelsessum med tillæg af efterfølgende forbedringer og med fradrag af afskrivninger. Ved forventet varige værdiændringer foretages der værdiregulering.

Eventuelle opskrivninger foretages direkte på egenkapitalen med fradrag af udskudt skat.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af eventuelle tab.

Børsnoterede aktier måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede aktier måles til estimeret dagsværdi på balancedagen.

Prioritetsgæld optages i balancen til pantebrevsrestgæld.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode.

For året 2016 er anvendt en skattesats på 22%

....

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		1.270.776	1.070.317
Eksterne omkostninger .....		-407.485	-950.131
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>863.291</b>	<b>120.186</b>
Personaleomkostninger .....	1	-79.950	-81.875
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-99.720	-99.720
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>683.621</b>	<b>-61.409</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		5.533	554.401
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-255.935	-284.628
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>433.219</b>	<b>208.364</b>
Skat af årets resultat .....	2	-19.739	1.907
<b>Årets resultat .....</b>		<b>413.480</b>	<b>210.271</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	0
Overført resultat .....		413.480	210.271
<b>I alt .....</b>		<b>413.480</b>	<b>210.271</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		23.820.583	23.918.643
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>23.820.583</b>	<b>23.918.643</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		6.233.866	6.233.866
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.233.866</b>	<b>6.233.866</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.054.449</b>	<b>30.152.509</b>
Tilgodehavende skat .....		16.000	178.048
Andre tilgodehavender .....			0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>16.000</b>	<b>178.048</b>
Likvide beholdninger .....		265.843	100.033
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>281.843</b>	<b>278.081</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.336.292</b>	<b>30.430.590</b>



# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	400.000	350.000
Andre reserver .....		3.375.000	3.375.000
Overført resultat .....		11.972.501	10.059.021
Forslag til udbytte .....			0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>15.747.501</b>	<b>13.784.021</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.125.000	1.125.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.125.000</b>	<b>1.125.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.228.229	12.564.818
Skyldig selskabsskat .....		0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.228.229</b>	<b>12.564.818</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		295.000	247.991
Skyldig selskabsskat .....		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		940.562	2.708.760
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.235.562</b>	<b>2.956.751</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.463.791</b>	<b>15.521.569</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.336.292</b>	<b>30.430.590</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	350.000	3.375.000	0	10.059.021	13.784.021
Betalt udbytte .....	50.000	-3.375.000	3.375.000	1.500.000	1.550.000
Årets resultat .....				413.480	413.480
Egenkapital, ultimo .....	400.000	0	3.375.000	11.972.501	15.747.501

Linien "betalt udbytte" dækker over følgende indhold:

\* Kapitalførsel 50.000 kr inkl overkurs 1500.000 kr

\* Overførsel af opskrivningsreserve til "reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver"

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	79950	81875
Pensionsbidrag	xxx.xxx	xxxxx
Andre omkostninger til social sikring	xxx.xxx	xxxxx
	<u>79950</u>	<u>81875</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	-20033	0
Ændring af udskudt skat	0	
Regulering vedrørende tidligere år	294	1907
	<u>-19739</u>	<u>1907</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	19637063	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	1560	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19638623</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Opskrivninger primo	4500000	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4500000</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Af- og nedskrivning primo	-218320	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-99720	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-318040</b>	<b>-xxx.xxx</b>	<b>-xxx.xxx</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23820583</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>

#### 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af en anpart a 400.000kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	0
Anpartskapital 01.01.2015	350.000
Tilgang i 2016 kapitaludvidelse	50.000
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>400.000</b>

#### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld med restgæld 12,5 mio kr har tinglyst pant i ejendomme med bogført værdi på 23,8 mio kr