

FELIX INVEST ApS

Elbækvej 14
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

29/03/2019

Jakob Nyborg
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

Elbækvej 14

8240 Risskov

Telefonnummer: 53835053

e-mailadresse: jnyborg@email.dk

CVR-nr: 24242226

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse

Danske Bank

Kannikegade 4-6

8000 Aarhus

DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter.

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 29/03/2019

Direktion

Jakob Nyborg

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og drift af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende. Finansieringen af selskabets aktiver er ligeledes tilfredsstillende og selskabet har en tilfredsstillende soliditet.

For 2019 forventes en nedgang i overskuddet som følge af større vedligeholdelsesudgifter end i 2019.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling 31. december 2018.

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 boligejemål.

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/anparter 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.

Der er anvendt en skattesats på 22%

....

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		1.336.732	1.306.837
Eksterne omkostninger		-361.660	-270.961
Bruttoresultat		975.072	1.035.876
Personaleomkostninger	1	0	-75.864
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-99.720	-99.720
Resultat af ordinær primær drift		875.352	860.292
Andre finansielle indtægter		22.380	16.208
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-247.794	-239.578
Ordinært resultat før skat		649.938	636.922
Skat af årets resultat		-142.762	-140.409
Årets resultat		507.176	496.513
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		507.176	496.513
I alt		507.176	496.513

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		23.621.143	23.720.863
Materielle anlægsaktiver i alt	2	23.621.143	23.720.863
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.225.069	6.225.069
Finansielle anlægsaktiver i alt		6.225.069	6.225.069
Anlægsaktiver i alt		29.846.212	29.945.932
Tilgodehavende skat			0
Andre tilgodehavender		0	452.935
Tilgodehavender i alt		0	452.935
Likvide beholdninger		993.566	19.822
Omsætningsaktiver i alt		993.566	472.757
Aktiver i alt		30.839.778	30.418.689

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Andre reserver		3.375.000	3.375.000
Overført resultat		12.976.190	12.469.014
Egenkapital i alt		16.751.190	16.244.014
Hensættelse til udskudt skat		1.125.000	1.125.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.125.000	1.125.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.644.781	11.934.634
Skyldig selskabsskat		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.644.781	11.934.634
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	295.000
Skyldig selskabsskat		13.000	7.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.005.807	813.041
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.318.807	1.115.041
Gældsforpligtelser i alt		12.963.588	13.049.675
Passiver i alt		30.839.778	30.418.689

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	400.000	3.375.000	12.469.014	16.244.014
Årets resultat			507.176	507.176
Egenkapital, ultimo	400.000	3.375.000	12.976.190	16.751.190

Den registrerede kapital består af en anpart a 400.000 kr. Der er kun en anpartsklasse.

Ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 år udgøres af en kapitalforhøjelse i 2016 på 50.000 kr, der øgede den registrerede kapital til 400.000 kr

Noter

1. Personaleomkostninger

	201 kr.	2018 kr.
Løn og gager	75864	0
Pensionsbidrag	xxx.xxx	xxxxx
Andre omkostninger til social sikring	xxx.xxx	xxxxx
	<u>75864</u>	<u>0</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	19638623	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	19638623	xxx.xxx	xxx.xxx
Opskrivninger primo	4500000	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Opskrivninger ultimo	4500000	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning primo	-417760	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-99720	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	-517480	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23621143	xxx.xxx	xxx.xxx

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11944781	300000	11644781	10400000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	<u>11944781</u>	<u>300000</u>	<u>11644781</u>	<u>10400000</u>

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på 11,9 mio kr har tinglyst pant i ejendomme med en bogført værdi på 23,6 mio kr

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ikke beskæftiget personale udover ulønnet direktør.