

FELIX INVEST ApS

Elbækvej 14
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

12/03/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 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 2017.

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 12/03/2018

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 soliditet på 53%.

For 2018 forventes et resultat i niveauet 700 tkr før skat.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling 31. december 2017.

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.

Der er anvendt en skattesats på 22%

....

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.306.837	1.270.776
Eksterne omkostninger		-270.961	-407.485
Bruttoresultat		1.035.876	863.291
Personaleomkostninger	1	-75.864	-79.950
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-99.720	-99.720
Resultat af ordinær primær drift		860.292	683.621
Andre finansielle indtægter		16.208	20.533
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-239.578	-270.935
Ordinært resultat før skat		636.922	433.219
Skat af årets resultat		-140.409	-19.739
Årets resultat		496.513	413.480
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			0
Overført resultat		496.513	413.480
I alt		496.513	413.480

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		23.720.863	23.820.583
Materielle anlægsaktiver i alt	2	23.720.863	23.820.583
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.225.069	6.233.866
Finansielle anlægsaktiver i alt		6.225.069	6.233.866
Anlægsaktiver i alt		29.945.932	30.054.449
Tilgodehavende skat		0	16.000
Andre tilgodehavender		452.935	0
Tilgodehavender i alt		452.935	16.000
Likvide beholdninger		19.822	265.843
Omsætningsaktiver i alt		472.757	281.843
Aktiver i alt		30.418.689	30.336.292

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Andre reserver		3.375.000	3.375.000
Overført resultat		12.469.014	11.972.501
Egenkapital i alt		16.244.014	15.747.501
Hensættelse til udskudt skat		1.125.000	1.125.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.125.000	1.125.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.934.634	12.228.229
Skyldig selskabsskat		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.934.634	12.228.229
Gæld til realkreditinstitutter		295.000	295.000
Skyldig selskabsskat		7.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		813.041	940.562
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.115.041	1.235.562
Gældsforpligtelser i alt		13.049.675	13.463.791
Passiver i alt		30.418.689	30.336.292

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	400.000	3.375.000	11.972.501	15.747.501
Årets resultat			496.513	496.513
Egenkapital, ultimo	400.000	3.375.000	12.469.014	16.244.014

Den registrerede kapital består af en anpart a 400.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Ænderinger 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.	2016 kr.
Løn og gager	75864	79950
Pensionsbidrag	xxx.xxx	xxxxx
Andre omkostninger til social sikring	xxx.xxx	xxxxx
	<u>75864</u>	<u>79950</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	-318040	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-99720	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	-417760	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23720863	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	12229634	295000	11934634	10500000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	<u>12229634</u>	<u>295000</u>	<u>11934634</u>	<u>10500000</u>

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld med restgæld 12,2 mio kr har tinglyst pant i ejendomme med bogført værdi på 23,7 mio kr