

FELIX INVEST ApS

Elbækvej 14
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

29/03/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Bankforbindelse

Danske Bank

Jægergaardsgade

8000 Aarhus

DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for FELIX INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 29/03/2020

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.

Selskabet har i 2019 og 2020 omlagt realkredit lån til lån med fast rente, således at 2/3 af selskabets realkreditbelåning er i fast rente og resten finansieres i korte F-lån.

Selskabet har 1. juli 2019 erhvervet en boligudlejningsejendom med 13 lejligheder beliggende i Aarhus C.

For 2020 forventes underskud som følge af vedligeholdelsesudgifter primært på Brendstrupvej, som er selskabets første ejendoms erhvervelse.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling 31. december 2019.

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.

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 gældsmetode.

Der er anvendt en skattesats på 22%

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		1.981.688	1.336.732
Eksterne omkostninger		-1.063.050	-361.660
Bruttoresultat		918.638	975.072
Personaleomkostninger	1	-19.350	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-176.000	-99.720
Resultat af ordinær primær drift		723.288	875.352
Andre finansielle indtægter		0	22.380
Øvrige finansielle omkostninger		-677.496	-247.794
Ordinært resultat før skat		45.792	649.938
Skat af årets resultat	2	-11.341	-142.762
Årets resultat		34.451	507.176
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		34.451	507.176
I alt		34.451	507.176

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		46.445.143	23.621.143
Materielle anlægsaktiver i alt	3	46.445.143	23.621.143
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.225.069	6.225.069
Finansielle anlægsaktiver i alt		6.225.069	6.225.069
Anlægsaktiver i alt		52.670.212	29.846.212
Tilgodehavende skat		89.000	0
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		89.000	0
Likvide beholdninger		604.102	993.566
Omsætningsaktiver i alt		693.102	993.566
Aktiver i alt		53.363.314	30.839.778

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	4	400.000	400.000
Andre reserver		3.375.000	3.375.000
Overført resultat		13.010.641	12.976.190
Egenkapital i alt		16.785.641	16.751.190
Hensættelse til udskudt skat		1.125.000	1.125.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.125.000	1.125.000
Gæld til realkreditinstitutter		31.187.424	11.644.781
Skyldig selskabsskat			0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	31.187.424	11.644.781
Gæld til realkreditinstitutter		690.000	300.000
Skyldig selskabsskat		0	13.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.575.249	1.005.807
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.265.249	1.318.807
Gældsforpligtelser i alt		35.452.673	12.963.588
Passiver i alt		53.363.314	30.839.778

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	400.000	3.375.000	12.976.190	0	16.751.190
Betalt udbytte				0	0
Årets resultat			34.451		34.451
Egenkapital, ultimo	400.000	3.375.000	13.010.641	0	16.785.641

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Løn og gager	19.350	0
Pensionsbidrag	xxx.xxx	xxxxx
Andre omkostninger til social sikring	xxx.xxx	xxxxx
	<u>19.350</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	-11.000	xxxxx
Ændring af udskudt skat	0	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	-341	xxxxx
	<u>-11.341</u>	<u>-142.762</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	19.638.623	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	23.000.000	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	<u>42.638.623</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>xxx.xxx</u>
Opskrivninger primo	4.500.000	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Opskrivninger ultimo	<u>4.500.000</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>xxx.xxx</u>
Af- og nedskrivning primo	-517.480	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-175.720	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-693.200</u>	<u>-xxx.xxx</u>	<u>-xxx.xxx</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>46.445.423</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>xxx.xxx</u>

4. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af en anpart a 400.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapitalen er i 2016 forhøjet med	50.000
Anpartskapital ultimo	400.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	31.877.424	690.000	31.187.424	28.000.000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	31.877.424	690.000	31.187.424	28.000.000

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Grunde og bygninger med bogført værdi på 46,4 mio kr er pantsat til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark med 31,9 mio kr

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0