

Ejendomsselskabet Felix ApS
Engdahlsvej 7 A, Birk, 7400 Herning

CVR-nr. 38 77 47 94

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2018

Karin Vittrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Felix ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9. maj 2018

Direktion

Karin Vittrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Felix ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Felix ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 9. maj 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Felix ApS Engdahlsvej 7 A, Birk 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 77 47 94
	Stiftet: 1. januar 2017
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karin Vittrup
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 54 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 26 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet ved skattefri virksomhedsomdannelse pr. 1. januar 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Felix ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme, omkostninger til investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	54.244
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-16.909</u>
Resultat før skat	37.335
1 Skat af årets resultat	<u>-11.770</u>
Årets resultat	<u>25.565</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>25.565</u>
Disponeret i alt	<u>25.565</u>

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>1/1 2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>1.448.258</u>	<u>1.350.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.448.258</u>	<u>1.350.000</u>
Aktiver i alt	<u>2.948.258</u>	<u>2.850.000</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2017</u>	<u>1/1 2017</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
3 Overført resultat		<u>1.688.469</u>	<u>1.662.904</u>
Egenkapital i alt		<u>1.738.469</u>	<u>1.712.904</u>
 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>2.596</u>	<u>2.596</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.596</u>	<u>2.596</u>
 Gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitutter		<u>1.120.000</u>	<u>1.120.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.120.000</u>	<u>1.120.000</u>
Selskabsskat		11.770	0
Anden gæld		<u>75.423</u>	<u>14.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>87.193</u>	<u>14.500</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.207.193</u>	<u>1.134.500</u>
 Passiver i alt		<u>2.948.258</u>	<u>2.850.000</u>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

Noter

	<u>2017</u>	
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat		<u>11.770</u>
		<u>11.770</u>
2. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	1.662.904	1.662.904
Årets overførte overskud eller underskud	<u>25.565</u>	<u>0</u>
	<u>1.688.469</u>	<u>1.662.904</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 1.120 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.500 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.