
FELIX INVEST ApS

CVR-nr.: 24242226

Elbækvej 14
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

13/05/2023

Jakob Nyborg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden FELIX INVEST ApS
Elbækvej 14
8240 Risskov

CVR-nr.: 24242226
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Bankforbindelse Danske Bank
Jægergaardsgade
8000 Aarhus
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 25/04/2023

Direktion

Jakob Nyborg

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og drift af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er positivt påvirket af gevinst på 2.039 tkr ved konvertering af realkreditlån.

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

For 2023 forventes overskud før skat - før eventuelle konverteringsgevinster ved låneomlægninger - at ligge i niveauet 1.700.000 kr

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling 31. december 2022.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 kostpris eller dagsværdien balancedagen, hvis denne er lavere.

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. 2022 - 31. dec. 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 2.780.378 | 2.668.227 |
| Eksterne omkostninger | | -497.726 | -1.490.082 |
| Bruttoresultat | | 2.282.652 | 1.178.145 |
| Personaleomkostninger | 1 | -39.780 | -39.000 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -175.720 | -175.720 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.067.152 | 963.425 |
| Andre finansielle indtægter | | 2.039.385 | |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -436.635 | -360.386 |
| Ordinært resultat før skat | | 3.669.902 | 603.039 |
| Skat af årets resultat | | -807.992 | 1 |
| Årets resultat | | 2.861.910 | 603.040 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 2.861.910 | 603.040 |
| I alt | | 2.861.910 | 603.040 |

Balance 31. december 2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 45.917.983 | 46.093.703 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 45.917.983 | 46.093.703 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 6.142.864 | 6.225.069 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 6.142.864 | 6.225.069 |
| Anlægsaktiver i alt | | 52.060.847 | 52.318.772 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 4.000 |
| Tilgodehavender i alt | | 0 | 4.000 |
| Likvide beholdninger | | 124.763 | 111.134 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 124.763 | 115.134 |
| AKTIVER I ALT | | 52.185.610 | 52.433.906 |

Balance 31. december 2022

Passiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 400.000 | 400.000 |
| Andre reserver | | 3.375.000 | 3.375.000 |
| Overført resultat | | 15.388.820 | 12.526.910 |
| Egenkapital i alt | | 19.163.820 | 16.301.910 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.125.000 | 1.125.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.125.000 | 1.125.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 26.608.051 | 29.251.763 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 26.608.051 | 29.251.763 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 733.000 | 900.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 44.355 | 30.870 |
| Skyldig selskabsskat | | 79.000 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.382.384 | 1.328.364 |
| Kontraktlige forpligtelser | | 3.050.000 | 3.496.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 5.288.739 | 5.755.233 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 31.896.790 | 35.006.996 |
| PASSIVER I ALT | | 52.185.610 | 52.433.906 |

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2021 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Løn og gager | 39.000 | 39.780 |
| Pensionsbidrag | xxx.xxx | xxxxx |
| Andre omkostninger til social sikring | xxx.xxx | xxxxx |
| | 39.000 | 39.780 |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. | Produktionsanlæg og maskiner kr. | Andre Anlæg mv. kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------|
| Kostpris primo | 42.638.623 | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Tilgang | 0 | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Afgang | 0 | -xxx.xxx | -xxx.xxx |
| Kostpris ultimo | 42.638.623 | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Opskrivninger primo | 4.500.000 | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Årets opskrivning | 0 | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Opskrivninger ultimo | 4.500.000 | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Af- og nedskrivning primo | -1.044.920 | -xxx.xxx | -xxx.xxx |
| Årets afskrivning | -175.720 | -xxx.xxx | -xxx.xxx |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Af- og nedskrivning ultimo | -1.220.640 | -xxx.xxx | -xxx.xxx |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 45917983 | 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 | 27341051 | 733.000 | 26.608.051 | 23.500.000 |
| Kreditinstitutter | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Leasingforpligtelser | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx |
| | 27341051 | 733.000 | 26.608.051 | 23.500.000 |

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ejendommenes konti i Grundejernes Investeringsfond er begge negative

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets ejendomme med bogført værdi på 45,9 mio kr er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 27,3 mio kr

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

1