

FELIX INVEST ApS

CVR-nr.: 24242226

Elbækvej 14
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

27/05/2022

Jakob Nyborg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FELIX INVEST ApS Elbækvej 14 8240 Risskov
	CVR-nr: 24242226 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Bankforbindelse	Danske Bank Jægergaardsgade 8000 Aarhus DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 12/05/2022

Direktion

Jakob Nyborg

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og drift af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af omkostninger til vedligeholdelse. Finansieringen af selskabets aktiver er 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. Det vurderes p.t. om de fastforrentede lån helt eller delvis skal omlægges til variabelt forrentede lån.

For 2022 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 2021.

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/anparten 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 gældsmetode.

Der er anvendt en skattesats på 22%

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Nettoomsætning		2.668.227	2.627.678
Eksterne omkostninger		-1.490.082	-3.011.177
Bruttoresultat		1.178.145	-383.499
Personaleomkostninger	1	-39.000	-39.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-175.720	-175.720
Resultat af ordinær primær drift		963.425	-598.219
Øvrige finansielle omkostninger		-360.386	-489.587
Ordinært resultat før skat		603.039	-1.087.806
Skat af årets resultat	2	1	1.035
Årets resultat		603.040	-1.086.771
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		603.040	-1.086.771
I alt		603.040	-1.086.771

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		46.093.703	46.269.423
Materielle anlægsaktiver i alt	3	46.093.703	46.269.423
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.225.069	6.225.069
Finansielle anlægsaktiver i alt		6.225.069	6.225.069
Anlægsaktiver i alt		52.318.772	52.494.492
Tilgodehavende skat		4.000	1.000
Tilgodehavender i alt		4.000	1.000
Likvide beholdninger		111.134	209.685
Omsætningsaktiver i alt		115.134	210.685
AKTIVER I ALT		52.433.906	52.705.177

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Andre reserver		3.375.000	3.375.000
Overført resultat		12.526.910	11.923.870
Egenkapital i alt		16.301.910	15.698.870
Hensættelse til udskudt skat		1.125.000	1.125.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.125.000	1.125.000
Gæld til realkreditinstitutter		29.251.763	30.251.111
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	29.251.763	30.251.111
Gæld til realkreditinstitutter		900.000	820.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.855.233	4.810.196
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.755.233	5.630.196
Gældsforpligtelser i alt		35.006.996	35.881.307
PASSIVER I ALT		52.433.906	52.705.177

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Løn og gager	39.000	39.000
Pensionsbidrag	xxx.xxx	xxxxx
Andre omkostninger til social sikring	xxx.xxx	xxxxx
	<u>39.000</u>	<u>39.000</u>

2. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	1	-1
	<u>1</u>	<u>-1</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	Andre Anlæg og maskiner kr.	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	<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	-869200	-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>-1.044.920</u>	<u>-xxx.xxx</u>	<u>-xxx.xxx</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>46.093.703</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>xxx.xxx</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	30.151.763	900.000	29.251.763	25.000.000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	30.151.763	900.000	29.251.763	25.000.000

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger med en bogført værdi på 46 mio kr er pantsat til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark med 30 mio kr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1