

---

# FELIX INVEST ApS

**CVR-nr.: 24242226**

Elbækvej 14  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**11/05/2024**

---

**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: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Bankforbindelse** Danske Bank  
Jægergaardsgade  
8000 Aarhus  
DK Danmark

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 05/04/2024

## **Direktion**

Jakob Nyborg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og drift af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets overskud på 1.386.022 kr efter skat er som forventet.

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

For 2024 forventes overskud før skat at ligge i niveauet 1.300.000 kr

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling 31. december 2023.

## 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 ejendommens 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 gældsmetode.

Der er anvendt en skattesats på 22%

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		2.933.521	2.780.378
Eksterne omkostninger		-450.501	-497.726
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.483.020</b>	<b>2.282.652</b>
Personaleomkostninger	1	-40.950	-39.780
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-175.720	-175.720
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.266.350</b>	<b>2.067.152</b>
Andre finansielle indtægter		1.472	2.039.385
Øvrige finansielle omkostninger		-627.860	-436.635
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.639.962</b>	<b>3.669.902</b>
Skat af årets resultat	2	-253.940	-807.992
<b>Årets resultat</b>		<b>1.386.022</b>	<b>2.861.910</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		40.000	0
Overført resultat		1.346.022	2.861.910
<b>I alt</b>		<b>1.386.022</b>	<b>2.861.910</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		41.242.263	45.917.983
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>41.242.263</b>	<b>45.917.983</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.138.420	6.142.864
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.138.420</b>	<b>6.142.864</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>47.380.683</b>	<b>52.060.847</b>
Tilgodehavende skat		39.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>39.000</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		194.986	124.763
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>233.986</b>	<b>124.763</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>47.614.669</b>	<b>52.185.610</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Andre reserver		0	3.375.000
Overført resultat		16.734.842	15.388.820
Forslag til udbytte		40.000	
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>17.174.842</b>	<b>19.163.820</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.125.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.125.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.563.168	26.608.051
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.563.168</b>	<b>26.608.051</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.013.215	733.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.112	44.355
Skyldig selskabsskat		0	79.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.311.332	1.382.384
Kontraktlige forpligtelser		2.482.000	3.050.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.876.659</b>	<b>5.288.739</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>30.439.827</b>	<b>31.896.790</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>47.614.669</b>	<b>52.185.610</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Løn og gager	40.950	39.780
Pensionsbidrag	xxx.xxx	xxxxx
Andre omkostninger til social sikring	xxx.xxx	xxxxx
	<u>40.950</u>	<u>39.780</u>

### 2. Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	-361.000	-808.000
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	107.060	8
	<u>-253.940</u>	<u>-807.992</u>

### 3. 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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.638.623</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Opskrivninger primo	4.500.000	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets tilbageførsel af tidligere nedskrivning	-4.500.000	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Af- og nedskrivning primo	-1.220.640	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-175.720	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-1.396.360</b>	<b>-xxx.xxx</b>	<b>-xxx.xxx</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>41.242.263</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>

#### **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 41,2 mio kr er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 26,6 mio kr

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

1