

Roytex ApS
CVR-nr. 30553411
Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.06.2015

Dirigent

Navn: Niels Bisgaard-Frantzen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Roytex ApS
Hørup Klint 5
6470 Sydals

CVR-nr.: 30553411
Hjemsted: Sønderborg
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Niels Bisgaard-Frantzen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kongevej 28
6400 Sønderborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Roytex ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24.06.2015

Direktion

Niels Bisgaard-Frantzen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Roytex ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Roytex ApS for regnskabsperioden Roytex ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 24.06.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Thietje
statsautoriseret revisor

Ole Skovgaard-Simonsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, herunder køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager et overskud på 236 t.kr. som vurderes tilfredsstillende. Årets resultat foreslås disponeret, som anført i resultatopgørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til drift af selskabets ejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning fra selskabet ejendomme. Nettoomsætning vedrørende erhvervsejendommene indregnes eksklusive moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter fra andre værdipapirer, renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, samt amortisering af finansielle aktiver mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.547.413	516
Af- og nedskrivninger	1	(27.880)	(8)
Driftsresultat		1.519.533	508
Andre finansielle indtægter		5.232	38
Andre finansielle omkostninger		(1.260.607)	(911)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		264.158	(365)
Skat af ordinært resultat	2	(28.381)	90
Årets resultat		235.777	(275)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		235.777	(275)
		235.777	(275)

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		28.196.854	14.542
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		38.696	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>28.235.550</u>	<u>14.542</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		420.000	1.245
Andre tilgodehavender		134.459	129
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>554.459</u>	<u>1.374</u>
Anlægsaktiver		<u>28.790.009</u>	<u>15.916</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		92.360	0
Andre tilgodehavender		1.148.862	1.176
Tilgodehavender		<u>1.241.222</u>	<u>1.176</u>
Likvide beholdninger		<u>18.020</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.259.242</u>	<u>1.176</u>
Aktiver		<u>30.049.251</u>	<u>17.092</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	980.000	980
Reserve for opskrivninger		876.720	843
Overført overskud eller underskud		7.926.476	7.690
Egenkapital		9.783.196	9.513
Udskudt skat	6	713.693	719
Hensatte forpligtelser		713.693	719
Ansvarlig lånekapital		529.500	530
Gæld til realkreditinstitutter		16.656.450	5.845
Langfristede gældsforpligtelser	7	17.185.950	6.375
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	744.469	214
Modtagne forudbetalinger fra kunder		77.570	59
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		69.220	0
Skyldig selskabsskat		81.889	71
Anden gæld		1.380.414	140
Periodeafgrænsningsposter		12.850	1
Kortfristede gældsforpligtelser		2.366.412	485
Gældsforpligtelser		19.552.362	6.860
Passiver		30.049.251	17.092
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	980.000	843.000	7.690.699	9.513.699
Skat af egenkapitalbevægelser	0	33.720	0	33.720
Årets resultat	0	0	235.777	235.777
Egenkapital ultimo	980.000	876.720	7.926.476	9.783.196

Noter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>27.880</u>	<u>8</u>
	27.880	8
	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	90.144	(90)
Effekt af ændrede skattesatser	<u>(61.763)</u>	<u>0</u>
	28.381	(90)
	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	13.425.999	111.550
Tilgange	<u>13.680.520</u>	<u>41.021</u>
Kostpris ultimo	27.106.519	152.571
Opskrivninger primo	<u>1.124.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	1.124.000	0
Af- og nedskrivninger primo	(8.111)	(111.550)
Årets afskrivninger	<u>(25.554)</u>	<u>(2.325)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	(33.665)	(113.875)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.196.854	38.696

Selskabet har i henhold til underskreven købsaftale af den 4. juni 2015 købt en ejendom med virkning fra 1. april 2014. Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen endnu ikke foretaget tinglysning af ejendomsoverdragelsen, ligesom der ikke er gennemført gældsøvertagelse vedrørende prioritetsgæld på ejendommen.

Noter

		Andre vær- dipapirer og kapitalande- le kr.	Andre tilgo- dehavender kr.		
4. Finansielle anlægsaktiver					
Kostpris primo		1.244.850	129.249		
Tilgange		34.650	5.210		
Kostpris ultimo		1.279.500	134.459		
Nedskrivninger primo		(563.795)	0		
Årets nedskrivninger		(295.705)	0		
Nedskrivninger ultimo		(859.500)	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		420.000	134.459		
	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.		
5. Virksomhedskapital					
Anparter	980	1.000,00	980.000		
	980		980.000		
	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.	2010 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	980.000	980.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Kapitalnedsættelse	0	0	(1.020.000)	0	0
Virksomhedskapital ultimo	980.000	980.000	980.000	2.000.000	2.000.000
				2014 kr.	2013 t.kr.
6. Udskudt skat					
Materielle anlægsaktiver				852.770	890
Fremførbare skattemæssige underskud				(139.077)	(171)
				713.693	719

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 kr.	Restgæld efter 5 år 2014 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	529.500	529.500
Gæld til realkreditinstitutter	214	744.469	16.656.450	14.869.651
	214	744.469	17.185.950	15.399.151

Der er ikke truffet aftale omkring afvikling af ansvarlig lånekapital.

Selskabet har i henhold til underskrevet købsaftale af den 4. juni 2015 købt en ejendom med virkning fra 1. april 2014. Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen endnu ikke foretaget tinglysning af ejendomsoverdragelsen, ligesom der ikke er gennemført gældsøvertagelse vedrørende prioritetsgæld på ejendommen.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.