

Royal Premium Invest ApS

CVR-nr. 29 61 80 97

Årsrapport

1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2013.

Frank Henning Charley Zaubitz
Dirigent

København:

Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum:

Hovedgaden 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus:

Olof Palmes Alle 25A,1
8200 Aarhus N
Tel +45 72 410 800
Fax +45 72 410 801

info@ap.dk

www.ap.dk

CVR.nr. 34 88 49 35

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Royal Premium Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 27. november 2013

Direktion

Frank Henning Charley Zaubitz
adm. direktør

Laurus Blöndal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Royal Premium Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Royal Premium Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Som følge af udviklingen på det danske ejendomsmarked, hvor omsætningen af tilsvarende ejendomme er historisk lav i øjeblikket, har det ikke været muligt at opnå tilstrækkelig kvalificeret revisionsbevis for værdien af selskabets ejendomme. Vi tager således forbehold for værdierne af de indregnede ejendomme som følge af manglende tilstrækkelig dokumentation af disse. Vi henviser i øvrigt til ledelsesberetningen i årsrapporten.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Som følge af det i forbeholdet nævnte har vi ikke kunnet gennemføre revisionen, og vi kan derfor ikke afgive en konklusion om årsrapporten.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvor i ledelsen har oplyst, at lånet på 65 mio. kr. på nuværende tidspunkt endnu ikke er blevet forlænget. Forhandlingerne pågår i øjeblikket, men der er endnu ingen afklaring. Der er derfor betydelig risiko for, at selskabet ikke kan betragtes med fortsat drift for øje, såfremt lånet ikke forlænges.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. november 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Kasper Rabing Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Royal Premium Invest ApS c/o Advokat Frank Zaubitx Rundforbivej 2, Trørød 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 29 61 80 97
	Hjemsted: Hjemsted
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Frank Henning Charley Zaubitx, adm. direktør Laurus Blöndal
Revision	AP Statsautoriserede Revisorer P/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af industriejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses for at være tilfredsstillende for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

Ledelsen har i perioden 1. juli 2012 - 31. december 2012 afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev besluttet at forhøje anpartskapitalen med nominelt 4 mio. kr. med en overkurs på 726, således at anpartskapitalen udgør 20 mio. kr. Forhøjelsen af anpartskapitalen er foretaget ved en konvertering af den ansvarlige lånekapital som pr. 30. juni 2012 udgjorde 29 mio. kr.

Lejeren af ejendommen i Fabriksparken har pr. 1. januar 2014 opsagt lejemålet. Ledelsen arbejder på nuværende tidspunkt med at finde nye lejere til ejendommen. Eventuelt med henblik på, at der kommer flere lejere.

Ledelsen har på baggrund af dels det økonomiske klima og dels på baggrund af udlejningssituationen i områderne, hvor selskabets ejendomme er beliggende, måtte konstatere, at værdierne af disse er væsentlig mindre. I den forbindelse pågår der drøftelser med kapitalejerne om passende tiltag.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer at få et positivt resultat for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Royal Premium Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Anlæg produceret for fremmed regning til fremstilling af træprodukter indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi for denne som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	10.963.540	11.162.416
Andre finansielle indtægter	21.344	21.063
Øvrige finansielle omkostninger	-4.893.532	-5.410.735
Resultat før skat	6.091.352	5.772.744
2 Skat af årets resultat	-1.523.078	-1.444.585
Årets resultat	4.568.274	4.328.159
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.568.274	4.328.159
Disponeret i alt	4.568.274	4.328.159

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>187.150.000</u>	<u>187.150.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>187.150.000</u>	<u>187.150.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>187.150.000</u>	<u>187.150.000</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.400</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.400</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>15.320.247</u>	<u>13.912.229</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.327.647</u>	<u>13.912.229</u>
Aktiver i alt	<u>202.477.647</u>	<u>201.062.229</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2013	2012
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	20.000.000	16.000.000
5 Overkurs ved emission	25.042.460	0
6 Overført resultat	19.044.268	14.475.994
Egenkapital i alt	64.086.728	30.475.994
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.140.603	5.617.525
Hensatte forpligtelser i alt	7.140.603	5.617.525
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	54.326.484	56.699.656
Langfristede gældsforpligtelser i alt	54.326.484	56.699.656
Kortfristet del af langfristet gæld	2.320.893	2.236.860
Gæld til pengeinstitutter	65.000.000	70.000.000
Anden gæld	9.533.190	35.768.816
Periodeafgrænsningsposter	69.749	263.378
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	76.923.832	108.269.054
Gældsforpligtelser i alt	131.250.316	164.968.710
 Passiver i alt	 202.477.647	 201.062.229

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
1. Refinansiering af lån		
Selskabets lån på 65 mio. kr. til Kaupthing Bank er på nuværende tidspunkt under genforhandling, men der er endnu ingen afklaring på forlængelsen af lånet. Der er derfor væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, hvis ikke lånet bliver refinansieret.		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.523.078	1.443.175
Andre skatter	<u>0</u>	<u>1.410</u>
	<u>1.523.078</u>	<u>1.444.585</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2012	187.150.000	187.150.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2013	<u>187.150.000</u>	<u>187.150.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2012	0	0
Årets af-/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	<u>187.150.000</u>	<u>187.150.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2012	16.000.000	16.000.000
Kontant kapitaludvidelse	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>20.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. juli 2012	<u>25.042.460</u>	<u>0</u>
	<u>25.042.460</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/6 2013</u>	<u>30/6 2012</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2012	14.475.994	10.147.835
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.568.274</u>	<u>4.328.159</u>
	<u>19.044.268</u>	<u>14.475.994</u>