

Roytex ApS
CVR-nr. 30553411
Hørup Klint 5
6470 Sydals

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2016

Dirigent

Navn: Niels Bisgaard-Frantzen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Roytex ApS
Hørup Klint 5
6470 Sydals

CVR-nr.: 30553411
Hjemsted: Sønderborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Niels Bisgaard-Frantzen, direktør

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 20.06.2016

Direktion

Niels Bisgaard-Frantzen
direktør

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 601 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 klarlægning 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 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.849.360	1.549
Af- og nedskrivninger	1	(40.633)	(28)
Driftsresultat		1.808.727	1.521
Andre finansielle indtægter		2.686	5
Andre finansielle omkostninger		(1.030.115)	(1.262)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		781.298	264
Skat af ordinært resultat	2	(179.956)	(28)
Årets resultat		<u>601.342</u>	<u>236</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>601.342</u>	<u>236</u>
		<u>601.342</u>	<u>236</u>

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Grunde og bygninger		28.277.540	28.197
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.492	39
Materielle anlægsaktiver	3	28.308.032	28.236
Andre værdipapirer og kapitalandele		62.500	420
Andre tilgodehavender		138.933	134
Finansielle anlægsaktiver	4	201.433	554
Anlægsaktiver		28.509.465	28.790
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		490.679	92
Andre tilgodehavender		1.082.698	1.149
Tilgodehavender		1.573.377	1.241
Likvide beholdninger		16.868	18
Omsætningsaktiver		1.590.245	1.259
Aktiver		30.099.710	30.049

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Virksomhedskapital	5	980.000	980
Reserve for opskrivninger		876.720	877
Overført overskud eller underskud		8.527.818	7.927
Egenkapital		10.384.538	9.784
Udskudt skat	6	893.649	714
Hensatte forpligtelser		893.649	714
Ansvarlig lånekapital		529.500	530
Gæld til realkreditinstitutter		16.033.275	16.657
Langfristede gældsforpligtelser	7	16.562.775	17.187
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	744.469	744
Modtagne forudbetalinger fra kunder		198.825	78
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		69.220	69
Skyldig selskabsskat		85.895	82
Anden gæld		1.155.339	1.378
Periodeafgrænsningsposter		0	13
Kortfristede gældsforpligtelser		2.258.748	2.364
Gældsforpligtelser		18.821.523	19.551
Passiver		30.099.710	30.049
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under-skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	980.000	876.720	7.926.476	9.783.196
Årets resultat	0	0	601.342	601.342
Egenkapital ultimo	980.000	876.720	8.527.818	10.384.538

Noter

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	40.633	28
	<u>40.633</u>	<u>28</u>
	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	179.956	90
Effekt af ændrede skattesatser	0	(62)
	<u>179.956</u>	<u>28</u>
	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	27.106.520	152.571
Tilgange	113.115	0
Kostpris ultimo	<u>27.219.635</u>	<u>152.571</u>
Opskrivninger primo	1.124.000	0
Opskrivninger ultimo	<u>1.124.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(33.666)	(113.875)
Årets afskrivninger	(32.429)	(8.204)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(66.095)</u>	<u>(122.079)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.277.540</u>	<u>30.492</u>

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 gældsovertagelse vedrørende prioritetsgæld på ejendommen.

Noter

	<u>Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.</u>	<u>Andre tilgo- dehavender kr.</u>
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.279.500	134.459
Tilgange	0	4.474
Kostpris ultimo	<u>1.279.500</u>	<u>138.933</u>
Nedskrivninger primo	(859.500)	0
Årets nedskrivninger	(357.500)	0
Nedskrivninger ultimo	<u>(1.217.000)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>62.500</u>	<u>138.933</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Anparter	980	1.000,00	980.000
	<u>980</u>		<u>980.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	980.000	980.000	980.000	2.000.000	2.000.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	(1.020.000)	0
Virksomhedskapital ultimo	<u>980.000</u>	<u>980.000</u>	<u>980.000</u>	<u>980.000</u>	<u>2.000.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	918.024	853
Fremførbare skattemæssige underskud	(24.375)	(139)
	<u>893.649</u>	<u>714</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	529.500	529.500
Gæld til realkreditinstitutter	744	744.469	16.033.275	14.336.768
	744	744.469	16.562.775	14.866.268

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 gældsovertagelse vedrørende prioritetsgæld på ejendommen.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.