

Xpert Invest A/S

Smedeland 36

2600 Glostrup

CVR-nr. 21 68 56 82

Årsrapport 2015/16

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/10 2016

Thomas Cramer-Thygesen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Xpert Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 21. oktober 2016

Direktion

Thomas Cramer-Thygesen

Bestyrelse

Thomas Cramer-Thygesen

Stefan Boll Johansen

Anne Dorthe Cramer-Thygesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Xpert Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Xpert Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 21. oktober 2016

Beierholm

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Jan Truedsson
statsautoriseret revisor

Jan Stender
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Xpert Invest A/S Smedeland 36 2600 Glostrup CVR-nr.: 21 68 56 82 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 1. maj 1999 Hjemsted: Glostrup
Bestyrelse	Thomas Cramer-Thygesen Stefan Boll Johansen Anne Dorthe Cramer-Thygesen
Direktion	Thomas Cramer-Thygesen
Revision	Beierholm statsautoriserede revisorer Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed med ejendomsudvikling, ejendomsdrift og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 101.181, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.913.886.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Xpert Invest A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusivt moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger, fremmed arbejde og tab på lån m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	5.014.260

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		197.000	2.154.401
Andre eksterne omkostninger		<u>-77.399</u>	<u>-1.856.020</u>
Bruttoresultat		119.601	298.381
Personaleomkostninger	1	<u>-119.564</u>	<u>-296.122</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		37	2.259
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-52.630</u>	<u>-139</u>
Resultat før finansielle poster		-52.593	2.120
Finansielle indtægter	2	0	29.770
Finansielle omkostninger	3	<u>-77.244</u>	<u>-60.199</u>
Resultat før skat		-129.837	-28.309
Skat af årets resultat	4	<u>28.656</u>	<u>-44.462</u>
Årets resultat		<u>-101.181</u>	<u>-72.771</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-101.181</u>	<u>-72.771</u>
		<u>-101.181</u>	<u>-72.771</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		<u>10.224.292</u>	<u>215.262</u>
		<u>10.224.292</u>	<u>215.262</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.224.292</u>	<u>215.262</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		344.636	345.231
Udskudt skatteaktiv		479.062	450.406
Selskabsskat		<u>389</u>	<u>389</u>
		<u>824.087</u>	<u>796.026</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>63.925</u>
		<u>0</u>	<u>63.925</u>
Likvide beholdninger		<u>896.357</u>	<u>1.077.403</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.720.444</u>	<u>1.937.354</u>
AKTIVER I ALT		<u>11.944.736</u>	<u>2.152.616</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.413.886</u>	<u>1.458.268</u>
Egenkapital i alt		<u>1.913.886</u>	<u>1.958.268</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.930.000</u>	<u>0</u>
		<u>9.930.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.430
Anden gæld		<u>91.850</u>	<u>183.918</u>
		<u>100.850</u>	<u>194.348</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.030.850</u>	<u>194.348</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>11.944.736</u>	<u>2.152.616</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	119.375	296.100
Andre personaleomkostninger	<u>189</u>	<u>22</u>
	<u>119.564</u>	<u>296.122</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>29.770</u>
	<u>0</u>	<u>29.770</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.375	60.000
Andre finansielle omkostninger	<u>75.869</u>	<u>199</u>
	<u>77.244</u>	<u>60.199</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-28.656</u>	<u>44.462</u>
	<u>-28.656</u>	<u>44.462</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. juli	215.679
Tilgang i årets løb	<u>10.061.660</u>
Kostpris 30. juni	<u>10.277.339</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	417
Årets afskrivninger	<u>52.630</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>53.047</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>10.224.292</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	500.000	1.458.266	1.958.266
Årets resultat	0	-101.181	-101.181
Tilskud fra koncern	<u>0</u>	<u>56.801</u>	<u>56.801</u>
Egenkapital 30. juni	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>1.413.886</u></u>	<u><u>1.913.886</u></u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>9.930.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>9.930.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter til årsregnskabet**8 Eventualposter mv.**

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.930, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 10.062.

10 Nærtstående parter og ejerforhold**Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Xpert Holding ApS