

*XCLent ApS
Regnersgade 14
8260 Viby J*

CVR-nummer: 27 07 53 55

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 - 30. juni 2024*

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. august 2024

Kim Steffen Møller
Dirigent



XCLent ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

This document is a scanned copy of a document from the Danish Business Register. ID: 20060614X189202000011006



XCLent ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for XCLent ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 13. august 2024

Direktion

Kim Steffen Møller



XCLent ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i XCLent ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for XCLent ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 13. august 2024

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Uffe S Veigert
Registreret revisor
mne16532



XCLent ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

XCLent ApS
Regnersgade 14
8260 Viby J

Telefon: 86 16 99 91
E-mail: xclent@xclent.dk

CVR-nr.: 27 07 53 55
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Kim Steffen Møller

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



XCLent ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2023/24.

Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



XCLent ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for XCLent ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsobjektets driftsomkostninger

Investeringsobjektets driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



XCLent ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der er anvendt en afkastprocent på 5%.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.



XCLent ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



XCLent ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTORESULTAT	247.838	62.480
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	247.838	62.480
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(229.406)	60.300
DRIFTSRESULTAT	18.432	122.780
Andre finansielle indtægter	2.905	0
Andre finansielle omkostninger	(57.393)	(33.348)
RESULTAT FØR SKAT	(36.056)	89.432
Skat af årets resultat	51.406	(19.654)
ÅRETS RESULTAT	15.350	69.778
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	15.350	69.778
DISPONERET I ALT	15.350	69.778

This document is a revision agreement. ID: 202306061418322320031103



XCLent ApS

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
 AKTIVER

	2024	2023
2 Investeringsejendomme	1.083.400	1.844.200
Materielle anlægsaktiver	1.083.400	1.844.200
ANLÆGSAKTIVER	1.083.400	1.844.200
Selskabsskat	2.000	3
Tilgodehavender	2.000	3
Likvide beholdninger	348.194	311.128
OMSÆTNINGSAKTIVER	350.194	311.131
AKTIVER	1.433.594	2.155.331

This document is a scanned copy of a document from the Danish Business Register. ID: 20166614X183252320031103



XCLent ApS

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	957.571	942.221
EGENKAPITAL.....	1.082.571	1.067.221
Hensættelse til udskudt skat	51.382	102.788
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	51.382	102.788
Prioritetsgæld	0	631.440
Selskabsskat	0	4.094
3 Langfristede gældsforpligtelser	0	635.534
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	33.599	95.052
Anden gæld	107	2.000
Periodeafgrænsningsposter	0	6.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	265.935	246.736
Kortfristede gældsforpligtelser.....	299.641	349.788
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	299.641	985.322
PASSIVER	1.433.594	2.155.331
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

T:\his\document\tr\raas\essignatur\Agreement\ID: 2485666\X\X\89\25252025\1105



NOTER

2023/24

2022/23

1 Særlige poster

Selskabet har ved salg af fast ejendom realiseret en avance på 197 tkr. i regnskabsåret.

Avancen er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten.

2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....	1.357.321
Afgang i årets løb	(531.394)
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2024	825.927
	<hr/>
Opskrivninger, primo	486.879
Årets opskrivninger.....	45.700
Afgang i årets løb	(275.106)
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2024	257.473
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.083.400</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat som er på niveau med realiseret driftsresultat pr. 30. juni 2024 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,75%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er tale om beboelsesejendom i Aarhus.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendomme.



XCLent ApS

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	668.028	0	0	0
Deposita.....	58.464	33.600	33.600	0
Selskabsskat.....	4.094	0	0	0
	<u>730.586</u>	<u>33.600</u>	<u>33.600</u>	<u>0</u>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme	1.083.400	1.844.200
	<u>1.083.400</u>	<u>1.844.200</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Opskrivning af investeringsejendomme	0	60.300
	<u>0</u>	<u>60.300</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Nedskrivning af investeringsejendomme.....	229.406	0
	<u>229.406</u>	<u>0</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerforeningen har pant, nom. kr. 5.000 pantstiftende, i ejendommen Frederiks Alle 81B 3., 8000 Aarhus C.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Steffen Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Steffen Møller

Direktør

ID: 094db9d9-c70e-412f-9640-b75d7214715a

Tidspunkt for underskrift: 14-08-2024 kl.: 09:04:22

Underskrevet med MitID



Kim Steffen Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Steffen Møller

Dirigent

ID: 094db9d9-c70e-412f-9640-b75d7214715a

Tidspunkt for underskrift: 14-08-2024 kl.: 09:04:22

Underskrevet med MitID



TFHissdocumrnttfrass-essignaturlur/AgreementtID: 208566614X1892E3E2008F1108

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Uffe Stengaard Veigert

Navnet returneret af dansk MitID var:

Uffe Stengaard Veigert

Revisor

ID: 92b8be9c-46ac-4fe6-a3cb-d80fc40b6eb2

Tidspunkt for underskrift: 14-08-2024 kl.: 09:11:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d6ddefrUZkg2520051 19

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.