



Marselis Boulevard 173
8000 Aarhus C
Telefon 86 20 76 20
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
aarhus@kvistjensen.dk

Xpapa Bolig ApS

Engvej 32, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 36 41 39 48

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2019.

Palle Loran
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Xpapa Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 12. marts 2019

Direktion

Palle Loran

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Xpapa Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Xpapa Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus C, den 12. marts 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Xpapa Bolig ApS Engvej 32 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 36 41 39 48
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Palle Loran
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Vich 4582 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 987 t.kr. mod -65 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -449 t.kr. mod -208 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet.

Selskabet har i regnskabsåret påbegyndt opførelse af ejendom. Byggeriet forløber planmæssigt og der er et passende likviditetsberedskab til det fortsatte byggeri i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	986.668	-65.348
1 Personaleomkostninger	-1.151.781	-98.085
Driftsresultat	-165.113	-163.433
2 Øvrige finansielle omkostninger	-409.003	-102.793
Resultat før skat	-574.116	-266.226
Skat af årets resultat	125.057	58.570
Årets resultat	-449.059	-207.656
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-449.059	-207.656
Disponeret i alt	-449.059	-207.656

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	17.520.258	5.917.302
Materielle anlægsaktiver i alt	17.520.258	5.917.302
Anlægsaktiver i alt	17.520.258	5.917.302
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	215.180	90.123
Andre tilgodehavender	2.626.119	0
Tilgodehavender i alt	2.841.299	90.123
Likvide beholdninger	758	11.428
Omsætningsaktiver i alt	2.842.057	101.551
Aktiver i alt	20.362.315	6.018.853

Balance 30. september

Passiver	2018	2017
Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-993.773	-544.714
Egenkapital i alt	-943.773	-494.714
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	9.513.120	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.513.120</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	255.538	0
Gæld til pengeinstitutter	466.571	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	201.433	1.108.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.688.325	658.198
Anden gæld	7.181.101	4.747.244
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.792.968</u>	<u>6.513.567</u>
Gældsforpligtelser i alt	21.306.088	6.513.567
Passiver i alt	20.362.315	6.018.853
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	1.138.421	98.085
Andre omkostninger til social sikring	6.004	0
Personalemkostninger i øvrigt	7.356	0
	1.151.781	98.085
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	51.849	11.433
Andre finansielle omkostninger	357.154	91.360
	409.003	102.793
	30/9 2018	30/9 2017
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.768.658	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-255.538	0
	9.513.120	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.488.814	0

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.153 t.kr., er der givet pant på nom. 10.288 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 17.520 t.kr.

Selskabet har stillet garanti på nom. 2.216 t.kr. overfor leverandør samt garanti på nom. 5.720 t.kr. overfor realkreditinstitut.

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vich 4582 ApS, CVR-nr. 19303136 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Xpapa Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med reklassifikationer i sammenligningstillene. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser, samt garantiprovisioner mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er under opførsel. Efter opførslen måles disse til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Xpapa Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Palle Lykke Loran

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-916053711726
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2019 kl.: 10:50:06
Underskrevet med NemID

Palle Lykke Loran

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-916053711726
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2019 kl.: 10:50:06
Underskrevet med NemID

Brian Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 96815399
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2019 kl.: 16:07:03
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 795cdbf9tmQy19223713

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.