

Xpapa Bolig ApS

Engvej 32, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 36 41 39 48

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2020.

Palle Lykke Loran
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 13. marts 2020

Direktion

Palle Lykke 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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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.

Aarhus C, den 13. marts 2020

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 Lykke Loran
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Vich 4582 ApS

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	424.067	979.498
Værdiregulering af investeringsejendomme	17.181.509	0
2 Personaleomkostninger	<u>-390.356</u>	<u>-1.144.614</u>
Driftsresultat	17.215.220	-165.116
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-691.065</u>	<u>-409.000</u>
Resultat før skat	16.524.155	-574.116
Skat af årets resultat	<u>-3.639.498</u>	<u>125.057</u>
Årets resultat	<u>12.884.657</u>	<u>-449.059</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.884.657	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-449.059</u>
Disponeret i alt	<u>12.884.657</u>	<u>-449.059</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	53.500.000	17.520.258
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.500.000</u>	<u>17.520.258</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>53.500.000</u>	<u>17.520.258</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	135.792	0
Udsudte skatteaktiver	0	215.180
Andre tilgodehavender	16.468	2.626.119
Periodeafgrænsningsposter	<u>25.381</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>177.641</u>	<u>2.841.299</u>
Likvide beholdninger	<u>143.987</u>	<u>759</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>321.628</u>	<u>2.842.058</u>
Aktiver i alt	<u>53.821.628</u>	<u>20.362.316</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	11.890.884	-993.773
Egenkapital i alt	11.940.884	-943.773
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.639.498	0
Hensatte forpligtelser i alt	3.639.498	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	19.488.534	9.513.119
Deposita	745.460	0
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.233.994	9.513.119
5 Kortfristet del af langfristet gæld	260.687	255.538
Gæld til pengeinstitutter	6.204.211	466.571
Modtagne forudbetalinger fra kunder	158.250	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	467.302	201.433
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.359.220	3.688.327
Anden gæld	7.557.582	7.181.101
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.007.252	11.792.970
Gældsforpligtelser i alt	38.241.246	21.306.089
Passiver i alt	53.821.628	20.362.316

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	379.530	1.138.421
Andre omkostninger til social sikring	852	6.004
Personaleomkostninger i øvrigt	9.974	189
	<u>390.356</u>	<u>1.144.614</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	55.969	51.849
Andre finansielle omkostninger	635.096	357.151
	<u>691.065</u>	<u>409.000</u>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2018	17.520.258	5.917.302
Tilgang i årets løb	18.798.233	11.602.956
Kostpris 30. september 2019	<u>36.318.491</u>	<u>17.520.258</u>
Årets regulering til dagsværdi	17.181.509	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2019	<u>17.181.509</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>53.500.000</u>	<u>17.520.258</u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Der er anvendt følgende forudsætninger til værdiansættelse af ejendommene:

Selskabets ejendom er en boligudlejningsejendom i København N.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendommen måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast. Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter med fradrag af forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 3,75 %.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.749.221	260.687	19.488.534	18.443.365
Deposita	745.460	0	745.460	0
	20.494.681	260.687	20.233.994	18.443.365

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.898 t.kr., er der givet pant på nom. 20.288 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 53.500 t.kr.

Ejerpantebrev på nom. 17.600 t.kr. er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 6.204 t.kr. Ejerpantebrevet giver sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 53.500 t.kr.

Selskabet har stillet garanti på nom. 15.720 t.kr. overfor realkreditinstitut.

7. 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for grunde og bygninger, så de fremadrettet behandles som investeringsejendomme og måles til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen jf. bestemmelserne i ÅRL § 38. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som grunde og bygninger og blev målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Der er som følge af ændringen foretaget tilretning af sammenligningstal. Det har ikke været muligt at opgøre ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2018, hvorfor kostpris er fastholdt. Den ændrede regnskabspraksis har dermed ikke medført ændringer af årets resultat for 2017/18 eller egenkapital pr. 30. september 2018.

Ændringen har betydet at årets resultat før skat er 14.816 t.kr. højere end det ville være, hvis regnskabspraksis ikke var ændret. Skatteeffekten udgør 3.260 t.kr.. Egenkapitalen pr. 30. september 2019 ville uden ændringen udgøre -1.565 t.kr., og er dermed forøget med 11.556 kr. efter ændringen af anvendt regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 administration.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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.

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 kildeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.