



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

XL EJENDOMME II APS
VIDALSVEJ 4B, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. november 2018

Jesper Lindberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | XL Ejendomme II ApS Vidalsvej 4B 9230 Svenstrup J |
| | Telefon: +45 98 38 32 00 E-mail: jl@hipaq.dk |
| | CVR-nr.: 37 55 40 57 Stiftet: 21. marts 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 |
| Direktion | Jesper Lindberg Lars Lindberg |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for XL Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. oktober 2018

Direktion:

Jesper Lindberg

Lars Lindberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i XL Ejendomme II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for XL Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 4. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at foretage investering i anlægsaktiver, herunder fast ejendom og værdipapirer samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 (15 mdr.) kr. |
|---|------|----------------|-----------------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 137.630 | 172.651 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 150.000 | 130.090 |
| DRIFTSRESULTAT | | 287.630 | 302.741 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -35.183 | -85.782 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 252.447 | 216.959 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -55.858 | -49.087 |
| ÅRETS RESULTAT | | 196.589 | 167.872 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 196.589 | 167.872 |
| I ALT | | 196.589 | 167.872 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 2.300.000 | 2.150.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 2.300.000 | 2.150.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 2.300.000 | 2.150.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 2.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 743 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 2.743 | 0 |
| Likvide beholdninger..... | | 388.812 | 242.768 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 391.555 | 242.768 |
| AKTIVER..... | | 2.691.555 | 2.392.768 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud..... | | 364.461 | 167.872 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 414.461 | 217.872 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 61.620 | 28.620 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 61.620 | 28.620 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 2.120.656 | 2.089.316 |
| Selskabsskat..... | | 22.858 | 14.960 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 2.143.514 | 2.104.276 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 15.000 | 15.000 |
| Selskabsskat..... | | 14.960 | 0 |
| Anden gæld..... | | 42.000 | 27.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 71.960 | 42.000 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 2.215.474 | 2.146.276 |
| PASSIVER..... | | 2.691.555 | 2.392.768 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

NOTER

| | 2017/18 | 2016/17 (15 mdr.) | Note |
|---|---------------|----------------------------|----------|
| | kr. | kr. | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 31.340 | 83.809 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 3.843 | 1.973 | |
| | 35.183 | 85.782 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 22.858 | 20.467 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 33.000 | 28.620 | |
| | 55.858 | 49.087 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris primo..... | | 2.019.910 | |
| Afgang..... | | 0 | |
| Kostpris 30. juni 2018..... | | 2.019.910 | |
| | | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017..... | | 130.090 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 150.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2018..... | | 280.090 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018..... | | 2.300.000 | |

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af udlejningsejendom og boksudlejning. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et eventuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendomme i Svenstrup er vurderet til 80 - 100 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,5 - 5 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for industri- og logistikejendomme i Svenstrup er vurderet til 50 - 60 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,75 - 8,5 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejerandel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og type.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|----------|
| Egenkapital | | | | | 4 |
| | | Selskabs- | Overført | I alt | |
| | | kapital | overskud | | |
| Egenkapital primo..... | | 50.000 | 167.872 | 217.872 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 196.589 | 196.589 | |
| Egenkapital 30. juni 2018..... | | 50.000 | 364.461 | 414.461 | |
| | | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/7 2017 | 30/6 2018 | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder. | 2.089.316 | 2.120.656 | 0 | 2.100.000 | |
| Selskabsskat..... | 14.960 | 22.858 | 0 | 0 | |
| | 2.104.276 | 2.143.514 | 0 | 2.100.000 | |
| | | | | | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| | | | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Vidalsgård Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 7 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | | | |
| 1 (2016/17 | | | | | |
| (15 mdr.): 1) | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for XL Ejendomme II ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.