



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. november 2022

Jesper Lindberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	XL Ejendomme II ApS Vidalsvej 4B 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 37 55 40 57 Stiftet: 21. marts 2016 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Jesper Lindberg Lars Lindberg
Revisor	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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. november 2022

Direktion:

Jesper Lindberg

Lars Lindberg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i XL Ejendomme II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for XL Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 16. november 2022

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		24.280	114.835
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		25.000	0
DRIFTSRESULTAT		49.280	114.835
Andre finansielle indtægter.....		0	33.703
Andre finansielle omkostninger.....	1	-36.974	-4.034
RESULTAT FØR SKAT		12.306	144.504
Skat af årets resultat.....	2	-2.708	-31.791
ÅRETS RESULTAT		9.598	112.713
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		9.598	112.713
I ALT		9.598	112.713

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		2.325.000	2.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.325.000	2.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.325.000	2.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.000	9.050
Andre tilgodehavender.....		200.000	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		150	0
Tilgodehavender.....		207.150	9.050
Likvide beholdninger.....		453.007	650.688
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		660.157	659.738
AKTIVER.....		2.985.157	2.959.738
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		576.037	566.439
EGENKAPITAL.....		626.037	616.439
Hensættelse til udskudt skat.....		64.478	61.620
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		64.478	61.620
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.247.851	2.213.185
Selskabsskat.....		0	31.791
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.247.851	2.244.976
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	6.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Selskabsskat.....		31.791	1.453
Anden gæld.....		0	13.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		46.791	36.703
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.294.642	2.281.679
PASSIVER.....		2.985.157	2.959.738
Eventualposter mv.	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	50.000	566.439	616.439
Forslag til resultatdisponering.....		9.598	9.598
Egenkapital 30. juni 2022.....	50.000	576.037	626.037

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	33.212	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.762	4.034	
	36.974	4.034	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-150	31.791	
Regulering af udskudt skat.....	2.858	0	
	2.708	31.791	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris primo.....		2.019.910	
Kostpris 30. juni 2022.....		2.019.910	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		280.090	
Årets værdireguleringer.....		25.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		305.090	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		2.325.000	
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 110 - 120 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4 - 6 %.			
Det forventede driftsafkast i et normalår for industri- og logistikejendomme i Svenstrup er vurderet til 80 - 90 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4 - 6 %.			
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.			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Boksudlejning	
Dagsværdi 30. juni 2022.....	1.325.000	1.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-275.000	300.000	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.247.851	0	2.181.394	2.213.185	
Selskabsskat.....	0	0	0	31.791	
	2.247.851	0	2.181.394	2.244.976	
 Eventualposter mv.					 5
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 XL Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
			2021/22	2020/21	
Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for XL Ejendomme II ApS for 2021/22 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

Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 acontoskatte.

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.