

# **XYO Ejendomme ApS**

Virkelyst 1  
3700 Rønne

Årsrapport  
30. april 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2018**

**Sophus Rune Severin**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

XYO Ejendomme ApS

Virkelyst 1

3700 Rønne

Telefonnummer: 60609245

e-mailadresse: info@minoptiker.dk

CVR-nr: 38611348

Regnskabsår: 30/04/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 30. april – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. april – 31. december 2017.

Årsrapporten lever op til årsregnskabslovens krav om fravalg af revision. Årsrapporten er ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31/05/2018

## Direktion

Sophus Rune Severin

## Bestyrelse

Sophus Rune Severin

Casper Borgen Kjøller

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har besluttet at årsregnskabet for 2018 ikke revideres.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for året er tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

## Fravalg af revision

Selskabet opfylder kravene for fravalg af revision. Årsrapporten er ikke revideret.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med den del som kan henføres til indeværende regnskabsår.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt at de vil resultere i fremtidige økonomiske fordele for selskabet og aktivets værdi kan fastsættes.

Passiver indregnes i balancen når det er sandsynligt at de vil resultere i at selskabet mister fremtidige økonomiske fordel og passivets værdi kan fastsættes.

Aktiver og passiver måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende indregnes hvert enkelt aktiv eller passiv som beskrevet nedenfor under hvert punkt.

Visse finansielle aktiver og passiver er målt til amortiseret kostpris, som afspejler en konstant effektiv rente over aktivets eller passivets levetid. Amortiseret kostpris er indregnet til kostpris, fratrukket/tillagt den akkumulerede amortisation af forskellen mellem kostpris og den nominelle værdi.

Indregning og måling i årsrapporten tager højde for forudsigelige tab og risici som er opstået før balancedagen og som be- eller afkræfter forhold som eksisterer på balancedagen.

## Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger i fremmed valuta omregnes til lokal valuta (de enkelte tilknyttede virksomheders funktionelle valuta) med transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem omregningskursen og betalings- dagens valutakurs, indregnes under finansielle poster i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Omsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, markedsføring, etc.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og andre personale-relaterede omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder periodiserede renter for året, gebyrer og andre finansielle omkostninger, samt valutaforskelle som opstår på grund af forskelle mellem indtægters og omkostningers omregnings- og betalingskurs.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat indeholder den del af årets beregnede skat samt ændringer i udskudt skat som kan henføres til regnskabsåret.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Investeringsejendomme der

forventes solgt inden for regnskabsåret måles til forventet salgsværdi.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for andre anlæg, driftsmidler og inventar er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet levetid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede levetid.

	Levetid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	4-8 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og aktivets regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Udskudt skat

Udskudt skat måles med aktuelle skattesatser af midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil det er sandsynligt, at de kan forventes anvendt. Ændringen af den beregnede værdi, sammenlignet med året før, 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 i egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvad der i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi. Tilgodehavender nedskrives til den forventede realisationsværdi i det omfang tilgodehavendet ikke kan realiseres til den bogførte værdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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 kurstab- eller gevinst på optagelsestidspunktet, som afskrives over lånets løbetid.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvad der i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi.

# Resultatopgørelse 30. apr. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.550.333</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.550.333</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-26.348
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.523.985</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.523.985</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		1.523.985
<b>I alt .....</b>		<b>1.523.985</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		2.829.595
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>2.829.595</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.829.595</b>
Andre tilgodehavender .....		35.283
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>35.283</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>35.283</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.864.878</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	50.000
Overført resultat .....		1.523.985
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.573.985</b>
Gæld til banker .....		653.617
Deposita .....		63.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>716.917</b>
Gæld til banker .....		334.280
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		5.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		4.994
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		114.606
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		103.096
Periodeafgrænsningsposter .....		11.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>573.976</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.290.893</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.864.878</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>Kostpris primo</b>	<u>0</u>
<b>Tilgang</b>	<u>1.321.167</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.321.167</u>
<b>Opskrivninger primo</b>	0
<b>Årets opskrivning</b>	<u>1.508.428</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>1.508.428</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.829.595</u>

Dagsværdien er opgjort efter den afkastbaserede metode med følgende forudsætninger:

Afkastkrav: 7,7 %

## 2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 50 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

## 3. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Casper Kjøller Holding ApS, Æblehaven 7, 4180 Sorø  
Minoptiker ApS, Virkelyst 1, 3700 Rønne