

Årsrapport for 2019

**XYO Ejendomme ApS
Virkelyst 1
3700 Rønne
CVR-nr. 38 61 13 48**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2020

Casper Borgen Kjøller
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
1. januar - 31. december 2019	
Balance 31. december 2019	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for XYO Ejendomme 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 17. juni 2020

Direktion

Sophus Rune Severin
direktør

Bestyrelse

Casper Borgen Kjøller
formand

Sophus Rune Severin
næstformand

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i XYO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for XYO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København Ø, den 17. juni 2020

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 53 53 49

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	XYO Ejendomme ApS Virkelyst 1 3700 Rønne CVR-nr.: 38 61 13 48 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 30. april 2017 Hjemsted: Bornholms Regionskommune
Bestyrelse	Casper Borgen Kjøller, formand Sophus Rune Severin, næstformand
Direktion	Sophus Rune Severin, direktør
Revisor	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsanpartsselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 105.588, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.867.535.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		961.676	322.991
Personaleomkostninger	1	-430.846	-9.206
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-40.651	-3.937
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.708.967
Resultat før finansielle poster		490.179	2.018.815
Finansielle omkostninger	3	-355.311	-83.577
Resultat før skat		134.868	1.935.238
Skat af årets resultat	4	-29.280	-743.853
Årets resultat		105.588	1.191.385
Overført resultat		105.588	1.191.385
		105.588	1.191.385

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	11.535.916	7.391.861
Materielle anlægsaktiver		11.535.916	7.391.861
Anlægsaktiver i alt		11.535.916	7.391.861
Andre tilgodehavender		454.215	171.286
Tilgodehavender		454.215	171.286
Omsætningsaktiver i alt		454.215	171.286
Aktiver i alt		11.990.131	7.563.147

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.817.535	2.711.947
Egenkapital	6	2.867.535	2.761.947
Hensættelse til udskudt skat		710.602	710.602
Hensatte forpligtelser i alt		710.602	710.602
Gæld til realkreditinstitutter		1.591.403	593.399
Selskabsdeltagere og ledelse		5.100.000	1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.691.403	2.093.399
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	87.308	0
Banker		162.161	1.422.589
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.425	8.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	26.226
Gæld til associerede virksomheder		540.563	289.978
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.329	2.329
Selskabsskat		67.362	36.674
Anden gæld		11.005	0
Periodeafgrænsningsposter		344.208	90.503
Deposita		435.730	120.650
Kortfristede gældsforpligtelser		1.720.591	1.997.199
Gældsforpligtelser i alt		8.411.994	4.090.598
Passiver i alt		11.990.131	7.563.147

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	411.085	9.206
Andre personaleomkostninger	19.761	0
	430.846	9.206
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	40.651	3.937
	40.651	3.937
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	253.420	31.757
Andre finansielle omkostninger	100.483	51.820
Rentetillæg selskabsskat	1.408	0
	355.311	83.577

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	29.280	33.251
Årets udskudte skat	0	710.602
	29.280	743.853
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019		4.174.466
Tilgang i årets løb		4.144.055
Kostpris 31. december 2019		8.318.521
Værdireguleringer 1. januar 2019		3.217.395
Værdireguleringer 31. december 2019		3.217.395
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		11.535.916

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	2.711.947	2.761.947
Årets resultat	0	105.588	105.588
Egenkapital 31. december 2019	50.000	2.817.535	2.867.535

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	593.399	1.678.711	87.308	1.188.319
Selskabsdeltagere og ledelse	1.500.000	5.100.000	0	0
	2.093.399	6.778.711	87.308	1.188.319

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for XYO Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Sophus Rune Severin

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-586357078936

IP: 185.107.xxx.xxx

2020-06-17 13:34:16Z

NEM ID 

Sophus Rune Severin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-586357078936

IP: 185.107.xxx.xxx

2020-06-17 13:34:16Z

NEM ID 

Casper Borgen Kjøller

Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-047009762851

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-17 15:04:19Z

NEM ID 

Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: PID:9208-2002-2-538384305766

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-17 15:48:22Z

NEM ID 

Casper Borgen Kjøller

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-047009762851

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-18 09:01:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QEET2-U8Z1F-ISAUU-5AHXQ-EHHPG-W0N1F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**