

XYO Ejendomme ApS

Virkelyst 1, 3700 Rønne

CVR-nr. 38 61 13 48

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2023.

Casper Borgen Kjøller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for XYO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 3. juli 2023

Direktion

Sophus Rune Severin

Bestyrelse

Casper Borgen Kjøller

Sophus Rune Severin

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i XYO Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for XYO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

XYO Ejendomme ApS har med virkning for indeværende regnskabsår frivilligt valgt at være omfattet af revision. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 3. juli 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	XYO Ejendomme ApS Virkelyst 1 3700 Rønne
	CVR-nr.: 38 61 13 48 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Casper Borgen Kjøller Sophus Rune Severin
Direktion	Sophus Rune Severin
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.179 t.kr. mod 1.101 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -132 t.kr. mod 1.761 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommens dagsværdi er i årsrapporten værdiansat til t.kr. 17.339 pr. 31. december 2022.

Markedsværdien er opgjort ud fra en afkastfaktor på 7% p.a.

Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet vurderet til at udgøre t.kr. 17.339 pr. 31/12-22. Dagsværdien er opgjort ud fra en afkastbaseret normaludlejningsmodel, med et afkastkrav på 7%. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed påvirke ejendommens dagsværdi. En ændring på + 0,5% i afkastkravet vil medføre en regulering af ejendommens værdi på t.kr. - 1.139.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr. (ej revideret)
Bruttofortjeneste	1.178.651	1.101.418
Værdiregulering af investeringsejendomme	-170.487	1.785.059
1 Personaleomkostninger	-512.034	-199.965
Driftsresultat	496.130	2.686.512
Andre finansielle indtægter	623	0
Øvrige finansielle omkostninger	-663.257	-431.659
Resultat før skat	-166.504	2.254.853
Skat af årets resultat	34.251	-493.403
Årets resultat	-132.253	1.761.450
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.761.450
Disponeret fra overført resultat	-132.253	0
Disponeret i alt	-132.253	1.761.450

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u> (ej revideret)
Anlægsaktiver		
2 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	824.955
3 Investeringsejendomme	17.338.796	15.634.643
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.338.796</u>	<u>16.459.598</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.338.796</u>	<u>16.459.598</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	84.604	0
Tilgodehavende selskabsskat	16.744	0
Andre tilgodehavender	208.278	209.750
Tilgodehavender i alt	<u>309.626</u>	<u>209.750</u>
Likvide beholdninger	<u>115.990</u>	<u>167.835</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>425.616</u>	<u>377.585</u>
Aktiver i alt	<u>17.764.412</u>	<u>16.837.183</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr. (ej revideret)
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.895.641	6.027.893
Egenkapital i alt	5.945.641	6.077.893
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.415.996	1.453.503
Hensatte forpligtelser i alt	1.415.996	1.453.503
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.429.165	3.617.846
Pantebrev	731.162	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	710.490	638.686
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.791.325	4.600.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.662.142	8.856.532
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	7.000
Selskabsskat	0	93.465
Anden gæld	571.428	261.785
Periodeafgrænsningsposter	139.205	87.005
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	740.633	449.255
Gældsforpligtelser i alt	10.402.775	9.305.787
Passiver i alt	17.764.412	16.837.183

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**5 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	6.027.893	6.077.893
Årets overførte overskud eller underskud	0	-132.253	-132.253
	50.000	5.895.640	5.945.640

Noter

	2022 kr.	2021 kr. (ej revideret)
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	507.803	196.170
Andre omkostninger til social sikring	4.231	3.795
	512.034	199.965
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
2. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2022	824.955	0
Tilgang i årets løb	0	824.955
Afgang i årets løb	-824.955	0
Kostpris 31. december 2022	0	824.955
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	824.955
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	9.027.812	8.764.118
Tilgang i årets løb	1.874.640	263.694
Kostpris 31. december 2022	10.902.452	9.027.812
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	6.606.831	4.821.772
Årets regulering til dagsværdi	-170.487	1.785.059
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	6.436.344	6.606.831
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	17.338.796	15.634.643

Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet vurderet til at udgøre t.kr. 17.339 pr. 31/12-22. Dagsværdien er opgjort ud fra en afkastbaseret normaludlejningsmodel, med et afkastkrav på 7%. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed påvirke ejendommens dagsværdi. En ændring på + 0,5% i afkastkravet vil medføre en regulering af ejendommens værdi på t.kr. - 1.139.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.429 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 17.339 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 19 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 34 måneder og en samlet restleasingydelse på 52 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for XYO Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesomkostninger

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 m.v.

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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsejendomme 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.

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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

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

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

Sophus Rune Severin

Direktør

Serienummer: c632a7b6-2902-4383-93e0-e3a8fb079557

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-07-04 13:36:55 UTC



Sophus Rune Severin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c632a7b6-2902-4383-93e0-e3a8fb079557

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-07-04 13:36:55 UTC



Casper Borgen Kjøller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 921b113b-5d08-4f33-96bd-e29c83fe46a3

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-04 13:37:45 UTC



Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-07-04 14:14:44 UTC



Casper Borgen Kjøller

Dirigent

Serienummer: 921b113b-5d08-4f33-96bd-e29c83fe46a3

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-04 14:43:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5ZCBL-LZZDM-0K6K7-S3EY4-EXKOU-PH53W

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>