

# XYO Ejendomme ApS

Virkelyst 1

3700 Rønne

Cvr-nr. 38 61 13 48

Årsrapport

1. januar – 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. Juni 2022

Casper Borgen Kjøller

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

<b><u>LEDELSESPÅTEGNING.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>SELKABSOPLYSNINGER.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>LEDELSESBERETNING.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>RESULTATOPGØRELSE .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>BALANCE.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>NOTER.....</u></b>	<b><u>13</u></b>

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den. 30. juni 2022

### Direktionen

Sophus Rune Severin

### Bestyrelsen

Casper Borgen Kjøller

Bestyrelsesformand

Sophus Rune Severin

Næstformand

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	XYO Ejendomme ApS Virkelyst 1 3700 Rønne  CVR-nr: 38 61 13 48 Etableret: 30. april 2017 Hjemsted: Rønne Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Casper Borgen Kjøller Sophus Rune Severin
<b>Bank</b>	Nordea Store Torv 16-18 3700 Rønne
<b>Direktion</b>	Sophus Rune Severin
<b>Regnskabskonsulent</b>	CBM Regnskab & Bogføring Kildebakken 16 4700 Næstved CVR-nr: 42 26 99 64

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2021 – 31. december 2021 udviser et resultat på DKK 1.761.450 mod DKK 1.448.909 for perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.077.893.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Hovedaktiviteten er investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for XYO Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Ledelsesberetningen:

- Beskrivelse af udviklingen i regnskabsåret
- Beskrivelse af betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabsoplysninger:

- Beskrivelse af selskabsoplysninger

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

## **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

## **Personale omkostninger**

Personale omkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personale omkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

## **Finansielle poster**

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**

Årets skat, som består af årets selskabsskat og ændring 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**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkivet). Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger

## **Tilgodehavende**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Indestående på virksomhedens skattekonto er klassificeret under ”Andre tilgodehavende”

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## **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.

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 fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes indløst 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 fremførelsesberettiget skattemæssige 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 enhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser 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 til amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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



## Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

# Resultatopgørelse

1. januar 2021 - 31. december 2021

	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.101.417</b>	<b>1.066.569</b>
Personale omkostninger	1 -	199.965	448.060
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		1.785.059	1.604.377
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.686.511</b>	<b>2.222.886</b>
Finansielle omkostninger	-	431.658	362.139
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.254.853</b>	<b>1.860.747</b>
Skat af årets resultat	-	493.403	411.838
<b>Årets resultat</b>		<b>1.761.450</b>	<b>1.448.909</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.761.450	1.448.909
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.761.450</b>	<b>1.448.909</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2	824.955	-
Investeringsjendomme	3	15.634.643	13.585.890
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.459.598</b>	<b>13.585.890</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>16.459.598</b>	<b>13.585.890</b>
Andre tilgodehavender		209.750	237.481
<b>Tilgodehavende</b>		<b>209.750</b>	<b>237.481</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>167.835</b>	<b>72.231</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>377.585</b>	<b>309.712</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>16.837.183</b>	<b>13.895.602</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.027.893	4.266.443
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>6.077.893</b>	<b>4.316.443</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.453.503	1.063.565
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>1.453.503</b>	<b>1.063.565</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.424.846	3.610.640
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.600.000	3.800.000
Deposita		638.686	518.351
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>8.663.532</b>	<b>7.928.991</b>
Gæld til realkreditinstitutter		193.000	191.077
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		7.000	11.000
Selskabsskat		93.465	53.465
Anden gæld		261.785	248.496
Periodeafgrænsningsposter		87.005	82.564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>642.255</b>	<b>586.602</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>9.305.787</b>	<b>8.515.593</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>16.837.183</b>	<b>13.895.602</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	6		

	2021	2020
<b>Noter</b>		
<b>1 Personale omkostninger</b>		
Lønninger.....	196.170	444.936
Andre omkostninger til social sikring.....	3.795	3.124
	<b>199.965</b>	<b>448.060</b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede	 1	
<b>2 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb.....	824.955	-
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>824.955</b>	<b>-</b>
 <b>Regnskabsmæssig Værdi</b>	 <b>824.955</b>	 <b>-</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	8.764.118	8.318.521
Tilgang i årets løb.....	263.694	445.597
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.027.812</b>	<b>8.764.118</b>
 Dagsværdireguleringer primo.....	 4.821.772	 3.217.395
Årets reguleringer.....	1.785.059	1.604.377
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.606.831</b>	<b>4.821.772</b>
 <b>Regnskabsmæssig Værdi</b>	 <b>15.634.643</b>	 <b>13.585.890</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed ved opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	2021	2020
<b>Noter</b>		
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør i %	42	35
Budgetperiode	2022	2021
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	9	9
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	7	7
Afkast i %	6,75	7,7

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december. 2021 er der anvendt et afkastkrav på 6,75 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i driften.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	6,25	6,75	7,25
Dagsværdi	16.885.408	15.634.643	14.556.386
Ændring i dagsværdi	1.250.765	-	- 1.078.257

4 Langfristede gældsforpligtelser	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5. år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.563.000	193.000	2.726.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.600.000	-	4.600.000
Deposita.....	638.686	-	638.686
	<b>8.801.686</b>	<b>193.000</b>	<b>7.964.686</b>

#### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

##### Eventualforpligtelser

##### Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje - og leasingaftaler for følgende beløb.

Restløbetid i 46 måneder på en samlet ydelse på t.kr. 56

2021

2020

## Noter

### 6 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 3.618 er der afgivet pant i investeringsejendomme for nom. t.kr. 4.096. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 15.635.