

Årsrapport for 2020

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2021

Casper Borgen Kjøller
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	6
Balance 31. december 2020	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 5. juli 2021

Direktion

Sophus Rune Severin
Direktør

Bestyrelse

Casper Borgen Kjøller
Formand

Sophus Rune Severin
Næstformand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i XYO Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for XYO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 Ø, den 5. juli 2021

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

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>XYO Ejendomme ApS Virkelyst 1 3700 Rønne</p> <p>CVR-nr.: 38 61 13 48</p> <p>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 30. april 2017</p> <p>Hjemsted: Bornholms Regionskommune</p>
Bestyrelse	<p>Casper Borgen Kjøller, formand Sophus Rune Severin, næstformand</p>
Direktion	<p>Sophus Rune Severin, direktør</p>
Revisor	<p>Hartzberg+ statsautoriseret revisionsanpartsselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø</p>

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 2020 udviser et overskud på kr. 1.863.337, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.730.871. I foråret 2020 skete der udbrud af sygdommen COVID-19 som følge af spredningen af Coronavirus. Udbruddet og myndighedernes indførte restriktioner havde en indflydelse på virksomhedens aktiviteter blandt andet i forbindelse med den nationale nedlukning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I starten af 2021 har Danmark været delvist lukket ned i forbindelse med COVID-19. Det er ledelsens vurdering, at udbruddet fortsat kan påvirke selskabets finansielle stilling for kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.106.847	961.676
Personaleomkostninger	1	-470.736	-430.846
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-17.603	-40.651
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		618.508	490.179
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.604.377	0
Resultat før finansielle poster		2.222.885	490.179
Finansielle omkostninger	3	-362.138	-355.311
Resultat før skat		1.860.747	134.868
Skat af årets resultat	4	-411.838	-29.280
Årets resultat		1.448.909	105.588
Overført resultat		1.448.909	105.588
		1.448.909	105.588

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	13.585.889	11.535.916
Materielle anlægsaktiver		13.585.889	11.535.916
Anlægsaktiver i alt		13.585.889	11.535.916
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		38.156	0
Andre tilgodehavender		821.897	454.215
Tilgodehavender		860.053	454.215
Likvide beholdninger		72.231	0
Omsætningsaktiver i alt		932.284	454.215
Aktiver i alt		14.518.173	11.990.131

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.266.443	2.817.535
Egenkapital		4.316.443	2.867.535
Hensættelse til udskudt skat		1.063.565	710.602
Hensatte forpligtelser i alt		1.063.565	710.602
Gæld til realkreditinstitutter		3.610.640	1.591.403
Selskabsdeltagere og ledelse		3.800.000	5.100.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.410.640	6.691.403
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	191.077	87.308
Banker		0	162.161
Modtagne forudbetalinger fra kunder		82.564	62.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	7.500
Gæld til associerede virksomheder		151.160	540.563
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		37.912	2.329
Selskabsskat		53.465	67.362
Anden gæld		56.710	11.005
Periodeafgrænsningsposter		625.285	344.208
Deposita		518.352	435.730
Kortfristede gældsforpligtelser		1.727.525	1.720.591
Gældsforpligtelser i alt		9.138.165	8.411.994
Passiver i alt		14.518.173	11.990.131

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	2.817.534	2.867.534
Årets resultat	0	1.448.909	1.448.909
Egenkapital 31. december 2020	50.000	4.266.443	4.316.443

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	444.936	411.085
Andre omkostninger til social sikring	3.124	0
Andre personaleomkostninger	<u>22.676</u>	<u>19.761</u>
	<u>470.736</u>	<u>430.846</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>17.603</u>	<u>40.651</u>
	<u>17.603</u>	<u>40.651</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	268.053	253.420
Andre finansielle omkostninger	91.495	100.483
Rentetillæg selskabsskat	<u>2.590</u>	<u>1.408</u>
	<u>362.138</u>	<u>355.311</u>

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	58.875	29.280
Årets udskudte skat	352.963	0
	411.838	29.280

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	8.318.521
Tilgang i årets løb	445.596
Kostpris 31. december 2020	8.764.117
Værdireguleringer 1. januar 2020	3.217.395
Årets værdireguleringer	1.604.377
Værdireguleringer 31. december 2020	4.821.772
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	13.585.889

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.678.711	3.801.717	191.077	2.927.061
Selskabsdeltagere og ledelse	5.100.000	3.800.000	0	0
	6.778.711	7.601.717	191.077	2.927.061

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for XYO Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 regnskabspost 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 fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

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 mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 nettoprovenuet 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter 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 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

2021-07-05 06:22:16Z

NEM ID 

Sophus Rune Severin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-586357078936

IP: 185.107.xxx.xxx

2021-07-05 06:22:16Z

NEM ID 

Casper Borgen Kjøller

Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-047009762851

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-07-05 06:23:40Z

NEM ID 

Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: PID:9208-2002-2-538384305766

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-05 06:24:45Z

NEM ID 

Casper Borgen Kjøller

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-047009762851

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-07-05 06:26:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 852QF-EEVCJ-UHMNQ-EB722-4ZGNP-ZH5YH

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