

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

XYO Ejendomme A/S

Virkelyst 1, 3700 Rønne

CVR-nr. 38 61 13 48

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024.

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 2023	
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 2023 for XYO Ejendomme A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2024 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 29. juni 2024

Direktion

Sophus Rune Severin

Bestyrelse

Casper Borgen Kjøller

Sophus Rune Severin

Conrad Severin

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i XYO Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for XYO Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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.

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.

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 29. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	XYO Ejendomme A/S Virkelyst 1 3700 Rønne CVR-nr.: 38 61 13 48 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Casper Borgen Kjøller Sophus Rune Severin Conrad Severin
Direktion	Sophus Rune Severin
Revision	Grant Thornton, Godkendt 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 1.274 t.kr. mod 1.179 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 933 t.kr. mod -132 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommens dagsværdi er i årsrapporten værdiansat til t.kr. 18.200 pr. 31. december 2023.

Markedsværdien er opgjort ud fra en afkastfaktor på 6,75% p.a.

Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet vurderet til at udgøre t.kr. 18.200 pr. 31/12-23. Dagsværdien er opgjort ud fra en afkastbaseret normaludlejningsmodel, med et afkastkrav på 6,75%. 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. - 1.201.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	1.274.088	1.178.651
Værdiregulering af investeringsejendomme	828.722	-170.487
1 Personaleomkostninger	-423.459	-512.034
Driftsresultat	1.679.351	496.130
Andre finansielle indtægter	16.508	623
Øvrige finansielle omkostninger	-498.611	-663.257
Resultat før skat	1.197.248	-166.504
Skat af årets resultat	-264.708	34.251
Årets resultat	932.540	-132.253
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	932.540	0
Disponeret fra overført resultat	0	-132.253
Disponeret i alt	932.540	-132.253

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	18.200.000	17.338.796
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.200.000</u>	<u>17.338.796</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.200.000</u>	<u>17.338.796</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.600	84.604
Tilgodehavende selskabsskat	0	16.744
Andre tilgodehavender	133.466	208.278
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	356.774	0
Tilgodehavender i alt	<u>513.840</u>	<u>309.626</u>
Likvide beholdninger	<u>975.411</u>	<u>115.990</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.489.251</u>	<u>425.616</u>
Aktiver i alt	<u>19.689.251</u>	<u>17.764.412</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	400.000	50.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	356.774	0
Overført resultat	6.121.406	5.895.641
Egenkapital i alt	<u>6.878.180</u>	<u>5.945.641</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.598.314	1.415.996
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.598.314</u>	<u>1.415.996</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.758.397	3.178.165
Pantebrev	590.605	731.162
Modtagne forudbetalinger fra kunder	730.086	710.490
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.500.365	4.791.325
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.579.453</u>	<u>9.411.142</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	351.960	251.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.917	30.000
Selskabsskat	50.390	0
Anden gæld	121.457	571.428
Periodeafgrænsningsposter	65.580	139.205
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>633.304</u>	<u>991.633</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.212.757</u>	<u>10.402.775</u>
Passiver i alt	<u>19.689.251</u>	<u>17.764.412</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for ud- lån og sikker- hedsstillelse kr.	Overført resul- tat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	0	5.545.641	5.595.641
Kapitaludvidelse	350.000	0	0	350.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	932.540	932.540
Overført fra overført resultat	0	356.774	-356.774	0
	400.000	356.774	6.121.407	6.878.181

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	408.949	507.803
Pensioner	5.760	0
Andre omkostninger til social sikring	8.750	4.231
	423.459	512.034
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	0	824.955
Afgang i årets løb	0	-824.955
Kostpris 31. december 2023	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	10.902.452	9.027.812
Tilgang i årets løb	32.482	1.874.640
Kostpris 31. december 2023	10.934.934	10.902.452
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	6.436.344	6.606.831
Årets regulering til dagsværdi	828.722	-170.487
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	7.265.066	6.436.344
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	18.200.000	17.338.796

Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet vurderet til at udgøre t.kr. 18.200 pr. 31/12-23. Dagsværdien er opgjort ud fra en afkastbaseret normaludlejningsmodel, med et afkastkrav på 6,75%. 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. - 1.201.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.038.677	280.280	6.758.397	5.783.600
Pantebrev	662.285	71.680	590.605	273.453
Modtagne forudbetalinger fra kunder	730.086	0	730.086	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.500.365	0	2.500.365	0
	<u>10.931.413</u>	<u>351.960</u>	<u>10.579.453</u>	<u>6.057.053</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til finansiering, 10.931 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.200 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 19 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 22 måneder og en samlet restleasingydelse på 34 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for XYO Ejendomme A/S 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

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 registreret, 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

2024-07-02 10:09:32 UTC



Sophus Rune Severin

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.107.xxx.xxx

2024-07-02 10:09:32 UTC



Casper Borgen Kjøller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ck@subweb.dk

IP: 185.108.xxx.xxx

2024-07-02 12:51:46 UTC

Conrad Severin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a1202d52-2879-4665-b02a-96a1503110ee

IP: 185.109.xxx.xxx

2024-07-02 13:33:32 UTC



Claus Carlsen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 91db311c-842d-4523-842a-280756503aa2

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-07-02 14:31:10 UTC



Casper Borgen Kjøller

Dirigent

Serienummer: ck@subweb.dk

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-02 15:29:51 UTC

Penneo dokumentnøgle: JLYI4-CJ5FM-KQ8YX-JEUWF-VA32H-3EBKG

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/validator**