

XL Ejendomsinvest ApS

**Tagtækkervej 6
5230 Odense M**

CVR-nr. 39 03 54 99

**Årsrapport for 2018
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. juni 2019

Abdullah Hussein
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for XL Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Odense, den 26. juni 2019

Direktion

Abdullah Hussein
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i XL Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for XL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 Ethiske 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.

Odense, den 26. juni 2019

RevisionsCentrum ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 36 49 33 72

Jørgen Hansen
registreret revisor
MNE-nr. mne11915

Selskabsoplysninger

Selskabet

XL Ejendomsinvest ApS
Tagtækkervej 6
5230 Odense M

CVR-nr.: 39 03 54 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Odense

Direktion

Abdullah Hussein, direktør

Revisor

RevisionsCentrum ApS
Godkendt revisionsfirma
Peder Skrams Vej 27
5220 Odense SØ

Pengeinstitut

Danske Bank

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. juni 2019 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er, at drive virksomhed med investering i erhvervsejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen er opmærksom på at der er sket for sen registrering for moms samt for sen indberetning af moms. Dette kan evt. være ansvarspådragende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for XL Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018 er selskabets første regnskabsperiode.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 20-50 år | 0-40 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0-20 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 337.632 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 337.632 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-190.249</u> |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 147.383 |
| Resultat før finansielle poster | | 147.383 |
| Finansielle indtægter | 2 | 910 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-20.781</u> |
| Resultat før skat | | 127.512 |
| Skat af årets resultat | | <u>-28.053</u> |
| Årets resultat | | <u><u>99.459</u></u> |
| Overført resultat | | <u>99.459</u> |
| | | <u><u>99.459</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|
| Aktiver | | |
| Grunde og bygninger | | <u>14.919.691</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>14.919.691</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>14.919.691</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | <u>46.410</u> |
| Tilgodehavender | | <u>46.410</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.523</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>47.933</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>14.967.624</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 |
| Overført resultat | | 99.459 |
| Egenkapital | | <u>149.459</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 28.053 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>28.053</u> |
| Banker | | 12.833.333 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>12.833.333</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 700.000 |
| Banker | | 54 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 63.790 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.057.063 |
| Anden gæld | | 135.872 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.956.779</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>14.790.112</u> |
| Passiver i alt | | <u>14.967.624</u> |
| Eventualposter mv. | 5 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | |

Noter

| | <u>2018</u> |
|---|----------------------|
| | kr. |
| 1 Personalemkostninger | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> |
| Selskabets ansatte omfatter direktionen som p.t. ikke modtager vederlag | |
| 2 Finansielle indtægter | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>910</u> |
| | <u>910</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 20.727 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>54</u> |
| | <u>20.781</u> |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | | Restgæld |
|--------|-----------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | 1. januar 2018 | 31. december 2018 | Afdrag næste år | efter 5 år |
| Banker | <u>0</u> | <u>13.533.333</u> | <u>700.000</u> | <u>10.033.333</u> |
| | <u>0</u> | <u>13.533.333</u> | <u>700.000</u> | <u>10.033.333</u> |

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Yano Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 2018 eller senere.

Selskabets samlede eventualforpligtigelser udgør t.kr. 103 pr. 31. december 2018.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 21.510 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 21.510 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.