

---

# ***XL Ejendomsinvest ApS***

Tagtækkervej 6, 5230 Odense M

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 39 03 54 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/09 2020

Abdullah Ahmad Abou  
Hussein  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for XL Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. september 2020

## Direktion

Abdullah Ahmad Abou Hussein  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i XL Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for XL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 30. september 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Damhave

statsautoriseret revisor

mne34166

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

XL Ejendomsinvest ApS  
Tagtækkervej 6  
5230 Odense M

CVR-nr.: 39 03 54 99  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Odense

### Direktion

Abdullah Ahmad Abou Hussein

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 99.668, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 249.127.

## Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 1.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>537.535</b>	<b>337.632</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-302.190</u>	<u>-190.249</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>235.345</b>	<b>147.383</b>
Finansielle indtægter	3	1.945	910
Finansielle omkostninger	4	<u>-56.392</u>	<u>-20.781</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>180.898</b>	<b>127.512</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-81.230</u>	<u>-28.053</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>99.668</u></b>	<b><u>99.459</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>99.668</u>	<u>99.459</u>
		<b><u>99.668</u></b>	<b><u>99.459</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		14.617.501	14.919.691
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>14.617.501</b>	<b>14.919.691</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.617.501</b>	<b>14.919.691</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		48.301	46.410
Andre tilgodehavender		3.147	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		2.905	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.353</b>	<b>46.410</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.833</b>	<b>1.469</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>80.186</b>	<b>47.879</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.697.687</b>	<b>14.967.570</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		199.127	99.459
<b>Egenkapital</b>		<b>249.127</b>	<b>149.459</b>
Hensættelse til udskudt skat		112.188	28.053
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>112.188</b>	<b>28.053</b>
Kreditinstitutter		12.133.333	12.833.333
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>12.133.333</b>	<b>12.833.333</b>
Kreditinstitutter	7	700.000	700.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	63.790
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.495.039	1.057.063
Anden gæld		0	135.872
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.203.039</b>	<b>1.956.725</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.336.372</b>	<b>14.790.058</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.697.687</b>	<b>14.967.570</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	99.459	149.459
Årets resultat	0	99.668	99.668
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>199.127</b>	<b>249.127</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver, hvorfor selskabets datterselskab har udstedt understøttelseserklæring for selskabet gældende frem til 31. december 2020, og selskabet aflægges på denne baggrund regnskabet efter princippet om fortsat drift. Selskabets ledelse forventer at retablere egenkapitalen gennem egen indtjening over de kommende år.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Konsekvenserne af Covid-19 kan påvirke selskabets resultat og investeringer negativt i 2020. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere effekten. Ledelsen vurderer, at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab.

	2019 DKK	2018 DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.891	910
Andre finansielle indtægter	54	0
	<b>1.945</b>	<b>910</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	54.271	20.727
Andre finansielle omkostninger	2.121	54
	<b>56.392</b>	<b>20.781</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-2.905	0
Årets udskudte skat	43.075	28.053
Regulering af udskudt skat tidligere år	41.060	0
	<b>81.230</b>	<b>28.053</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>15.109.940</u>
Kostpris 31. december	<u>15.109.940</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	190.249
Årets afskrivninger	<u>302.190</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>492.439</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>14.617.501</u></b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.633.333	9.333.333
Mellem 1 og 5 år	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Langfristet del	12.133.333	12.833.333
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
	<b><u>12.833.333</u></b>	<b><u>13.533.333</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 21.510, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.617.501	14.919.691

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for YANO Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for XL Ejendomsinvest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejeaftaler under hensyntagen til fornøden periodisering.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balancerorienterede 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.