Tlf.: 96 56 17 00
hirtshals@bdo.dk
**www.bdo.dk**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 18
DK-9850 Hirtshals
CVR-nr. 20 22 26 70

# XDP EJENDOMME K/S

## KÆRENG 4, 9850 HIRTSHALS

## ÅRSRAPPORT

## 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling, den 16. februar 2016**

_____

**Jens Mikkelsen**

**CVR-NR. 28 99 10 29**

## INDHOLDSFORTEGNELSE


| | Side |
|---|---|
| **Virksomhedsoplysninger** | |
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| **Erklæringer** | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Ledelsesberetning | 5 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6-7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 10-11 |


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

| | | |
|---|---|---|
| **Virksomheden** | XDP Ejendomme K/S<br>Kæreng 4<br>9850 Hirtshals | |
| | CVR-nr.: | 28 99 10 29 |
| | Stiftet: | 13. september 2005 |
| | Hjemsted: | Hjørring |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Bestyrelse** | Morten Lemvig<br>Martin Kjær Guldborg<br>Jens Laulund Mikkelsen | |
| **Komplementar** | Ejendomsselskabet Vandmanden 10 C ApS | |
| **Interessenter** | Jens Laulund Mikkelsen<br>Martin Kjær Guldborg<br>Jens Laulund Mikkelsen | |
| **Revision** | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havnegade 18<br>9850 Hirtshals | |
| **Pengeinstitut** | Den Jyske Sparekasse<br>Nørregade 1<br>9640 Farsø | |

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for XDP Ejendomme K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 2. februar 2016

Bestyrelse

| | | |
|---|---|---|
| Morten Lemvig | Martin Kjær Guldborg | Jens Laulund Mikkelsen |

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i XDP Ejendomme K/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for XDP Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hirtshals, den 2. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

| | |
|---|---|
| Peter Christensen<br>Statsautoriseret revisor | Lasse Toft<br>Statsautoriseret revisor |

## LEDELSESBERETNING

**Væsentligste aktiviteter**
Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og investering i ejendomme.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for XDP Ejendomme K/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

**Nettoomsætning**
Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**
Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

**Materielle anlægsaktiver**
Ejendom måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger samt fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Ejendom..... | 50 år | 0% |

**Gældsforpligtelser**
Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2015<br>kr. | 2014<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **BRUTTOFORTJENESTE** | | **1.044.967** | **1.043.372** |
| Af- og nedskrivninger | | -219.041 | -219.041 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **825.926** | **824.331** |
| Finansielle omkostninger | 1 | -393.219 | -428.434 |
| **RESULTAT FØR SKAT** | | **432.707** | **395.897** |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **432.707** | **395.897** |
| | | | |
| **FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING** | | | |
| Overført resultat | | 432.707 | 395.897 |
| **I ALT** | | **432.707** | **395.897** |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015<br>kr. | 2014<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Ejendom | | 10.266.804 | 10.485.845 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 2 | **10.266.804** | **10.485.845** |
| **ANLÆGSAKTIVER** | | **10.266.804** | **10.485.845** |
| **AKTIVER** | | **10.266.804** | **10.485.845** |

| PASSIVER | | | |
|---|---|---|---|
| Kommanditist indbetaling | | 952.500 | 952.500 |
| Overført overskud | | -651.737 | -1.084.444 |
| **EGENKAPITAL** | 3 | **300.763** | **-131.944** |
| Flexlån | | 4.525.621 | 4.980.631 |
| Bankgæld | | 1.417.575 | 1.595.317 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 4 | **5.943.196** | **6.575.948** |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 4 | 622.000 | 615.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 2.536.389 | 2.589.466 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 115.261 | 113.629 |
| Anden gæld | | 749.195 | 723.746 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **4.022.845** | **4.041.841** |
| **GÆLDSFORPLIGTELSER** | | **9.966.041** | **10.617.789** |
| **PASSIVER** | | **10.266.804** | **10.485.845** |

| | | |
|---|---|---|
| **Eventualposter mv.** | 5 | |
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | 6 | |

## NOTER

| | 2015<br>kr. | 2014<br>kr. | Note |
|---|---|---|---|
| **Finansielle omkostninger** | | | 1 |
| Ejendomsselskabet Vandmanden 10C ApS | 5.382 | 5.467 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 387.837 | 422.967 | |
| | **393.219** | **428.434** | |

**Materielle anlægsaktiver** 2

| | Ejendom |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2015 | 12.426.282 |
| **Kostpris 31. december 2015** | **12.426.282** |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 1.940.437 |
| Årets afskrivninger | 219.041 |
| **Af- og nedskrivninger 31. december 2015** | **2.159.478** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015** | **10.266.804** |

**Egenkapital** 3

| | Kommanditist indbetaling | Overført overskud | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 952.500 | -1.084.444 | -131.944 |
| Forslag til årets resultatdisponering | | 432.707 | 432.707 |
| **Egenkapital 31. december 2015** | **952.500** | **-651.737** | **300.763** |

Ifølge vedtægternes § 5 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den af hver tegnede stamkapital. Stamkapitalen består af 10 anparter a 400 tkr.

Den eneste fuldt ansvarlige i kommanditselskabet er Ejendomsselskabet 10 C ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Den samlede kapital er tegnet af 3 kommanditister.

**Langfristede gældsforpligtelser** 4

| | 1/1 2015<br>gæld i alt | 31/12 2015<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Flexlån | 5.432.631 | 4.979.621 | 454.000 | 2.691.000 |
| Bankgæld | 1.758.317 | 1.585.575 | 168.000 | 730.000 |
| | **7.190.948** | **6.565.196** | **622.000** | **3.421.000** |

**Eventualposter mv.** 5

Ingen

**NOTER**

| | Note |
|---|---|
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | **6** |

Der er i ejendommen Vandmanden 10 C, 9200 Aalborg, hvis bogførte værdi udgør 10.267 tkr., tinglyst følgende sikkerheder:

Pantebrev Nykredit, nom. 5.993.000 kr.
Pantebrev Alm. Brand Bank A/S, nom. 600.000 kr.
Pantebrev Alm. Brand Bank A/S, nom. 600.000 kr.
Pantebrev Alm. Brand Bank A/S, nom. 600.000 kr.

Til sikkerhed for engagement med Den Jyske Sparekasse er der afgivet følgende sikkerheder:
Ejerpantebrev, nom. 4.000.000 kr i ejendommen Vandmanden 10C, 9200 Aalborg, hvis bogførte værdi udgør 10.267 tkr..

Selskabet har overfor Den Jyske Sparekasse afgivet transporterklæring for nuværende og fremtidige huslejeindtægter.