Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

XL EJENDOM APS

VIDALSVEJ 4B, 9230 SVENSTRUP J

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. november 2021

_____
Jesper Lindberg

CVR-NR. 27 96 14 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

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.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	XL Ejendom ApS Vidalsvej 4B 9230 Svenstrup J	
	CVR-nr.:	27 96 14 01
	Stiftet:	21. februar 2005
	Hjemsted:	Aalborg
	Regnskabsår:	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Jesper Lindberg Lars Lindberg	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg	
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for XL Ejendom 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. november 2021

Direktion:

_____	_____
Jesper Lindberg	Lars Lindberg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i XL Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for XL Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 10. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen, samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**489.698**	**484.118**
Af- og nedskrivninger		-165.021	-165.021
DRIFTSRESULTAT		**324.677**	**319.097**
Andre finansielle omkostninger	1	-106.366	-117.298
RESULTAT FØR SKAT		**218.311**	**201.799**
Skat af årets resultat	2	-48.028	-44.396
ÅRETS RESULTAT		**170.283**	**157.403**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		170.283	157.403
I ALT		**170.283**	**157.403**

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		8.791.723	8.956.744
Materielle anlægsaktiver	3	**8.791.723**	**8.956.744**
ANLÆGSAKTIVER		**8.791.723**	**8.956.744**
Likvide beholdninger		**574.345**	**296.343**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**574.345**	**296.343**
AKTIVER		**9.366.068**	**9.253.087**

PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.440.635	1.270.352
EGENKAPITAL		**1.565.635**	**1.395.352**
Hensættelse til udskudt skat		445.478	412.989
HENSATTE FORPLIGTELSER		**445.478**	**412.989**
Gæld til realkreditinstitutter		489.657	687.465
Depositum		156.000	156.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.401.305	6.296.734
Selskabsskat		15.539	11.907
Langfristede gældsforpligtelser	4	**7.062.501**	**7.152.106**
Gæld til realkreditinstitutter		201.000	199.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.500	11.500
Selskabsskat		11.907	10.020
Anden gæld		68.047	72.120
Kortfristede gældsforpligtelser		**292.454**	**292.640**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**7.354.955**	**7.444.746**
PASSIVER		**9.366.068**	**9.253.087**

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	1.270.352	1.395.352
Forslag til resultatdisponering		170.283	170.283
Egenkapital 30. juni 2021	**125.000**	**1.440.635**	**1.565.635**

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	94.551	98.923	
Finansielle omkostninger i øvrigt	11.815	18.375	
	106.366	**117.298**	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.539	11.907	
Regulering af udskudt skat	32.489	32.489	
	48.028	**44.396**	

Materielle anlægsaktiver 3

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2020	10.570.087
Kostpris 30. juni 2021	**10.570.087**
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	1.613.343
Årets afskrivninger	165.021
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	**1.778.364**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	**8.791.723**

Langfristede gældsforpligtelser 4

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	690.657	201.000	0	886.465
Depositum	156.000	0	0	156.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.401.305	0	6.401.305	6.296.734
Selskabsskat	15.539	0	0	11.907
	7.263.501	**201.000**	**6.401.305**	**7.351.106**

Eventualposter mv. 5

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for XL Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 691 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør i alt 8.792 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i datterselskabet HIPAQ A/S, er der deponeret ejerpantebrev på 1.500 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør i alt 8.792 tkr.

	2020/21	2019/20	
Medarbejderforhold			**7**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for XL Ejendom ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	2.319 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 tkr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser
Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.