



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 055 394
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: XL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Heigreveien 452
4312 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Rossland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 093 000	1 739 500
Annen driftsinntekt		81 000	
Sum inntekter		2 174 000	1 739 500
Kostnader			
Varekostnad		820 797	1 122 403
Lønnskostnad	4	464 817	423 441
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	213 746	176 086
Annen driftskostnad	4	606 869	372 551
Sum kostnader		2 106 229	2 094 480
Driftsresultat		67 771	-354 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	7		
Annen renteinntekt		470 483	557 366
Annen finansinntekt		450 000	2 120
Sum finansinntekter		920 483	559 486
Annen rentekostnad		151 534	408
Annen finanskostnad		86 999	
Sum finanskostnader		238 533	408
Netto finans		681 950	559 078
Ordinært resultat før skattekostnad		749 721	204 097
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		749 721	204 097
Årsresultat		749 721	204 097
Årsresultat etter minoritetsinteresser		749 721	204 097
Totalresultat		749 721	204 097



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		749 721	204 097
Sum overføringer og disponeringer	9	749 721	204 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	4 467 404	604 164
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8	1 617 600	130 600
Sum varige driftsmidler		6 085 004	734 764
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	4 571 701	5 108 701
Sum finansielle anleggsmidler		4 571 701	5 108 701
Sum anleggsmidler		10 656 705	5 843 465
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 10	8 231 560	3 705 802
Fordringer			
Kundefordringer	5	1 057 500	
Andre kortsiktige fordringer	7	1 604 084	14 049 306
Sum fordringer		2 661 584	14 049 306
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 995 983	1 453 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 995 983	1 453 793
Sum omløpsmidler		22 889 128	19 208 901
SUM EIENDELER		33 545 833	25 052 366

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 322 988	24 573 268
Sum opptjent egenkapital		25 322 988	24 573 268
Sum egenkapital	9	25 422 988	24 673 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	6 960 386	
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	
Sum annen langsiktig gjeld		7 760 386	
Sum langsiktig gjeld		7 760 386	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 157	29 202
Betalbar skatt	3		
Skattetrekk og andre trekk		29 630	37 376
Annen kortsiktig gjeld		298 672	312 520
Sum kortsiktig gjeld		362 459	379 098
Sum gjeld		8 122 845	379 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 545 833	25 052 366



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 632544

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 055 394
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: XL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Heigreveien 452
4312 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Rossland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.08.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 990 055 394
XL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 093 000	1 739 500
Annen driftsinntekt		81 000	
Sum inntekter		2 174 000	1 739 500
Kostnader			
Varekostnad		820 797	1 122 403
Lønnskostnad	4	464 817	423 441
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	213 746	176 086
Annen driftskostnad	4	606 869	372 551
Sum kostnader		2 106 229	2 094 480
Driftsresultat		67 771	-354 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	7		
Annen renteinntekt		470 483	557 366
Annen finansinntekt		450 000	2 120
Sum finansinntekter		920 483	559 486
Annen rentekostnad		151 534	408
Annen finanskostnad		86 999	
Sum finanskostnader		238 533	408
Netto finans		681 950	559 078
Ordinært resultat før skattekostnad		749 721	204 097
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		749 721	204 097
Årsresultat		749 721	204 097
Årsresultat etter minoritetsinteresser		749 721	204 097
Totalresultat		749 721	204 097
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		749 721	204 097



Sum overføringer og disponeringer	9	749 721	204 097
--------------------------------------	---	---------	---------



Organisasjonsnr: 990 055 394
XL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	4 467 404	604 164
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	8	1 617 600	130 600
Sum varige driftsmidler		6 085 004	734 764

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	7	4 571 701	5 108 701
Sum finansielle anleggsmidler		4 571 701	5 108 701
Sum anleggsmidler		10 656 705	5 843 465

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2, 10	8 231 560	3 705 802
------------------	-------	------------------	------------------

Fordringer

Kundefordringer	5	1 057 500	
Andre kortsiktige fordringer	7	1 604 084	14 049 306
Sum fordringer		2 661 584	14 049 306

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		11 995 983	1 453 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 995 983	1 453 793

Sum omløpsmidler		22 889 128	19 208 901
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		33 545 833	25 052 366
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 322 988	24 573 268
Sum opptjent egenkapital		25 322 988	24 573 268
Sum egenkapital	9	25 422 988	24 673 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	6 960 386	
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	
Sum annen langsiktig gjeld		7 760 386	
Sum langsiktig gjeld		7 760 386	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 157	29 202
Betalbar skatt			
Skattetrekk og andre trekk	3	29 630	37 376
Annen kortsiktig gjeld		298 672	312 520
Sum kortsiktig gjeld		362 459	379 098
Sum gjeld		8 122 845	379 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 545 833	25 052 366



Organisasjonsnr: 990 055 394
XL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00



XL Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet, og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningene er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Investering i aksjer og andeler

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er balanseført til anskaffelseskost. Investering blir nedskrevet til virkelig verdi hvis ikke verdifallet er forbigående.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av kostpris og netto salgsverdi. Beholdning av eiendom under utvikling, er vurdert til laveste av variabel tilvirkningskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap.

Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring utsatt skatt.

Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Regnskapet settes opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 2 - Gjeld, pantstillelse og garantier m.v.

	2019	2020
Gjeld sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	6 960 386
Gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	6 000 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Eiendom	0	8 371 000



Note 3 - Skatt

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.19	31.12.20	Endring
Driftsmidler	-11 448	350 518	-361 966
Fordringer	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-11 448	350 518	-361 966
3% skattepliktig aksjeutbytte	0	0	0
Fremførbart underskudd	-1 133 151	-833 398	-299 753
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-1 144 599	-482 880	-661 719
Utsatt skattefordel 22%/22%	-251 812	-106 234	-145 578

Utsatt skattefordel er ikke ført i balansen.

Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig inntekt:

Resultat før skattekostnad	749 721
Permanente forskjeller	-88 001
Endring i midlertidige forskjeller	-361 966
Tilbakeført inntektsført utbytte	0
Anvendt fremførbart underskudd	-299 754
Årets skattepliktig inntekt	0
Betalbar skatt på årets resultat 22%	0

Spesifikasjon av skattekostnad i resultatregnskapet

Betalbar skatt på årets resultat	0
Endring utsatt skattefordel	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	0

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse.

Lønnskostnader	2019	2020
Lønninger	369 600	405 650
Pensjon	0	0
Arbeidsgiveravgift	52 733	55 003
Andre personalkostnader	1 008	4 164
Sum	423 341	464 817

Gjennomsnittlig antall årsverk : 1 1

Lønn / ytelser til ledende personer

Daglig leder		
Lønn	373 200	373 200

Selskapet er ikke pliktig til å tegne obligatorisk tjenestepensjon
Selskapet har revisor fra og med regnskapsåret 2019.

Honorar revisjon	0	21 900
Herav alt utgifter til revisjon		



Note 5 - Kundefordringer

	2019	2020
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 100 aksjer à kr 1 000. Alle aksjene i selskapet har samme rettigheter.

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel
Vidar Rossland	100 % daglig leder/styreleder

Note 7 - Tilknyttet selskap

Firmaet har eierandeler i følgende tilknyttede selskap:	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31.12.2020	Selskapets resultat for 2020	Bokført verdi selskap	Fordring i
V2O Invest AS	Sandnes	33,3%	61 462 828	-19 959 733	10 000	7 500
Gamle Forusvei 12 Holding AS	Sandnes	10%	30 029 317	-158	3 003 000	0
Svane Kjøkken Stavanger AS	Sandnes	33,3 %	2 255 297	1 606 642	10 000	0
Trekompagniet AS	Sandnes	25,0 %	4 899 368	1 903 674	7 500	0
XBO AS	Sandnes	33,3 %	4 433 466	739 144	33 400	596 040
Gulvr AS	Stavanger	16,7 %	239 666	496 409	1	500 000
New Kid in Town AS	Sandnes	15,0 %	5 761 738	-2 931 656	1 507 800	0

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med tilknyttede selskap i 2020:

Mottatt utbytte	0
Avsatt utbytte for 2020	0

Note 8 - Varige driftsmidler

	Leilighet	Bygninger	Driftsløsøre, inventar, bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01	180 964	833 533	304 302	1 318 799
Tilgang i år	3 881 640	98 596	1 583 750	5 563 986
Avgang i år		0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	4 062 604	932 129	1 888 052	6 882 785
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	527 329	270 452	797 781
Bokført verdi	4 062 604	404 800	1 617 600	6 085 004
Årets ordinære avskrivninger	0	116 996	96 750	213 746
Avskrivningsplan: Lineær		Ingen avskrivning	8 år	3 år



Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	24 573 268	24 673 268
Årets resultat		749 721	749 721
Avsatt utbytte		0	0
Egenkapital 31.12	100 000	25 322 989	25 422 989

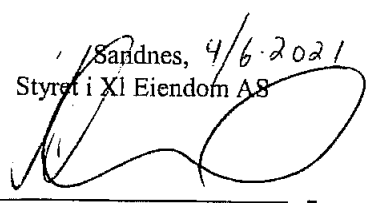
Note 10 - Lager av varer og annen beholdning

Kr. 4.308.671 av posten består av eiendom og tomteområde som selskapet har under utvikling.



Balanse			
XI Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 322 988	24 573 268
Sum opptjent egenkapital		<u>25 322 988</u>	<u>24 573 268</u>
Sum egenkapital	9	<u>25 422 988</u>	<u>24 673 268</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	6 960 386	0
Øvrig langsiktig gjeld		800 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>7 760 386</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 157	29 202
Skattetrekk og andre trekk		29 630	37 376
Annen kortsiktig gjeld		298 672	312 520
Sum kortsiktig gjeld		<u>362 459</u>	<u>379 098</u>
Sum gjeld		<u>8 122 845</u>	<u>379 098</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>33 545 833</u>	<u>25 052 366</u>

Sandnes, 4/6.2021
Styret i XI Eiendom AS


Vidar Rossland
Daglig leder og styreleder

XI Eiendom AS

Side 3



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i XL Eiendom AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 5163 85 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert XL Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 749 721. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Dokumentnr: 01444E-17AEG-ETTTA-EDVEI/CTVTU-VKQIM



Revisors beretning 2020 for XL Eiendom AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sandnes, 15. juni 2021
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dannan Pabimannabblat. QLVVAE. H7AEG. ETTTA. EDVEI. CVV1. DVCI. IM

