



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 348 561  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: XL-EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rådstugata 3B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ivar Jonny Breivik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 20.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		33 674	101 405
Annen driftsinntekt		2 513 118	2 375 355
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 546 792</b>	<b>2 476 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	386 068	378 200
Annen driftskostnad	1	1 359 446	1 335 529
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 745 514</b>	<b>1 713 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>801 278</b>	<b>763 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			24
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>24</b>
Annen rentekostnad		185 874	293 431
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>185 874</b>	<b>293 431</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-185 874</b>	<b>-293 407</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>615 404</b>	<b>469 624</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	107 144	130 096
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		512 230	339 300
Avsatt til annen egenkapital		-3 970	228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>508 260</b>	<b>339 528</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	6 734 559	7 043 302
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip og flytende installasjoner	2, 4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 036 375	1 086 310
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 770 934</b>	<b>8 129 612</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	40 000	40 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 810 934</b>	<b>8 169 612</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 5	25 621	8 541
Andre kortsiktige fordringer	3	4 142	4 011
Konsernfordringer	5	456 009	522 791
<b>Sum fordringer</b>		<b>485 772</b>	<b>535 342</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		180 507	432 073
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>180 507</b>	<b>432 073</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>666 278</b>	<b>967 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 477 213</b>	<b>9 137 027</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	314 000	314 000
Beholdning av egne aksjer	7, 8		
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7	302 186	302 186
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>616 186</b>	<b>616 186</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	520 483	524 453
Udekket tap	7		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>520 483</b>	<b>524 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 136 669</b>	<b>1 140 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	93 779	151 851
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>93 779</b>	<b>151 851</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 100 000	6 400 000
Langsiktig konserngjeld	5	345 614	850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 445 614</b>	<b>7 250 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 539 393</b>	<b>7 401 851</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	5	61 692	88 926
Betalbar skatt	6	20 741	33 688
Skyldig offentlige avgifter		54 413	29 323
Kortsiktig konserngjeld	5	656 705	435 000
Annen kortsiktig gjeld		7 600	7 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 151</b>	<b>594 537</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		7 340 544	7 996 388
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 477 213</b>	<b>9 137 027</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 640385

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 348 561  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: XL-EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rådstugata 3B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Ivar Jonny Breivik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 990 348 561  
XL-EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		33 674	101 405
Annen driftsinntekt		2 513 118	2 375 355
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 546 792</b>	<b>2 476 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	386 068	378 200
Annen driftskostnad	1	1 359 446	1 335 529
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 745 514</b>	<b>1 713 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>801 278</b>	<b>763 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			24
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>24</b>
Annen rentekostnad		185 874	293 431
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>185 874</b>	<b>293 431</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-185 874</b>	<b>-293 407</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	6	107 144	130 096
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		512 230	339 300
Avsatt til annen egenkapital		-3 970	228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>508 260</b>	<b>339 528</b>



Organisasjonsnr: 990 348 561  
XL-EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 4	6 734 559	7 043 302
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip og flytende			
installasjoner	2, 4		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2, 4	1 036 375	1 086 310
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 770 934</b>	<b>8 129 612</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme			
konsern	5	40 000	40 000
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	5		
<b>Sum finansielle</b>			
<b>anleggsmidler</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 810 934</b>	<b>8 169 612</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen			
beholdning	4		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 5	25 621	8 541
Andre kortsiktige			
fordringer	3	4 142	4 011
Konsernfordringer	5	456 009	522 791
<b>Sum fordringer</b>		<b>485 772</b>	<b>535 342</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		180 507	432 073
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>180 507</b>	<b>432 073</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>666 278</b>	<b>967 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 477 213</b>	<b>9 137 027</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	314 000	314 000
Beholdning av egne aksjer	7, 8		
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7	302 186	302 186
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>616 186</b>	<b>616 186</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	520 483	524 453
Udekket tap	7		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>520 483</b>	<b>524 453</b>

**Sum egenkapital** 1 136 669 1 140 639

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	93 779	151 851
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>93 779</b>	<b>151 851</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 100 000	6 400 000
Langsiktig konserngjeld	5	345 614	850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 445 614</b>	<b>7 250 000</b>

**Sum langsiktig gjeld** 6 539 393 7 401 851

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	5	61 692	88 926
Betalbar skatt	6	20 741	33 688
Skyldig offentlige avgifter		54 413	29 323
Kortsiktig konserngjeld	5	656 705	435 000
Annen kortsiktig gjeld		7 600	7 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 151</b>	<b>594 537</b>

**Sum gjeld** 7 340 544 7 996 388

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 8 477 213 9 137 027



Organisasjonsnr: 990 348 561  
XL-EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

## XL-EIENDOM AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 990 348 561**



## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		33 674	101 405
Annen driftsinntekt		2 513 118	2 375 355
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 546 792</b>	<b>2 476 760</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	386 068	378 200
Annen driftskostnad	1	1 359 446	1 335 529
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 745 514</b>	<b>1 713 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>801 278</b>	<b>763 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	24
Annen rentekostnad		185 874	293 431
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-185 874</b>	<b>-293 407</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>615 404</b>	<b>469 624</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	107 144	130 096
<b>Årsresultat</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		512 230	339 300
Avsatt til annen egenkapital		-3 970	228
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>508 260</b>	<b>339 528</b>



## Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	6 734 559	7 043 302
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 036 375	1 086 310
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 770 934</b>	<b>8 129 612</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5	40 000	40 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 810 934</b>	<b>8 169 612</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3, 5	25 621	8 541
Andre kortsiktige fordringer	3	4 142	4 011
Konsernfordringer	5	456 009	522 791
<b>Sum fordringer</b>		<b>485 772</b>	<b>535 342</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		180 507	432 073
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>180 507</b>	<b>432 073</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>666 278</b>	<b>967 415</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 477 213</b>	<b>9 137 027</b>



## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	314 000	314 000
Annen innskutt egenkapital	7	302 186	302 186
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>616 186</b>	<b>616 186</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	520 483	524 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>520 483</b>	<b>524 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 136 669</b>	<b>1 140 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	6	93 779	151 851
<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>		<b>93 779</b>	<b>151 851</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	345 614	850 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 100 000	6 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 445 614</b>	<b>7 250 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	61 692	88 926
Betalbar skatt	6	20 741	33 688
Skyldig offentlige avgifter		54 413	29 323
Kortsiktig konserngjeld	5	656 705	435 000
Annen kortsiktig gjeld		7 600	7 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 151</b>	<b>594 537</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 340 544</b>	<b>7 996 388</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 477 213</b>	<b>9 137 027</b>

Ålesund,  
Styret i XL-EIENDOM AS

---

Ivar Jonny Breivik  
styreleder/daglig leder



## XL-EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Note 1 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Søsterselskapet XL Management AS har managementavtale med selskapet og det er kostnadsført kr 244 800 vedr dette i 2021.



## XL-EIENDOM AS

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	9 582 886	3 292 049	12 874 935
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		27 390	27 390
= Anskaffelseskost 31.12.21	9 582 886	3 319 440	12 902 325
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	2 848 327	2 283 064	5 131 391
= Bokført verdi 31.12.21	6 734 559	1 036 375	7 770 934
Årets ordinære avskrivninger	308 743	77 325	386 068
Økonomisk levetid	0-50 år	0-20 år	

### Note 3 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	42 121	25 041
Avsetning til tap	16 500	16 500
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	25 621	8 541

Andre fordringer oppført til pålydende.

### Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 100 000	6 400 000
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum	6 100 000	6 400 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	6 734 559	7 043 302
Driftsløsøre, inventar og utstyr	1 036 375	1 086 310
Sum	7 770 934	8 129 612

Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen utgjør kr 3 685 899.

Eiendom gnr 201 og bnr 575 i selskapet er stilt som sikkerhet for langsiktig gjeld for annet selskap i konsernet.

Det er gjort følgende sikkerhetsstillelser for langsiktig gjeld i søsterselskap:

Skateflua AS pålydende kr 1 458 350

Lystgaarden Bar & Restaurant AS pålydende kr 717 500



## XL-EIENDOM AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktige fordringer	40 000	223 405
Kundefordringer	25 621	8 541
Andre fordringer	456 009	339 386
<b>Sum fordringer</b>	<b>521 630</b>	<b>571 332</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktig gjeld	345 614	850 000
Leverandørgjeld	1 473	0
Kortsiktig gjeld	656 705	435 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 003 792</b>	<b>1 285 000</b>

XL-EIENDOM AS har avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning på kr 440 000 til XL Global AS og kr 216 705 til XL Food Company AS.

Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	165 216	129 388
Endring i utsatt skatt	-58 072	708
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>107 144</b>	<b>130 096</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	615 404	469 624
Permanente forskjeller	-6 671	12
Endring i midlertidige forskjeller	142 251	118 493
Avgitt konsernbidrag	-656 705	-435 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>94 279</b>	<b>153 129</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	165 216	129 388
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-144 475	-95 700
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>20 741</b>	<b>33 688</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	193 631	273 334	79 703
Fordringer	-16 500	-16 237	263
Gevinst - og tapskonto	249 139	311 424	62 285
<b>Sum</b>	<b>426 270</b>	<b>568 521</b>	<b>142 251</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>426 270</b>	<b>568 521</b>	<b>142 251</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>93 779</b>	<b>125 075</b>	<b>31 295</b>

Organisasjonsnr: 990 348 561



## XL-EIENDOM AS

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	314 000	302 186	524 453	1 140 639
Avgitt konsernbidrag			-512 230	-512 230
Årets resultat			508 260	508 260
Pr 31.12.2021	314 000	302 186	520 483	1 136 669

### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i XL-EIENDOM AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 140	100	314 000
Sum	3 140		314 000

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
XL GROUP AS	3 140	100	100

Styreleder/daglig leder Ivar Breivik er indirekte eier gjennom eierskap i morselskapet XL Group AS.



BDO AS  
Lerstadvegen 517  
6018 Ålesund

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i XL-Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til XL-Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 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>

BDO AS

Audun Halsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AXEE-IZYU-ZCSD4-U57F8-GKAJQ-JPTIO



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Audun Halsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-1853178

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-30 17:55:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AXEEE-IZYU-ZCSD4-U57F8-GKA2Q-JPTIO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Årsregnskap 2021

## XL-EIENDOM AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

Pennco Dokumenthøkket: ZUSTE-SGKJ6-3D4VO-QTFEU-FN6TF-QVSKG

**Org. nr. : 990 348 561**



## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		33 674	101 405
Annen driftsinntekt		2 513 118	2 375 355
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 546 792</b>	<b>2 476 760</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	386 068	378 200
Annen driftskostnad	1	1 359 446	1 335 529
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 745 514</b>	<b>1 713 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>801 278</b>	<b>763 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	24
Annen rentekostnad		185 874	293 431
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-185 874</b>	<b>-293 407</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>615 404</b>	<b>469 624</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	107 144	130 096
<b>Årsresultat</b>		<b>508 260</b>	<b>339 528</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		512 230	339 300
Avsatt til annen egenkapital		-3 970	228
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>508 260</b>	<b>339 528</b>

Penneo Dokumentnøkkel: ZUSTE-5GKJ6-3DAVO-QTFEU-FN6TF-QVSKG



## Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	6 734 559	7 043 302
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 036 375	1 086 310
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 770 934</b>	<b>8 129 612</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	40 000	40 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 810 934</b>	<b>8 169 612</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 5	25 621	8 541
Andre kortsiktige fordringer	3	4 142	4 011
Konsernfordringer	5	456 009	522 791
<b>Sum fordringer</b>		<b>485 772</b>	<b>535 342</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		180 507	432 073
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>180 507</b>	<b>432 073</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>666 278</b>	<b>967 415</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 477 213</b>	<b>9 137 027</b>

Penneo Dokumentnr: ZUSTE-SGKJ6-3DAVO-QTFEU-FN6TF-QVSKG



## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	7, 8	314 000	314 000
Annen innskutt egenkapital	7	302 186	302 186
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>616 186</b>	<b>616 186</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	7	520 483	524 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>520 483</b>	<b>524 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 136 669</b>	<b>1 140 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	6	93 779	151 851
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>93 779</b>	<b>151 851</b>
<b><i>Annen langsiktig gjeld</i></b>			
Langsiktig konserngjeld	5	345 614	850 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 100 000	6 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 445 614</b>	<b>7 250 000</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Leverandørgjeld	5	61 692	88 926
Betalbar skatt	6	20 741	33 688
Skyldig offentlige avgifter		54 413	29 323
Kortsiktig konserngjeld	5	656 705	435 000
Annen kortsiktig gjeld		7 600	7 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 151</b>	<b>594 537</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 340 544</b>	<b>7 996 388</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 477 213</b>	<b>9 137 027</b>

Ålesund,  
Styret i XL-EIENDOM AS

Ivar Jonny Breivik  
styreleder/ daglig leder

XL-EIENDOM AS

Pennneo Dokumentnøkkel: ZUSTE-SGKJ6-3D4VO-QTFEU-FN6TF-QVSKG



## XL-EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Note 1 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Søsterselskapet XL Management AS har managementavtale med selskapet og det er kostnadsført kr 244 800 vedr dette i 2021.



## XL-EIENDOM AS

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	9 582 886	3 292 049	12 874 935
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		27 390	27 390
= <b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>9 582 886</b>	<b>3 319 440</b>	<b>12 902 325</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	2 848 327	2 283 064	5 131 391
= <b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>6 734 559</b>	<b>1 036 375</b>	<b>7 770 934</b>
Årets ordinære avskrivninger	308 743	77 325	386 068
Økonomisk levetid	0-50 år	0-20 år	

### Note 3 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	42 121	25 041
Avsetning til tap	16 500	16 500
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>25 621</b>	<b>8 541</b>

Andre fordringer oppført til pålydende.

### Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 100 000	6 400 000
Øvrig langsiktig gjeld		
<b>Sum</b>	<b>6 100 000</b>	<b>6 400 000</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	6 734 559	7 043 302
Driftsløsøre, inventar og utstyr	1 036 375	1 086 310
<b>Sum</b>	<b>7 770 934</b>	<b>8 129 612</b>

Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen utgjør kr 3 685 899.

Eiendom gnr 201 og bnr 575 i selskapet er stilt som sikkerhet for langsiktig gjeld for annet selskap i konsernet.

Det er gjort følgende sikkerhetsstillelser for langsiktig gjeld i søsterselskap:  
Skateflua AS pålydende kr 1 458 350  
Lystgården Bar & Restaurant AS pålydende kr 717 500

Organisasjonsnr: 990 348 561

Penneo Dokumentnøkkel: ZUSTE-5GKJ6-3D4VO-QTFEU-FN6TF-QVSKG



## XL-EIENDOM AS

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktige fordringer	40 000	223 405
Kundefordringer	25 621	8 541
Andre fordringer	456 009	339 386
<b>Sum fordringer</b>	<b>521 630</b>	<b>571 332</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktig gjeld	345 614	850 000
Leverandørgjeld	1 473	0
Kortsiktig gjeld	656 705	435 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 003 792</b>	<b>1 285 000</b>

XL-EIENDOM AS har avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning på kr 440 000 til XL Global AS og kr 216 705 til XL Food Company AS.

## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	165 216	129 388
Endring i utsatt skatt	-58 072	708
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>107 144</b>	<b>130 096</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	615 404	469 624
Permanente forskjeller	-6 671	12
Endring i midlertidige forskjeller	142 251	118 493
Avgitt konsernbidrag	-656 705	-435 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>94 279</b>	<b>153 129</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	165 216	129 388
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-144 475	-95 700
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>20 741</b>	<b>33 688</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	193 631	273 334	79 703
Fordringer	-16 500	-16 237	263
Gevinst – og tapskonto	249 139	311 424	62 285
<b>Sum</b>	<b>426 270</b>	<b>568 521</b>	<b>142 251</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>426 270</b>	<b>568 521</b>	<b>142 251</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>93 779</b>	<b>125 075</b>	<b>31 295</b>

Organisasjonsnr: 990 348 561

Penneo Dokumenttjekk: ZUSTE-SOKJ6-3DAVO-QTFEU-FN6TF-QVSKG



## XL-EIENDOM AS

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	314 000	302 186	524 453	1 140 639
Avgitt konsernbidrag			-512 230	-512 230
Årets resultat			508 260	508 260
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>314 000</b>	<b>302 186</b>	<b>520 483</b>	<b>1 136 669</b>

### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i XL-EIENDOM AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 140	100	314 000
<b>Sum</b>	<b>3 140</b>		<b>314 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
XL GROUP AS	3 140	100	100

Styreleder/ daglig leder Ivar Breivik er indirekte eier gjennom eierskap i morselskapet XL Group AS.

Penneo Dokumentnøkkel: ZUSTE-SGKJ6-3D4VO-QTFEU-FN6TF-QVSKG



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ivar Jonny Breivik

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-2793685

IP: 213.161.xxx.xxx

2022-06-30 17:46:53 UTC



## Ivar Jonny Breivik

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-2793685

IP: 213.161.xxx.xxx

2022-06-30 17:46:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZUSTE-SGKJ6-3DAV0-QTFEU-FN6TF-QVSKG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>