



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Ivar Jonny Breivik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2021

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		101 405	22 204
Annen driftsinntekt		2 375 355	2 465 370
Sum inntekter		2 476 760	2 487 574
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	378 200	376 268
Annen driftskostnad	1	1 335 529	1 028 744
Sum kostnader		1 713 729	1 405 012
Driftsresultat		763 031	1 082 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	799
Sum finansinntekter		24	799
Annen rentekostnad		293 431	322 406
Sum finanskostnader		293 431	322 406
Netto finans		-293 407	-321 607
Ordinært resultat før skattekostnad		469 624	760 955
Skattekostnad på ordinært resultat	6	130 096	167 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		339 528	593 545
Årsresultat		339 528	593 545
Årsresultat etter minoritetsinteresser		339 528	593 545
Totalresultat		339 528	593 545
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		339 300	613 225
Avsatt til annen egenkapital		228	-19 680
Sum overføringer og disponeringer	7	339 528	593 545



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	7 043 302	6 307 264
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip og flytende installasjoner	2, 4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 086 310	1 158 610
Sum varige driftsmidler		8 129 612	7 465 874
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	223 405	146 148
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum finansielle anleggsmidler		223 405	146 148
Sum anleggsmidler		8 353 016	7 612 023
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	4		
Fordringer			
Kundefordringer	3	8 541	169 481
Andre kortsiktige fordringer	3	4 011	
Konsernfordringer	5	339 386	710 000
Sum fordringer		351 938	879 481
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		432 073	83 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 073	83 735
Sum omløpsmidler		784 010	963 216
SUM EIENDELER		9 137 027	8 575 239



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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
Sum innskutt egenkapital		616 186	616 186
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	524 453	242 397
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		524 453	242 397
Sum egenkapital		1 140 639	858 583
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	151 851	124 367
Sum avsetninger for forpliktelser		151 851	124 367
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 400 000	6 518 310
Langsiktig konserngjeld	5	850 000	201 914
Sum annen langsiktig gjeld		7 250 000	6 720 224
Sum langsiktig gjeld		7 401 851	6 844 591
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		88 926	11 645
Betalbar skatt	6	33 688	1 861
Skyldig offentlige avgifter		29 323	45 524
Kortsiktig konserngjeld	5	435 000	786 185
Annen kortsiktig gjeld		7 600	26 850
Sum kortsiktig gjeld		594 537	872 065



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		7 996 388	7 716 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 137 027	8 575 239



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 688008

Enheten

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

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: Ivar Jonny Breivik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2021

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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 990 348 561
XL-EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		101 405	22 204
Annen driftsinntekt		2 375 355	2 465 370
Sum inntekter		2 476 760	2 487 574
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	378 200	376 268
Annen driftskostnad	1	1 335 529	1 028 744
Sum kostnader		1 713 729	1 405 012
Driftsresultat		763 031	1 082 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	799
Sum finansinntekter		24	799
Annen rentekostnad		293 431	322 406
Sum finanskostnader		293 431	322 406
Netto finans		-293 407	-321 607
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		469 624	760 955
Skattekostnad på ordinært resultat	6	130 096	167 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		339 528	593 545
Årsresultat		339 528	593 545
Årsresultat etter minoritetsinteresser		339 528	593 545
Totalresultat		339 528	593 545
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		339 300	613 225
Avsatt til annen egenkapital		228	-19 680
Sum overføringer og disponeringer	7	339 528	593 545



Organisasjonsnr: 990 348 561
XL-EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 4	7 043 302	6 307 264
Maskiner og anlegg	2, 4		
Skip og flytende			
installasjoner	2, 4		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2, 4	1 086 310	1 158 610
Sum varige driftsmidler		8 129 612	7 465 874
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme			
konsern	5	223 405	146 148
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	5		
Sum finansielle			
anleggsmidler		223 405	146 148
Sum anleggsmidler		8 353 016	7 612 023
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen			
beholdning	4		
Fordringer			
Kundefordringer	3	8 541	169 481
Andre kortsiktige			
fordringer	3	4 011	
Konsernfordringer	5	339 386	710 000
Sum fordringer		351 938	879 481
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		432 073	83 735
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		432 073	83 735
Sum omløpsmidler		784 010	963 216
SUM EIENDELER		9 137 027	8 575 239



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
Sum innskutt egenkapital		616 186	616 186

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	524 453	242 397
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		524 453	242 397

Sum egenkapital 1 140 639 858 583

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	151 851	124 367
Sum avsetninger for forpliktelses		151 851	124 367

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 400 000	6 518 310
Langsiktig konserngjeld	5	850 000	201 914
Sum annen langsiktig gjeld		7 250 000	6 720 224

Sum langsiktig gjeld 7 401 851 6 844 591

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		88 926	11 645
Betalbar skatt	6	33 688	1 861
Skyldig offentlige avgifter		29 323	45 524
Kortsiktig konserngjeld	5	435 000	786 185
Annen kortsiktig gjeld		7 600	26 850
Sum kortsiktig gjeld		594 537	872 065

Sum gjeld 7 996 388 7 716 656

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 9 137 027 8 575 239



Organisasjonsnr: 990 348 561
XL-EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Årsregnskap 2020 XL-EIENDOM AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 990 348 561



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		101 405	22 204
Annen driftsinntekt		2 375 355	2 465 370
Sum driftsinntekter		2 476 760	2 487 574
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	378 200	376 268
Annen driftskostnad	1	1 335 529	1 028 744
Sum driftskostnader		1 713 729	1 405 012
Driftsresultat		763 031	1 082 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	799
Annen rentekostnad		293 431	322 406
Resultat av finansposter		-293 407	-321 607
Ordinært resultat før skattekostnad		469 624	760 955
Skattekostnad på ordinært resultat	6	130 096	167 410
Årsresultat		339 528	593 545
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		339 300	613 225
Avsatt til annen egenkapital		228	-19 680
Sum overføringer	7	339 528	593 545



Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	7 043 302	6 307 264
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 086 310	1 158 610
Sum varige driftsmidler		8 129 612	7 465 874
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5	223 405	146 148
Sum finansielle anleggsmidler		223 405	146 148
Sum anleggsmidler		8 353 016	7 612 023
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3	8 541	169 481
Andre kortsiktige fordringer	3	4 011	0
Konsernfordringer	5	339 386	710 000
Sum fordringer		351 938	879 481
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		432 073	83 735
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		432 073	83 735
Sum omløpsmidler		784 010	963 216
Sum eiendeler		9 137 027	8 575 239



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	314 000	314 000
Annen innskutt egenkapital	7	302 186	302 186
Sum innskutt egenkapital		616 186	616 186
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	524 453	242 397
Sum opptjent egenkapital		524 453	242 397
Sum egenkapital		1 140 639	858 583
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	151 851	124 367
Sum avsetning for forpliktelser		151 851	124 367
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	850 000	201 914
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 400 000	6 518 310
Sum annen langsiktig gjeld		7 250 000	6 720 224
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		88 926	11 645
Betalbar skatt	6	33 688	1 861
Skyldig offentlige avgifter		29 323	45 524
Kortsiktig konserngjeld	5	435 000	786 185
Annen kortsiktig gjeld		7 600	26 850
Sum kortsiktig gjeld		594 537	872 065
Sum gjeld		7 996 388	7 716 656
Sum egenkapital og gjeld		9 137 027	8 575 239

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.

Fusjon

Selskapene Nedre Strandgate 42 AS og XL Sorenskriverbultsgt 13 AS er innfusjonert i selskapet med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2020. med XL-Eiendom AS som overtakende selskap.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser i 2020.

Søsterselskapet XL Management AS har managementavtale med selskapet og det er kostnadsført kr 235 714 vedr dette i 2020.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 41 300.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 34 400.
Beløpene er ekskl. mva.



XL-EIENDOM AS

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	9 402 808	3 292 049	12 694 857
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	180 078		180 078
= Anskaffelseskost 31.12.20	9 582 886	3 292 049	12 874 935
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	2 539 584	2 205 739	4 745 323
= Bokført verdi 31.12.20	7 043 302	1 086 310	8 129 612
Årets ordinære avskrivninger	305 900	72 300	378 200
Økonomisk levetid	0-50 år	0-20 år	

Note 3 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	25 041	185 981
Avsetning til tap	16 500	16 500
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	8 541	169 481

Andre fordringer oppført til pålydende.

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

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 400 000	6 518 310
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum	6 400 000	6 518 310

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 043 302	6 307 264
Driftsløsøre, inventar og utstyr	1 086 310	1 158 610
Sum	8 129 612	7 465 874

Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen utgjør kr 3 985 899.

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 1 833 344

Lystgården Bar & Restaurant AS pålydende kr 902 000



XL-EIENDOM AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Langsiktige fordringer	223 405	146 148
Kundefordringer	8 541	169 481
Andre fordringer	339 386	710 000
Sum fordringer	571 331	1 025 630

Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld	850 000	201 914
Kortsiktig gjeld	435 000	786 185
Sum gjeld	1 285 000	988 099

XL-EIENDOM AS har avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning på kr 435 000 til XL Group AS.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	129 388	174 821
Endring i utsatt skatt	708	-7 411
Skattekostnad ordinært resultat	130 096	167 410

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	469 624	760 955
Permanente forskjeller	12	0
Endring i midlertidige forskjeller	118 493	33 685
Avgitt konsernbidrag	-435 000	-786 185
Skattepliktig inntekt	153 129	8 454

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	129 388	174 822
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-95 700	-172 961
Sum betalbar skatt i balansen	33 688	1 861

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	273 334	312 199	38 865
Fordringer	-16 237	-14 465	1 772
Gevinst - og tapskonto	311 424	389 280	77 856
Sum	568 521	687 014	118 493

Grunnlag for utsatt skatt	568 521	687 014	118 493
Utsatt skatt (22 %)	125 075	151 143	26 068

Som følge av fusjon er midlertidige forskjeller omarbeidet fra 2019. Tallene som fremgår under kolonne 2019 er midlertidige forskjeller etter fusjonen. IB utsatt skatt fra innfusjonert selskap er 26 776.



XL-EIENDOM AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	314 000	302 186	242 397	858 583
Fusjon			281 828	281 828
Avgitt konsernbidrag			-339 300	-339 300
Årets resultat			339 528	339 528
Pr 31.12.2020	314 000	302 186	524 453	1 140 639

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.



Årsregnskap 2020 XL-EIENDOM AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: 150MQ-CFM1K-CTPSS-SLBZIN-TONBL-GOXY7

Org. nr. : 990 348 561



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		101 405	22 204
Annen driftsinntekt		2 375 355	2 465 370
Sum driftsinntekter		2 476 760	2 487 574
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	378 200	376 268
Annen driftskostnad	1	1 335 529	1 028 744
Sum driftskostnader		1 713 729	1 405 012
Driftsresultat		763 031	1 082 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	799
Annen rentekostnad		293 431	322 406
Resultat av finansposter		-293 407	-321 607
Ordinært resultat før skattekostnad		469 624	760 955
Skattekostnad på ordinært resultat	6	130 096	167 410
Årsresultat		339 528	593 545
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		339 300	613 225
Avsatt til annen egenkapital		228	-19 680
Sum overføringer	7	339 528	593 545

Penneo Dokumentnøkkel: ISOMQ-CFM1K-CTPSS-SLBZJN-TONBL-GOXY7



Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	7 043 302	6 307 264
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 4	1 086 310	1 158 610
Sum varige driftsmidler		8 129 612	7 465 874
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	223 405	146 148
Sum finansielle anleggsmidler		223 405	146 148
Sum anleggsmidler		8 353 016	7 612 023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	8 541	169 481
Andre kortsiktige fordringer	3	4 011	0
Konsernfordringer	5	339 386	710 000
Sum fordringer		351 938	879 481
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		432 073	83 735
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		432 073	83 735
Sum omløpsmidler		784 010	963 216
Sum eiendeler		9 137 027	8 575 239

Penneo Dokumentnr: 150MQ-CFM1K-CTPSS-SLBZIN-TONBL-GOXY7



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	314 000	314 000
Annen innskutt egenkapital	7	302 186	302 186
Sum innskutt egenkapital		616 186	616 186
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	524 453	242 397
Sum opptjent egenkapital		524 453	242 397
Sum egenkapital		1 140 639	858 583
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	151 851	124 367
Sum avsetning for forpliktelser		151 851	124 367
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	850 000	201 914
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 400 000	6 518 310
Sum annen langsiktig gjeld		7 250 000	6 720 224
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		88 926	11 645
Betalbar skatt	6	33 688	1 861
Skyldig offentlige avgifter		29 323	45 524
Kortsiktig konserngjeld	5	435 000	786 185
Annen kortsiktig gjeld		7 600	26 850
Sum kortsiktig gjeld		594 537	872 065
Sum gjeld		7 996 388	7 716 656
Sum egenkapital og gjeld		9 137 027	8 575 239

Ålesund,
Styret i XL-EIENDOM AS

Ivar Jonny Breivik
styreleder/ daglig leder

XL-EIENDOM AS

Penneo Dokumentnøkkel: ISOMQ-CFM1K-CTPSS-SLBZJN-TONBL-GOXY7



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.

Fusjon

Selskapene Nedre Strandgate 42 AS og XL Sørenskriverbultsgt 13 AS er innfusjonert i selskapet med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2020. med XL-Eiendom AS som overtakende selskap.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser i 2020.

Søsterselskapet XL Management AS har managementavtale med selskapet og det er kostnadsført kr 235 714 vedr dette i 2020.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 41 300.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 34 400.
Beløpene er ekskl. mva.



XL-EIENDOM AS

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	9 402 808	3 292 049	12 694 857
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	180 078		180 078
= Anskaffelseskost 31.12.20	9 582 886	3 292 049	12 874 935
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	2 539 584	2 205 739	4 745 323
= Bokført verdi 31.12.20	7 043 302	1 086 310	8 129 612
Årets ordinære avskrivninger	305 900	72 300	378 200
Økonomisk levetid	0-50 år	0-20 år	

Note 3 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	25 041	185 981
Avsetning til tap	16 500	16 500
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	8 541	169 481

Andre fordringer oppført til pålydende.

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

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 400 000	6 518 310
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum	6 400 000	6 518 310

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 043 302	6 307 264
Driftsløsøre, inventar og utstyr	1 086 310	1 158 610
Sum	8 129 612	7 465 874

Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen utgjør kr 3 985 899.

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 1 833 344

Lystgaarden Bar & Restaurant AS pålydende kr 902 000

Organisasjonsnr: 990 348 561

Penneo Dokumentnøkkel: 150MQ-CFM1K-CTPSS-SLBZJN-TONBL-GOXY7



XL-EIENDOM AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Langsiktige fordringer	223 405	146 148
Kundefordringer	8 541	169 481
Andre fordringer	339 386	710 000
Sum fordringer	571 331	1 025 630

Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld	850 000	201 914
Kortsiktig gjeld	435 000	786 185
Sum gjeld	1 285 000	988 099

XL-EIENDOM AS har avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning på kr 435 000 til XL Group AS.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	129 388	174 821
Endring i utsatt skatt	708	-7 411
Skattekostnad ordinært resultat	130 096	167 410
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	469 624	760 955
Permanente forskjeller	12	0
Endring i midlertidige forskjeller	118 493	33 685
Avgitt konsernbidrag	-435 000	-786 185
Skattepliktig inntekt	153 129	8 454
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	129 388	174 822
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-95 700	-172 961
Sum betalbar skatt i balansen	33 688	1 861

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	273 334	312 199	38 865
Fordringer	-16 237	-14 465	1 772
Gevinst – og tapskonto	311 424	389 280	77 856
Sum	568 521	687 014	118 493
Grunnlag for utsatt skatt	568 521	687 014	118 493
Utsatt skatt (22 %)	125 075	151 143	26 068

Som følge av fusjon er midlertidige forskjeller omarbeidet fra 2019. Tallene som fremgår under kolonne 2019 er midlertidige forskjeller etter fusjonen. IB utsatt skatt fra innfusjonert selskap er 26 776.

Organisasjonsnr: 990 348 561

Penneo Dokumentnøkkel: ISOMQ-CFM1K-CTPSS-SLBZJN-TONBL-GOXY7



XL-EIENDOM AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	314 000	302 186	242 397	858 583
Fusjon			281 828	281 828
Avgitt konsernbidrag			-339 300	-339 300
Årets resultat			339 528	339 528
Pr 31.12.2020	314 000	302 186	524 453	1 140 639

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 50MQ-CFM1K-CTP55-SLBZJN-T0NBL-G0XY7



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

2021-07-01 11:14:10Z



Ivar Jonny Breivik

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-2793685

IP: 213.161.xxx.xxx

2021-07-01 11:14:10Z



Penneo DokumentInokkelt: 150MQ-CFM1K-CTPSS-SLB2N-TONBL-GOXY7

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>



BDO AS
Lerstadvegen 517
6018 Ålesund

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i XI-Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til XI-Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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.

Styret 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 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 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>

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.

BDO AS

Audun Halsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2L254-NJM20-0EPTU-IDEXF-0E60Z-XWJAG



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

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-1853178

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-07-01 13:54:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2L254-NJM20-0EPTU-TDEXF-0E60Z-XWJAG

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>