

XENIA ESTATE ApS

**Bygnaf 6
6100 Haderslev**

CVR nr. 30710517

**Årsrapport
1. okt. 2021 - 30. sep. 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
4. apr. 2023

Erik Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

3

Påtegninger

Ledespåtegning

4

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

8

Balance 30. sep. 2022

9

Noter

11

Selskabsoplysninger

Selskabet

XENIA ESTATE ApS

Bygnaf 6

6100 Haderslev

CVR-nr: 30710517

Stiftelsesdato: 5. jul. 2007

Direktion: Erik Christensen

Regnskabsår: 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022 for XENIA ESTATE 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. sep. 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 4. apr. 2023

Direktion

Erik Christensen
Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed, samt handel med valuta.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 711.491, og selskabets balance pr. 30. sep. 2022 udviser en egenkapital på kr. 10.083.255.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat 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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Kortfristet tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Kortfristet selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttoresultat		1.797.233	1.830.238
Personaleomkostninger	1	-255.344	-189.416
Andre driftsomkostninger		-366.439	-361.714
Resultat før finansielle poster		1.175.450	1.279.108
Øvrige finansielle omkostninger		-262.854	-267.850
Resultat før skat		912.596	1.011.258
Skat af årets resultat		-201.105	-222.300
Årets resultat		711.491	788.958
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		711.491	788.958
Årets resultat		711.491	788.958

Balance 30. sep. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	28.058.164	26.505.903
Materielle anlægsaktiver		28.058.164	26.505.903
Anlægsaktiver i alt		28.058.164	26.505.903
Andre tilgodehavender		57.474	213.423
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	142.609
Tilgodehavender		57.474	356.032
Omsætningsaktiver i alt		57.474	356.032
Aktiver i alt		28.115.638	26.861.935

Balance 30. sep. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.958.255	9.246.764
Egenkapital		10.083.255	9.371.764
Hensættelse til udskudt skat		2.818.105	2.617.000
Hensatte forpligtelser		2.818.105	2.617.000
Langfristet gæld til banker		3.158.621	1.744.647
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		8.825.854	9.269.978
Langfristede gældsforpligtelser	3	11.984.475	11.014.625
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.527.797	2.899.803
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	69.359
Kortfristet selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder		0	41.402
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		621.931	778.286
Anden gæld		55.647	48.896
Skyldig moms og afgifter		24.428	20.800
Kortfristede forpligtelser		3.229.803	3.858.546
Gældsforpligtelser		15.214.278	14.873.171
Passiver i alt		28.115.638	26.861.935

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	160.916	101.285
Pensioner	80.377	72.087
Andre omkostninger til social sikring	6.249	5.613
Andre personaleomkostninger	7.802	10.431
I alt	255.344	189.416
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

2. Investeringsejendomme

	2022
	kr.
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	28.058.164
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	28.058.164

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld til banker	1.744.647	3.158.621	2.100.000
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	9.269.978	8.825.854	6.600.000
I alt	11.014.625	11.984.475	8.700.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med holdingselskab samt søsterselskab.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed i investeringsejendomme overfor pengeinstitut.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erik Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Christensen

Direktør

Direktør

ID: deead740-dc5a-4f9e-bce0-1ddcccafb0ba

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 11:01:07

Underskrevet med MitID



Erik Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Christensen

Direktør

Dirigent

ID: deead740-dc5a-4f9e-bce0-1ddcccafb0ba

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 11:01:07

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b4ae35nZY249744244