

# **XENIA ESTATE ApS**

**Bygnaf 6  
6100 Haderslev**

**CVR nr. 30710517**

**Årsrapport  
1. okt. 2022 - 30. sep. 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
18. mar. 2024

---

Erik Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

3

### Påtegninger

Ledespåtegning

4

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

5

### Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

8

Balance 30. sep. 2023

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. 2022 - 30. sep. 2023

## **Ledespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023 for XENIA ESTATE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. sep. 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023.

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

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

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 18. mar. 2024

## **Direktion**

Erik Christensen  
Direktør

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 349.433, og virksomhedens balance pr. 30. sep. 2023 udviser en egenkapital på kr. 10.432.687.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens 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 2023 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af 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. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 velinformede 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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.

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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.819.038</b>	<b>1.797.233</b>
Personaleomkostninger	1	-337.366	-255.344
Andre driftsomkostninger		-409.287	-366.439
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.072.385</b>	<b>1.175.450</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-365.875	-262.854
<b>Resultat før skat</b>		<b>706.510</b>	<b>912.596</b>
Skat af årets resultat		-357.077	-201.105
<b>Årets resultat</b>		<b>349.433</b>	<b>711.491</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		349.433	711.491
<b>Årets resultat</b>		<b>349.433</b>	<b>711.491</b>



## Balance 30. sep. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	28.058.164	28.058.164
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.058.164</b>	<b>28.058.164</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>28.058.164</b>	<b>28.058.164</b>
Andre tilgodehavender		115.125	57.474
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.125</b>	<b>57.474</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>191.157</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>306.282</b>	<b>57.474</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>28.364.446</b>	<b>28.115.638</b>

## Balance 30. sep. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.307.687	9.958.255
<b>Egenkapital</b>		<b>10.432.687</b>	<b>10.083.255</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.175.182	2.818.105
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.175.182</b>	<b>2.818.105</b>
Langfristet gæld til banker		3.040.368	3.158.621
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		8.404.454	8.825.854
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>11.444.822</b>	<b>11.984.475</b>
Kortfristet gæld til banker		0	11.533
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.603.797	2.527.797
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		613.929	621.931
Skyldig moms og afgifter		16.810	24.428
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		77.219	44.114
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>3.311.755</b>	<b>3.229.803</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.756.577</b>	<b>15.214.278</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>28.364.446</b>	<b>28.115.638</b>

## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	229.703	161.466
Pensioner	88.804	80.377
Andre omkostninger til social sikring	8.359	6.249
Andre personaleomkostninger	10.500	7.252
<b>I alt</b>	<b>337.366</b>	<b>255.344</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

## 2. Investeringsejendomme

	2023
	kr.
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	28.058.164
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	0

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld til banker	3.158.621	3.040.368	2.500.000
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	8.825.854	8.404.454	6.300.000
<b>I alt</b>	<b>11.984.475</b>	<b>11.444.822</b>	<b>8.800.000</b>

## 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: 18-03-2024 kl.: 09:22:17

Underskrevet med MitID



## Erik Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Christensen

Direktør

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 09:22:17

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ea171dgjRuy251639367

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](http://www.esignatur.dk).