



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Xamena Properties ApS
c/o Schultzlaw ApS, Nordre Jernbanevej 44, 1., 3400 Hillerød

CVR-nr. 35 80 34 16

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Michael Transø Schultz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Xamena Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. maj 2016

Direktion

Michael Transø Schultz



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Xamena Properties ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Xamena Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. maj 2016

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Torben B. Petersen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Xamena Properties ApS c/o Schultzlaw ApS Nordre Jernbanevej 44, 1. 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 35 80 34 16 Hjemsted: Hillerød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Transø Schultz
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	Rubidium Holding ApS, Hillerød



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Xamena Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Den 1. januar 2015 fusionerede selskabet med Pegasus Business ApS. Fusionen er sket ved anvendelse af sammenlægningsmetoden, hvilket medfører, at der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Ved sammenlægningsmetoden foretages der ikke omvurdering af de overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi, ligesom der ikke opgøres goodwill i forbindelse med sammenlægningen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Xamena Properties ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	633.379	479
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.257.180	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.428.701	-250
Andre eksterne omkostninger	-75.641	-32
Resultat før finansielle poster	3.386.217	197
Andre finansielle indtægter	466	0
Øvrige finansielle omkostninger	-185.799	-198
Resultat før skat	3.200.884	-1
2 Skat af årets resultat	-686.498	2
Årets resultat	2.514.386	1
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.514.386	1
Disponeret i alt	2.514.386	1



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	11.500.000	7.143
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.500.000</u>	<u>7.143</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.500.000</u>	<u>7.143</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	275.502	13
	Andre tilgodehavender	<u>161.943</u>	<u>9</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>437.445</u>	<u>22</u>
	Likvide beholdninger	<u>31.357</u>	<u>85</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>468.802</u>	<u>107</u>
	Aktiver i alt	<u>11.968.802</u>	<u>7.250</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	60.000	50
4 Overført resultat	4.800.629	152
Egenkapital i alt	4.860.629	202
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	993.000	31
Hensatte forpligtelser i alt	993.000	31
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.254.948	4.507
5 Gæld til pengeinstitutter	757.962	920
5 Deposita	126.000	90
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.138.910	6.618
Kortfristet del af langfristet gæld	343.394	268
Gæld til pengeinstitutter	14.008	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	31.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	587.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	68
Anden gæld	261	51
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	976.263	399
Gældsforpligtelser i alt	6.115.173	7.017
Passiver i alt	11.968.802	7.250
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

	2015 kr.	2014 tkr.
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-275.502	-13
Årets regulering af udskudt skat	962.000	13
Regulering af udskudt skat grundet ændring i skatteprocent	0	-2
	686.498	-2

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
3. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar 2015	6.296.660	846
Tilgang ifm. fusion	846.160	0
Tilgang i årets løb	100.000	6.297
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2015	7.242.820	7.143
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	0	0
Årets regulering til dagsværdi	4.257.180	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	4.257.180	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	11.500.000	7.143



Noter

4. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	53.745
Kapitalforhøjelse ifm. fusion	10.000	88.369
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.514.386
Modtaget koncerntilskud	0	2.144.129
Egenkapital 31. december 2015	<u>60.000</u>	<u>4.800.629</u>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Kapitalforhøjelse i 2015, nom. 10.000 kr.

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014 tkr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	261.327	3.194.970	4.516.275	4.775
Gæld til pengeinstitutter	82.067	382.130	840.029	920
Deposita	0	126.000	126.000	90
	<u>343.394</u>	<u>3.703.100</u>	<u>5.482.304</u>	<u>5.785</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 4.675 tkr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen beliggende Nordre Jernbanevej 44, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.500 tkr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på nom. 1.600 tkr. i selskabets ejendom beliggende Roskildevej 498. Ejerpantebrevet er ikke lagt til sikkerhed.



Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rubidium Holding ApS, CVR-nr. 33766912 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Anker Transø Schultz (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-020620249482

IP: 90.184.158.250

31-05-2016 kl. 10:08:03 UTC

NEM ID 

Torben B. Petersen (CVR valideret)

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1295939049169

IP: 159.253.88.132

31-05-2016 kl. 10:11:58 UTC

NEM ID 

Michael Anker Transø Schultz (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-020620249482

IP: 90.184.158.250

31-05-2016 kl. 10:16:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QMWOT-14I8H-CPXCJ-FY1TV-A7D51-N1U2Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>