

# **Xima Properties ApS**

Floradalen 10, Virum 2830

**CVR-nr. 42 49 65 37**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

---

Joachim Westergaard Allerup  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Xima Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Virum, den 28. juni 2023

### Direktion

Joachim Westergaard Allerup  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Xima Properties ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Xima Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. juni 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Anne Cathrine Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41368

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Xima Properties ApS Floradalen 10 Virum 2830 CVR-nr.: 42 49 65 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 25. juni 2021 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Direktion	Joachim Westergaard Allerup, direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom, investering i værdipapirersamt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 364.286, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 16.306.718.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>51.757</b>	<b>-7.033</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-75.852	-75.852
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-24.095</b>	<b>-82.885</b>
Finansielle indtægter	2	749.343	1.347.349
Finansielle omkostninger	3	-253.750	-10.851
<b>Resultat før skat</b>		<b>471.498</b>	<b>1.253.613</b>
Skat af årets resultat	4	-107.212	-288.890
<b>Årets resultat</b>		<b>364.286</b>	<b>964.723</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		364.286	964.723
		<b>364.286</b>	<b>964.723</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	2.827.146	2.842.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	180.000	240.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.007.146</b>	<b>3.082.998</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	347.130	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>347.130</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.354.276</b>	<b>3.082.998</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.524	24.636
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		910.079	915.591
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		43.221	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>977.824</b>	<b>940.227</b>
Værdipapirer		11.873.196	12.125.811
<b>Værdipapirer</b>		<b>11.873.196</b>	<b>12.125.811</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>227.086</b>	<b>33.446</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.078.106</b>	<b>13.099.484</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.432.382</b>	<b>16.182.482</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		16.266.718	15.902.433
<b>Egenkapital</b>		<b>16.306.718</b>	<b>15.942.433</b>
Hensættelse til udskudt skat		23.742	31.656
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>23.742</b>	<b>31.656</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.684	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.354	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	132.091
Anden gæld		15.500	15.000
Deposita		61.384	61.302
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>101.922</b>	<b>208.393</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>101.922</b>	<b>208.393</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.432.382</b>	<b>16.182.482</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om dagsværdi	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	15.902.432	15.942.432
Årets resultat	0	364.286	364.286
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>16.266.718</b>	<b>16.306.718</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.579	15.591
Andre finansielle indtægter	719.764	1.331.758
	<b>749.343</b>	<b>1.347.349</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	253.750	10.851
	<b>253.750</b>	<b>10.851</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	115.126	295.042
Årets udskudte skat	-7.914	-6.152
	<b>107.212</b>	<b>288.890</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	2.858.850	300.000
Kostpris 31. december	<u>2.858.850</u>	<u>300.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	15.852	60.000
Årets afskrivninger	<u>15.852</u>	<u>60.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>31.704</u>	<u>120.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.827.146</u></b>	<b><u>180.000</u></b>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>347.130</u>
Kostpris 31. december	<u>347.130</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>347.130</u></b>

## Noter

### 7 Oplysning om dagsværdi

#### Værdipapirer

Det urealiserede tab af selskabets beholdning af værdipapirer, der er indregnet som omsætningsaktiver og som er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 253 og er indregnet i resultatopgørelsen.

Noterede værdipapirer indregnes til dagsværdi opgjort på baggrund af børskursen pr. 31. december 2022.

Unoterede værdipapirer er indregnet til dagsværdi, der er baseret på investorrapportering fra investeringsforeningen, hvori nettoaktiverne måles til dagsværdi.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Xima Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for E/F Mikkelborg Park er der givet pant i grunde og bygninger på nom. t.kr. 25, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.827 pr. 31. december 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Xima Properties ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Såfremt værdien overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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