



Xima Properties ApS

Kollemosevej 37, 2830 Virum

CVR-nr. 42 49 65 37

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024

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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 20. juni 2024

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 2023 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 20. juni 2024

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

Anne Cathrine Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41368

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------|---|
| Selskabet | Xima Properties ApS Kollemosevej 37 2830 Virum CVR-nr.: 42 49 65 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 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 2023 udviser et underskud på DKK 267.936, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 16.038.783.

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 | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---|------|-----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 59.205 | 51.757 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -75.852 | -75.852 |
| Andre driftsomkostninger | | -25.000 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | -41.647 | -24.095 |
| Finansielle indtægter | 2 | 151.654 | 749.343 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -351.142 | -253.750 |
| Resultat før skat | | -241.135 | 471.498 |
| Skat af årets resultat | 4 | -26.801 | -107.212 |
| Årets resultat | | -267.936 | 364.286 |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -267.936 | 364.286 |
| | | -267.936 | 364.286 |

Balance 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 5 | 2.936.294 | 2.827.146 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 120.000 | 180.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 3.056.294 | 3.007.146 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 6 | 0 | 347.130 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 347.130 |
| Anlægsaktiver i alt | | 3.056.294 | 3.354.276 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 24.524 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.783.218 | 910.079 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 43.221 |
| Tilgodehavender | | 3.783.218 | 977.824 |
| Værdipapirer | | 9.047.928 | 11.873.196 |
| Værdipapirer | | 9.047.928 | 11.873.196 |
| Likvide beholdninger | | 394.254 | 227.086 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 13.225.400 | 13.078.106 |
| Aktiver i alt | | 16.281.694 | 16.432.382 |

Balance 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 15.998.783 | 16.266.718 |
| Egenkapital | | 16.038.783 | 16.306.718 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 14.507 | 23.742 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 14.507 | 23.742 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 11.684 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 171.993 | 13.354 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 36.036 | 0 |
| Anden gæld | | 20.375 | 15.500 |
| Deposita | | 0 | 61.384 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 228.404 | 101.922 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 228.404 | 101.922 |
| Passiver i alt | | 16.281.694 | 16.432.382 |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 40.000 | 16.266.719 | 16.306.719 |
| Årets resultat | 0 | -267.936 | -267.936 |
| Egenkapital 31. december | 40.000 | 15.998.783 | 16.038.783 |

Noter

| | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---|----------------|----------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 1 | 1 |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 66.918 | 29.579 |
| Andre finansielle indtægter | 84.736 | 719.764 |
| | 151.654 | 749.343 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 351.142 | 253.750 |
| | 351.142 | 253.750 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 36.036 | 115.126 |
| Årets udskudte skat | -9.235 | -7.914 |
| | 26.801 | 107.212 |

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|--------------------------|---|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 2.858.850 | 300.000 |
| Tilgang i årets løb | 125.000 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>2.983.850</u> | <u>300.000</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | 31.704 | 120.000 |
| Årets afskrivninger | 15.852 | 60.000 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | <u>47.556</u> | <u>180.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>2.936.294</u> | <u>120.000</u> |

6 Finansielle anlægsaktiver

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

Noter

7 Oplysning om dagsværdi

Værdipapirer

Den urealiserede gevinst af selskabets beholdning af værdipapirer, der er indregnet som omsætningsaktiver og som er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 udgør 43 t.kr. og er indregnet i resultatopgørelsen.

Noterede værdipapirer indregnes til dagsværdi opgjort på baggrund af børskursen pr. 31. december 2023.

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 Mikkelsborg Park er der givet pant i grunde og bygninger på nom. t.kr. 25, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.936 pr. 31. december 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Xima Properties ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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 materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af 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:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| 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, 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.