

---

# **XAX 630 ApS**

**CVR-nr.: 28703368**

Rytterkær 2  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/10/2023**

---

**Naheeda Meraj Lene Amjad**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** XAX 630 ApS  
Rytterkær 2  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 28703368  
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 for XAX 630 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Roskilde, den 02/10/2023

## **Direktion**

Naheeda Meraj Lene Amjad

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsbesiddelse.

Der har været brand i en del af selskabets ejendom, og der har således været en del tomgang. Der er tilladelse til konvertering af erhvervsdel til bolig, hvorved ejendommens rentabilitet vil forøges, ligesom der er sket installation af forbrugsmålere, hvilket forbedrer afkastet.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 17.05.2005

Årets resultat udgør kr. - 51.226

Egenkapitalen pr. 30.06.2023 sammensætter sig således:

Anpartskapital	250.000
Overført resultat	1.986
Andre reserver	0
	251.986

Årets resultat anses for at være mindre tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2022/2023 og den økonomiske stilling pr. 30. juni 2023.

## Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. (af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste)

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter varekøb, fremmed arbejdskraft, vederlag mv til ansatte i produktionen, samt øvrige omkostninger som direkte kan henføres til produktionen, herunder afskrivninger på aktiver, som benyttes til produktionen.

**Bruttofortjeneste/tab**

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Distributionsomkostninger**

Distributionsomkostninger omfatter vederlag til sælgere, rejse- og repræsentationsomkostninger, reklame og udstillingsudgifter.

**Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative funktioner, herunder vederlag m.v. til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsudgifter m.v. samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

**Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

**Skat af årets resultat**

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

**Balance****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og det fastsatte afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte

indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>19.071</b>	<b>36.054</b>
Administrationsomkostninger		-2.473	-30.045
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>16.598</b>	<b>6.009</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-145.750
Andre finansielle omkostninger		-82.273	-81.630
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-65.675</b>	<b>-221.371</b>
Skat af årets resultat	1	14.449	48.702
<b>Årets resultat</b>		<b>-51.226</b>	<b>-172.669</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-51.226	
<b>I alt</b>		<b>-51.226</b>	

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.986.672	2.964.390
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.986.672</b>	<b>2.964.390</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.986.672</b>	<b>2.964.390</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		72.700	72.700
Andre tilgodehavender		23.476	16.637
Periodeafgrænsningsposter		18.000	18.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>114.176</b>	<b>107.337</b>
Likvide beholdninger		7.841	16.958
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>122.017</b>	<b>124.295</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.108.689</b>	<b>3.088.685</b>

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		1.986	53.212
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>251.986</b>	<b>303.212</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.232.951	2.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.232.951</b>	<b>2.500.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		180.000	80.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		215.730	6.054
Skyldig selskabsskat		0	4.679
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		148.553	115.771
Periodeafgrænsningsposter		3.869	3.369
Deposita		75.600	75.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>623.752</b>	<b>285.473</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.856.703</b>	<b>2.785.473</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.108.689</b>	<b>3.088.685</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	250.000	53.212	303.212
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-51.226	-51.226
Egenkapital, ultimo	250.000	1.986	251.986

Der har ikke været ændringer i selskabets anpartkapital de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-14.449	-16.637
Ændring af udskudt skat	0	-32.065
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-14.449</u>	<u>-48.702</u>

Den udskudte skat andrager kr. 0 (2022/23) og kr. 0 (2021/22).

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	2.964.390
Tilgang	22.282
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.986.672</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.986.672</b>

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) af selskabets ejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligudlejningsejendomme i øvrige Sjælland 9,0%	7,0 -
Andre erhvervsjendomme i øvrige Sjælland 10,0%	8,0 -

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved en ændring af afkastet med 0,5% ændres den samlede værdi med ca. 0,2 mio. kr.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der er tinglyst pant i ejendommen, nom kr. 2,58 mio.

Af selskabets prioritetsgæld forfalder 0,6 mio. kr. mellem 1 og 5 år og 1,3 mio. kr. efter 5 år.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0