

XANTOR ApS

Gammel Kongevej 90 2 tv, 1850 Frederiksberg C
CVR-nr. 31 25 85 96

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.04.23

Carsten Hærup Christensen

Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

XANTOR ApS
Gammel Kongevej 90 2 tv
1850 Frederiksberg C
Telefon: 28 35 80 78
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 31 25 85 96
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for XANTOR ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 4. juli 2023

Direktionen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i XANTOR ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for XANTOR ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 4. juli 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Flymer-Dindler

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35423

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom samt aktiviteter, der er nært forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -8.408.965 mod DKK 459.530 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.061.904.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttotab	-249.289	-338.874
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	769.559	466.329
Andre finansielle indtægter	2.152.789	5.510.071
1 Andre finansielle omkostninger	-13.670.839	-4.956.038
Resultat før skat	-10.997.780	681.488
Skat af årets resultat	2.588.815	-221.958
Årets resultat	-8.408.965	459.530
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-8.408.965	459.530
I alt	-8.408.965	459.530

Note	AKTIVER	31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	8.850.000	8.775.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	8.850.000	8.775.000
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.119.666	32.000
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.569.606	3.920.047
	Finansielle anlægsaktiver i alt	9.689.272	3.952.047
	Anlægsaktiver i alt	18.539.272	12.727.047
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.625.748	7.159.358
	Udskudt skatteaktiv	1.696.558	0
	Tilgodehavende selskabsskat	90.974	101.329
	Andre tilgodehavender	8.942	114.412
	Tilgodehavender i alt	8.422.222	7.375.099
	Andre værdipapirer og kapitalandele	21.107.130	43.850.778
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	21.107.130	43.850.778
	Likvide beholdninger	39.309	0
	Omsætningsaktiver i alt	29.568.661	51.225.877
	Aktiver i alt	48.107.933	63.952.924

PASSIVER

Note	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	5.087.666	0
Overført resultat	-4.150.762	4.258.203
Egenkapital i alt	1.061.904	4.383.203
Hensættelser til udskudt skat	0	892.257
Hensatte forpligtelser i alt	0	892.257
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.060.883	3.537.589
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.060.883	3.537.589
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	480.000	482.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.718.652	29.831.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.253	20.000
Anden gæld	30.636.241	24.806.190
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.985.146	55.139.875
Gældsforpligtelser i alt	47.046.029	58.677.464
Passiver i alt	48.107.933	63.952.924

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	125.000	0	4.258.203	4.383.203
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	5.087.666	0	5.087.666
Forslag til resultatdisponering	0	0	-8.408.965	-8.408.965
Saldo pr. 31.12.22	125.000	5.087.666	-4.150.762	1.061.904

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.289.600	1.040.971
Renteomkostninger i øvrigt	308.757	447.020
Valutakursreguleringer	11.164.898	3.468.047
Øvrige finansielle omkostninger	907.584	0
Øvrige finansielle omkostninger	12.381.239	3.915.067
I alt	13.670.839	4.956.038

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	14.775.000
Tilgang i året	75.000
Kostpris pr. 31.12.22	14.850.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	-6.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	-6.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	8.850.000

3. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipa- tilknyttede virk- somheder	pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.22	32.000	1.906.559
Kostpris pr. 31.12.22	32.000	1.906.559
Opskrivninger i året	5.087.666	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	5.087.666	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	2.783.046
Dagsværdireguleringer i året	0	-119.999
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	2.663.047
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	5.119.666	4.569.606

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	480.000	1.619.589	3.540.883	4.019.589
I alt	480.000	1.619.589	3.540.883	4.019.589

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	8.850.000	8.850.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.650.000	3.650.000

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på vurdering fra ejendomsmægler.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet ' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.020 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.500.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af kapitalandele i dattervirksomheder til dagsværdi via egenkapitalen

Kapitalandele i dattervirksomheder er hidtil målt til indre værdi/kostpris. Kapitalandelene måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Ændringen er indregnet med fremadrettet virkning i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2. Den ændrede regnskabpraksis har ikke påvirkning på resultatet for 2022.. Pr. 31.12.22 forøges egenkapitalen med t.DKK 6.368, og balancesummen forøges med t.DKK 6.368.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelen.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efterfølgende i balancen til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for opskrivninger. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i ejerandelen i tilknyttede virksomheder, som er et ejendomsselskab som måler investeringsejendomme til dagsværdi. Det konkluderes derfor, at den ejede andel af datterselskabets egenkapital svarer til dagsværdien..

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et ak-

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ti tv marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENNEO

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

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

Carsten Hærup Christensen

Direktør

Serienummer: 5621e75c-6a0a-41a4-acf3-80b63a080340

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-07-04 16:01:18 UTC



Anders Flymer-Dindler

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a54ec398-85f5-42de-89c2-f3e7358e0afc

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-07-04 16:12:21 UTC



Carsten Hærup Christensen

Dirigent

Serienummer: 5621e75c-6a0a-41a4-acf3-80b63a080340

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-07-04 16:13:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7UPAG-HX3MB-LJLT0-3KEG1-MWT2S-M1MTU

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 tidsstempet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>