Yx Udvikling A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 29 83 39 31

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

Som dirigent:

.....

Building a better working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Yx Udvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 8. maj 2017
Direktion:

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse:

Ingolv Høyland formand	Jan Kvolbæk Poulsen	Stephan Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Yx Udvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Yx Udvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 8. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Yx Udvikling A/S
Adresse, postnr., by	Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve
CVR-nr.	29 83 39 31
Stiftet	5. januar 2007
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.reitanudvikling.dk
Telefon	36 34 14 40
Bestyrelse	Ingolv Høyland, formand Jan Kvolbæk Poulsen Stephan Sørensen
Direktion	Jan Kvolbæk Poulsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve investeringsaktivitet inden for fast ejendom med henblik på at opnå såvel løbende afkast via udlejning som kapitalgevinster ved videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 4.916.567 DKK mod 2.831.305 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 54.310.966 DKK

Særlige risici

Da selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet derfor også underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	DKK	2016	2015
	Bruttofortjeneste	5.970.228	3.665.899
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	824.181	860.128
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	94.796
2	Finansielle indtægter	1.563.232	1.688.924
3	Finansielle omkostninger	-2.308.670	-3.489.707
	Resultat før skat	6.048.971	2.820.040
	Skat af årets resultat	-1.132.404	11.265
	Årets resultat	4.916.567	2.831.305

Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	824.181	954.924
Overført resultat	4.092.386	1.876.381
	4.916.567	2.831.305

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	DKK	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	78.643.320	77.000.000
		78.643.320	77.000.000
5	**Finansielle anlægsaktiver**		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	36.400.668	35.576.487
	Andre værdipapirer og kapitalandele	21.138.168	22.234.503
		57.538.836	57.810.990
	Anlægsaktiver i alt	136.182.156	134.810.990
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	0	22.734.120
		0	22.734.120
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.000.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.633.865	12.870.715
	Tilgodehavende selskabsskat	17.037	75.070
	Andre tilgodehavender	55.490	138.317
		54.706.392	13.084.102
	Omsætningsaktiver i alt	54.706.392	35.818.222
	AKTIVER I ALT	190.888.548	170.629.212

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	DKK	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.250.664	2.426.483
	Overført resultat	50.060.302	45.967.916
	Egenkapital i alt	54.310.966	49.394.399
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	6.856.510	6.659.295
	Hensatte forpligtelser i alt	6.856.510	6.659.295
	Gældsforpligtelser		
6	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.424.503	1.941.194
		1.424.503	1.941.194
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	92.085.074	89.164.296
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.572.162	1.779.429
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.286.020	21.361.115
	Skyldig sambeskatningsbidrag	877.156	0
	Anden gæld	278.483	88.193
	Periodeafgrænsningsposter	197.674	241.291
		128.296.569	112.634.324
	Gældsforpligtelser i alt	129.721.072	114.575.518
	PASSIVER I ALT	190.888.548	170.629.212

1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Sikkerhedsstillelser
10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	0	45.563.094	46.563.094
Regulering af egenkapital som korrektion af fejl	0	1.471.559	-1.471.559	0
Årets resultat	0	954.924	1.876.381	2.831.305
Egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	2.426.483	45.967.916	49.394.399
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	2.426.483	45.967.916	49.394.399
Årets resultat	0	824.181	4.092.386	4.916.567
Egenkapital 31. december 2016	1.000.000	3.250.664	50.060.302	54.310.966

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier á nominelt DKK 1.000.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Yx Udvikling A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelsen fra klasse C.

Bortset fra nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl

Der er i tidligere år ikke foretaget henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode. Fejlen udgør 2.246 tkr. ultimo 2015 og har alene klassifikationsmæssig betydning for posterne "Overført resultat" og "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af fast ejendom, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, der foreligger en forpligtende salgsaftale, salgsprisen er fastlagt, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen i lejeperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder lokaler, administration mv.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet fratrukket transaktionsomkostninger. Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter unoterede pantebreve, der måles til amortiseret kostpris eller genindvindingsværdien, hvis denne er lavere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom, måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelses-omkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilkether svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tabopgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	DKK	2016	2015
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	263.150	268.027
	Andre finansielle indtægter	1.300.082	1.420.897
		1.563.232	1.688.924
3	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	424.904	385.271
	Andre finansielle omkostninger	1.883.766	3.104.436
		2.308.670	3.489.707

4 **Investeringsejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

DKK	2016	2015
Dagsværdi 1. januar	77.000.000	83.000.000
Overført til varelager	0	-5.903.429
Årets værdiregulering	1.643.320	-96.571
Dagsværdi 31. december	78.643.320	77.000.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (7,46 % for 2016 og 2015).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 78.643 pr. 31/12 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en ændring i afkastprocenten på 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med t.kr. 5.000.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver

DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2016	33.150.004	22.234.503	55.384.507
Afgange	0	-1.096.335	-1.096.335
Kostpris 31. december 2016	33.150.004	21.138.168	54.288.172
Værdireguleringer 1. januar 2016	2.426.483	0	2.426.483
Årets resultat	824.181	0	824.181
Værdireguleringer 31. december 2016	3.250.664	0	3.250.664
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	36.400.668	21.138.168	57.538.836

DKK	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
YX Frederiksberg A/S	Greve	100,00 %	22.468.504	96.594
YX Gentofte A/S	Greve	50,00 %	874.147	-185.034
YX Ørbækvej A/S	Greve	50,00 %	9.326.232	414.293
YX Hørsholm A/S	Greve	50,00 %	12.639.072	973.478
YX Gladsaxe A/S	Greve	50,00 %	5.009.641	237.207

Selskabet har bestemmende indflydelse over de 50% ejede selskaber, hvorfor disse klassificeres som dattevirksomheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

DKK	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.941.195	516.692	1.424.503	0
	1.941.195	516.692	1.424.503	0

7 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

DKK	2016	2015
Materielle anlægsaktiver	6.856.510	6.659.295
	6.856.510	6.659.295

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for bankengagementer i dattervirksomheder. Bankgæld i dattervirksomheder udgør 17.760 t.kr. pr. 31. december 2016 (2015: 17.653 t.kr.).

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Reitan Ejendomsudvikling A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens bankengagement er stillet pantsætningsforbud i virksomhedens ejendomsportefølje. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed, udgør 78.643 t.kr.

10 Nærtstående parter

Yx Udvikling A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
Reitan Ejendomsudvikling A/S	Greve

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Reitan Ejendomsudvikling A/S	Greve