

YX Hørsholm A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 31 48 68 23

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2018

Dirigent:

.....






Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
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 Hørsholm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19. april 2018

Direktion:


.....
Jan Kvobæk Poulsen

Bestyrelse:


.....
Poul Erik Burchardt Larsen
formand
.....
Jan Kvobæk Poulsen
.....
Stephan Sørensen
.....
Rolf Otto Svendsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i YX Hørsholm A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for YX Hørsholm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugere 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 19. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
MNE-nr. mne16625



Liffie Black Jensen
statsaut. revisor
MNE-nr. mne34332



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	YX Hørsholm A/S
Adresse, postnr., by	Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve
CVR-nr.	31 48 68 23
Stiftet	29. maj 2008
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.reitanudvikling.dk
Telefon	36 34 14 40
Bestyrelse	Poul Erik Burchardt Larsen, formand Jan Kvolbæk Poulsen Stephan Sørensen Rolf Otto Svendsen
Direktion	Jan Kvolbæk Poulsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og indgå aftaler om udvikling af fast ejendom samt hermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 1.172.461 DKK mod et overskud på 973.478 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 11.466.612 DKK.

Årets resultat er væsentligt påvirket af dagsværdireguleringer, der udgør 3 mio. kr.

Særlige risici

Drift

Som følge af at virksomheden beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er virksomheden 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	2017	2016
	Bruttofortjeneste	1.975.338	3.268.881
2	Personaleomkostninger	-10.000	-10.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.965.338	3.258.881
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.010.635	-1.562.218
	Resultat før finansielle poster	-1.045.297	1.696.663
	Finansielle indtægter	0	78
3	Finansielle omkostninger	-457.858	-448.691
	Resultat før skat	-1.503.155	1.248.050
4	Skat af årets resultat	330.694	-274.572
	Årets resultat	-1.172.461	973.478
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.172.461	973.478
		-1.172.461	973.478

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	DKK	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	22.381.898	25.369.183
		<u>22.381.898</u>	<u>25.369.183</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.381.898</u>	<u>25.369.183</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	44.078
7	Udsudte skatteaktiver	314.245	0
6	Andre tilgodehavender	4.348.920	4.468.195
		<u>4.663.165</u>	<u>4.512.273</u>
	Likvide beholdninger	<u>168.230</u>	<u>160.877</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.831.395</u>	<u>4.673.150</u>
	AKTIVER I ALT	<u>27.213.293</u>	<u>30.042.333</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	DKK	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	8.500.000	8.500.000
	Overført resultat	2.966.612	4.139.073
	Egenkapital i alt	11.466.612	12.639.073
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	0	207.515
	Hensatte forpligtelser i alt	0	207.515
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	11.835.130	12.919.008
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.925	91.658
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.283.171	1.923.383
	Skyldig sambeskatningsbidrag	191.066	348.016
	Anden gæld	351.389	1.913.680
		15.746.681	17.195.745
	Gældsforpligtelser i alt	15.746.681	17.195.745
	PASSIVER I ALT	27.213.293	30.042.333

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	8.500.000	3.165.595	11.665.595
Overført via resultatdisponering	0	973.478	973.478
Egenkapital 1. januar 2017	8.500.000	4.139.073	12.639.073
Overført via resultatdisponering	0	-1.172.461	-1.172.461
Egenkapital 31. december 2017	8.500.000	2.966.612	11.466.612

Selskabskapitalen består af 8.500 aktier á nominelt DKK 1.000.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for YX Hørsholm A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelsen fra klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 over 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, vareforbrug 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 omkostninger til administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

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 sambeskattet med de øvrige danske datterselskaber i Reitan Ejendomsudvikling A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen underposten 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.

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 færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måned i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

DKK	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	10.000	10.000
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:		
Bestyrelse	10.000	10.000
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	55.850	37.154
Andre finansielle omkostninger	402.008	411.537
	<u>457.858</u>	<u>448.691</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	191.066	266.479
Årets regulering af udskudt skat	-521.760	8.093
	<u>-330.694</u>	<u>274.572</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Investeringsejendomme

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

DKK	2017	2016
Dagsværdi 1. januar	25.369.183	0
Tilgang	23.350	731.401
Årets værdireguleringer	-3.010.635	-1.562.218
Overført fra handelsejendomme	0	26.200.000
Dagsværdi 31. december	22.381.898	25.369.183

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, der for 2017 udgør 7,0 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 22.382 pr. 31/12 2017. 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 stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 1.492. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.722 kr.

DKK	2017	2016
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender, der forfalder senere end 1 år fra balancedagen	3.733.000	3.599.000
Andre tilgodehavender	615.920	869.195
	4.348.920	4.468.195
7 Udskudt skat		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	-314.245	207.515
	-314.245	207.515
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudte skatteaktiver	-314.245	0
Udskudte skatteforpligtelser	0	207.515
	-314.245	207.515

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Eventualforpligtelser**

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

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for banklån er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 18.500 med pant i virksomhedens ejendomme.

10 Nærtstående parter**Oplysning om koncernregnskaber**

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>
Reitan Ejendomsudvikling A/S	Greve

Ejerforhold

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

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
YX Udvikling A/S	Greve
Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S	Greve