

YX Hørsholm A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 31 48 68 23

Perioderegnskab

for perioden 1. januar - 30. november 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:


.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Regnskab 1. januar - 30. november	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt regnskabet for YX Hørsholm A/S for perioden 1. januar - 30. november 2018.

Perioderegnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at perioderegnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. november 2018.


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

Perioderegnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 9. januar 2019
Direktion:


Jan Kvoldæk Poulsen

Bestyrelse:


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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i YX Hørsholm A/S

Konklusion

Vi har revideret regnskabet for YX Hørsholm A/S for perioden 1. januar - 30. november 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Perioderegnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at perioderegnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. november 2018 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 perioderegnskabet". 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 perioderegnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et perioderegnskab, 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 perioderegnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af perioderegnskabet 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 perioderegnskabet 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 perioderegnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om perioderegnskabet 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 perioderegnskabet.

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 perioderegnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af perioderegnskabet 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 perioderegnskabet 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 perioderegnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om perioderegnskabet 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 perioderegnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af perioderegnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med perioderegnskabet 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 perioderegnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 9. januar 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 76 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
mne16625



Uffe Black Jensen
statsaut. revisor
mne34332



Ledeisesberetning

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 - 30. november
Hjemmeside	www.reltanudvikling.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 har været at erhverve og indgå aftaler om udvikling af fast ejendom samt hermed forbunden virksomhed.

Ledelsen har besluttet at lade selskabet opløse ved betalingserklæring. Siden beslutningen om at opløse selskabet har selskabets aktivitet været under afvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 1.157.563 DKK mod et underskud på 1.172.461 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. november 2018 udviser en egenkapital på 12.624.174 DKK.

Opløsningen afsluttes med en egenkapital på 12.624 t.kr. til udlodning til selskabets kapitalejere.



Regnskab for perioden 1. januar - 30. november 2018

Resultatopgørelse

Note	DKK	2018 11 mdr.	2017 12 mdr.
	Bruttofortjeneste	3.841.385	1.975.338
2	Personaleomkostninger	-10.000	-10.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.831.385	1.965.338
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.010.635
	Resultat før finansielle poster	3.831.385	-1.045.297
3	Finansielle omkostninger	-249.600	-457.858
	Resultat før skat	3.581.785	-1.503.155
4	Skat af periodens resultat	-2.424.222	330.694
	Periodens resultat	1.157.563	-1.172.461
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.157.563	-1.172.461
		1.157.563	-1.172.461



Regnskab for perioden 1. januar - 30. november 2018

Balance

Note	DKK	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	0	22.381.898
		0	22.381.898
	Anlægsaktiver i alt	0	22.381.898
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	180.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.808.934	0
7	Udskudte skatteaktiver	0	314.245
6	Andre tilgodehavender	6.508	4.348.920
		4.995.442	4.663.165
	Likvide beholdninger	9.758.709	168.230
	Omsætningsaktiver i alt	14.754.151	4.831.395
	AKTIVER I ALT	14.754.151	27.213.293



Regnskab for perioden 1. januar - 30. november 2018

Balance

Note	DKK	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	8.500.000	8.500.000
	Overført resultat	4.124.174	2.966.611
	Egenkapital i alt	12.624.174	11.466.611
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	11.835.130
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	85.926
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.283.171
	Skyldig sambeskatningsbidrag	2.109.977	191.066
	Anden gæld	20.000	351.389
		2.129.977	15.746.682
	Gældsforpligtelser i alt	2.129.977	15.746.682
	PASSIVER I ALT	14.754.151	27.213.293

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



Regnskab for perioden 1. januar - 30. november 2018

Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	8.500.000	4.139.072	12.639.072
Overført via resultatdisponering	0	-1.172.461	-1.172.461
Egenkapital 1. januar 2018	8.500.000	2.966.611	11.466.611
Overført via resultatdisponering	0	1.157.563	1.157.563
Egenkapital 30. november 2018	8.500.000	4.124.174	12.624.174



Regnskab for perioden 1. januar - 30. november 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Regnskabet for YX Hørsholm A/S for perioden 1. januar - 30. november 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med aflæggelsen af perioderegnskabet er der ændret anvendt regnskabspraksis for tilgodehavender og gældsforpligtelser.

I perioderegnskabet måles tilgodehavender og gældsforpligtelser til dagsværdi.

Praksisændringen har ikke beløbsmæssig indflydelse på resultat, balancesum eller egenkapital, ligesom praksisændringen ikke har forårsaget ændringer i sammenligningstallene.

Præsentationsvaluta

Perioderegnskabet 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

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.



Regnskab for perioden 1. januar - 30. november 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle 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 er sambeskattet med de øvrige danske datterselskaber i Reitan Ejendomsudvikling A/S. 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 administrations-selskabet.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til dagsværdi.

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 acontoskatte.



Regnskab for perioden 1. januar - 30. november 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balancerorienterede gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til dagsværdi.



Regnskab for perioden 1. januar - 30. november 2018

Noter

DKK	2018 11 mdr.	2017 12 mdr.
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	47.055	55.850
Andre finansielle omkostninger	202.545	402.008
	<u>249.600</u>	<u>457.858</u>
4 Skat af periodens resultat		
Beregnet skat af periodens skattepligtige indkomst	2.109.977	191.066
Periodens regulering af udskudt skat	314.245	-521.760
	<u>2.424.222</u>	<u>-330.694</u>

5 Investeringsejendomme

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

DKK	2018	2017
Dagsværdi 1. januar	22.381.898	25.369.183
Tilgang	0	23.350
Afgang	-22.381.898	0
Årets værdireguleringer	0	-3.010.635
Dagsværdi 30. november	<u>0</u>	<u>22.381.898</u>

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 udgjorde 7,0 %.

Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.



Noter

DKK	2018	2017
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender, der forfalder senere end 1 år fra balancedagen	0	3.733.000
Andre tilgodehavender	6.508	615.920
	<u>6.508</u>	<u>4.348.920</u>

7 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	0	-314.245
	<u>0</u>	<u>-314.245</u>

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	-314.245
	<u>0</u>	<u>-314.245</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. november 2018.

10 Nærtstående parter

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
YX Udvikling A/S	Greve
Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S	Greve