

# YX Gladsaxe A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 32 64 69 56



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. maj 2017

Som dirigent:

Jan Kvolbæk Poulsen



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 Gladsaxe 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.

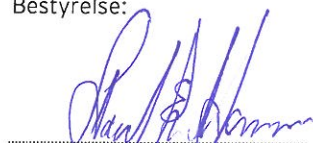
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 8. maj 2017  
Direktion:

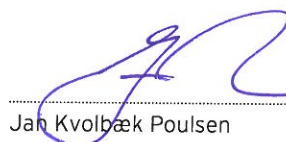


Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse:



Poul Erik Burchardt Larsen  
formand



Jan Kvolbæk Poulsen



Stephan Sørensen



Rolf Otto Svendsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i YX Gladsaxe A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for YX Gladsaxe 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, udfører 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.

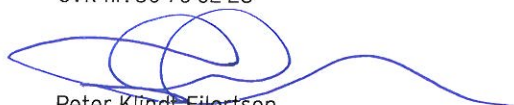
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 Eihertsen  
statsaut. revisor





## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	YX Gladsaxe A/S
Adresse, postnr., by	Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve
CVR-nr.	32 64 69 56
Stiftet	2. december 2009
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.reitanudvikling.dk">www.reitanudvikling.dk</a>
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

### Beretning

#### 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 2016 udviser et overskud på 237.207 DKK mod 230.911 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 5.009.641 DKK

#### 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	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste</b>	304.624	292.851
2	Personaleomkostninger	-10.000	-10.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	294.624	282.851
3	Finansielle indtægter	10.338	16.390
	Finansielle omkostninger	-850	-920
	<b>Resultat før skat</b>	304.112	298.321
4	Skat af årets resultat	-66.905	-67.410
	<b>Årets resultat</b>	237.207	230.911
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	237.207	230.911
		237.207	230.911



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	DKK	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	4.284.883	4.192.346
		<u>4.284.883</u>	<u>4.192.346</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	544.291	523.953
		<u>544.291</u>	<u>523.953</u>
	Likvide beholdninger	499.805	305.503
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.328.979</u>	<u>5.021.802</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.328.979</u>	<u>5.021.802</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	DKK	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	1.009.641	772.434
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.009.641</b>	<b>4.772.434</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
5	Udskudt skat	150.920	129.360
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>150.920</b>	<b>129.360</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.847	33.687
	Skyldig sambeskatningsbidrag	72.938	17.593
	Anden gæld	18.096	26.403
	Periodeafgrænsningsposter	42.537	42.325
		168.418	120.008
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>168.418</b>	<b>120.008</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.328.979</b>	<b>5.021.802</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

DKK	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	4.000.000	541.523	4.541.523
Årets resultat	0	230.911	230.911
Egenkapital 1. januar 2016	4.000.000	772.434	4.772.434
Årets resultat	0	237.207	237.207
Egenkapital 31. december 2016	<u>4.000.000</u>	<u>1.009.641</u>	<u>5.009.641</u>

Selskabskapitalen består af 4.000 aktier á nominelt DKK 1.000.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for YX Gladsaxe 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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 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 bestyrelseshonorar.

#### 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).

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Varebeholdninger

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måned i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### 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 nettorealiseringsværdien.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
DKK		
Lønninger	10.000	10.000
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:		
DKK		
Bestyrelse	10.000	10.000
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.338	16.301
Andre finansielle indtægter	0	89
	<u>10.338</u>	<u>16.390</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	45.345	27.593
Årets regulering af udskudt skat	21.560	39.817
	<u>66.905</u>	<u>67.410</u>
<b>5 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	150.920	129.360
	<u>150.920</u>	<u>129.360</u>
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudte skatteforpligtelser	150.920	129.360
	<u>150.920</u>	<u>129.360</u>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Nærtstående parter

YX Gladsaxe A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

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