

YX Ørbækvej A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 34 08 82 17

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019

Dirigent:

.....
Jan Kvolbæk Poulsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for YX Ørbækvej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 2. april 2019
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 Ørbækvej A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for YX Ørbækvej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 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 2. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
mne16625

Uffe Black Jensen
statsaut. revisor
mne34332

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	YX Ørbækvej A/S
Adresse, postnr., by	Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve
CVR-nr.	34 08 82 17
Stiftet	15. december 2011
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 2018 udviser et overskud på 424.668 DKK mod et overskud på 414.690 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 10.165.591 DKK. Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

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	2018	2017
	Bruttofortjeneste	521.485	516.565
2	Personaleomkostninger	-10.000	-10.000
	Resultat før finansielle poster	511.485	506.565
3	Finansielle indtægter	41.232	26.815
4	Finansielle omkostninger	-1.503	-1.726
	Resultat før skat	551.214	531.654
5	Skat af årets resultat	-126.546	-116.964
	Årets resultat	424.668	414.690
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	424.668	414.690
		424.668	414.690

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	DKK	2018	2017
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	7.598.025	7.482.550
		<u>7.598.025</u>	<u>7.482.550</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.796.302	1.178.896
		<u>2.796.302</u>	<u>1.178.896</u>
	Likvide beholdninger	188.776	1.466.235
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.583.103</u>	<u>10.127.681</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>10.583.103</u></u>	<u><u>10.127.681</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	DKK	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	7.800.000	7.800.000
	Overført resultat	2.365.591	1.940.923
	Egenkapital i alt	10.165.591	9.740.923
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	305.920	258.826
	Hensatte forpligtelser i alt	305.920	258.826
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	32.463
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	79.452	73.826
	Anden gæld	32.140	21.643
		111.592	127.932
	Gældsforpligtelser i alt	111.592	127.932
	PASSIVER I ALT	10.583.103	10.127.681

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

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

DKK	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	7.800.000	1.526.233	9.326.233
Overført via resultatdisponering	0	414.690	414.690
Egenkapital 1. januar 2018	7.800.000	1.940.923	9.740.923
Overført via resultatdisponering	0	424.668	424.668
Egenkapital 31. december 2018	7.800.000	2.365.591	10.165.591

Selskabskapitalen består af 7.800 aktier á nominelt DKK 1.000.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for YX Ørbækvej A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelsen fra klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært 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, 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 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.

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 måles 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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

DKK	2018	2017
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 indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.232	26.815
	<u>41.232</u>	<u>26.815</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	839
Andre finansielle omkostninger	1.503	887
	<u>1.503</u>	<u>1.726</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	79.452	73.826
Årets regulering af udskudt skat	47.094	43.138
	<u>126.546</u>	<u>116.964</u>
6 Udskudt skat		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	305.920	258.826
	<u>305.920</u>	<u>258.826</u>
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudte skatteforpligtelser	305.920	258.826
	<u>305.920</u>	<u>258.826</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Andre 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 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

PENNEO

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

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

Jan Kvolbæk Poulsen

Direktion

På vegne af: YX Ørbækvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-04-02 11:28:17Z

NEM ID 

Poul Erik Burchardt Larsen

Bestyrelse

På vegne af: YX Ørbækvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-684443775558

IP: 188.178.xxx.xxx

2019-04-02 12:17:13Z

NEM ID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: YX Ørbækvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-04-02 12:35:45Z

NEM ID 

Stephan Sørensen

Bestyrelse

På vegne af: YX Ørbækvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-363828826725

IP: 80.197.xxx.xxx

2019-04-02 18:49:32Z

NEM ID 

Rolf Otto Svendsen

Bestyrelse

På vegne af: YX Ørbækvej A/S

Serienummer: 9578-5999-4-1074575

IP: 95.128.xxx.xxx

2019-04-04 15:00:00Z

 bankID 

Uffe B Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:24762043

IP: 87.104.xxx.xxx

2019-04-04 18:46:01Z

NEM ID 

Peter Klindt Eilertsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-001622419623

IP: 80.197.xxx.xxx

2019-04-05 06:56:45Z

NEM ID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Dirigent

På vegne af: YX Ørbækvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 83.88.xxx.xxx

2019-04-11 18:08:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 04UC3-16HTM-JV330-8EYXP-70AQL-77JUS

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