

---

# ***YX Frederiksberg A/S***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 31 05 91 35

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 24/4 2013

Jan Poulsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for YX Frederiksberg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 24. april 2013

## Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen

## Bestyrelse

Poul Erik Burchardt Larsen  
formand

Jan Kvolbæk Poulsen

Stephan Sørensen

Rolf Otto Svendsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i YX Frederiksberg A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for YX Frederiksberg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 24. april 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Jul Nielsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

YX Frederiksberg A/S  
Hundige Strandvej 190, 1. sal  
2670 Greve

Telefon: 36341440  
Telefax: 36775711  
Hjemmeside: [www.reitanudvikling.dk](http://www.reitanudvikling.dk)

CVR-nr.: 31 05 91 35  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 16. oktober 2007  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Greve

## Bestyrelse

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

## Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Beretning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 499.543, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 743.117.

Selskabskapitalen er negativ, og selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119. Ledelsen forventer, at kapitalen fuldt ud reetableres ved salg af fast ejendom, når denne er færdigudviklet.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Drift*

Som følge af at selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ejendom er efter regnskabsårets afslutning solgt med fortjeneste.

Der er derudover ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-519.776</b>	<b>-435.086</b>
Finansielle omkostninger		-146.281	-59.899
<b>Resultat før skat</b>		<b>-666.057</b>	<b>-494.985</b>
Skat af årets resultat	1	166.514	123.754
<b>Årets resultat</b>		<b>-499.543</b>	<b>-371.231</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		-499.543	-371.231
		<b>-499.543</b>	<b>-371.231</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Varebeholdninger</b>	2	<b>21.342.402</b>	<b>13.479.386</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.750.000	0
Andre tilgodehavender		0	281.262
Udskudt skatteaktiv		572.716	406.202
Periodeafgrænsningsposter		74.913	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.397.629</b>	<b>687.464</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.740.031</b>	<b>14.166.850</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.740.031</b>	<b>14.166.850</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-1.743.117	-1.243.574
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-743.117</b>	<b>-243.574</b>
Kreditinstitutter		9.715.234	9.726.251
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.137	128.122
Anden gæld		13.684.777	4.556.051
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>26.483.148</b>	<b>14.410.424</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.483.148</b>	<b>14.410.424</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.740.031</b>	<b>14.166.850</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-166.514</u>	<u>-123.754</u>
	<b><u>-166.514</u></b>	<b><u>-123.754</u></b>
<b>2 Varebeholdninger</b>		
Varer under fremstilling	<u>21.342.402</u>	<u>13.479.386</u>
	<b><u>21.342.402</u></b>	<b><u>13.479.386</u></b>

Aktiverede finansieringsomkostninger udgør TDKK 1.242 (2011: TDKK 675).

# Noter til årsrapporten

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2012	1.000.000	-1.243.574	-243.574
Årets resultat	0	-499.543	-499.543
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-1.743.117</b>	<b>-743.117</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi
		DKK
A-aktier	500	500.000
B-aktier	500	500.000
		<b>1.000.000</b>

A-aktierne har frem til 30. september 2015, eller ind til aktionærerne samlet har modtaget TDKK 8.000 i udbytte og/eller likvidationsprovenu, en forlodsret til at modtage udbytte og/eller likvidationsprovenu. B-aktierne modtager først udbytte med virkning fra beslutning om udbetaling af udbytte, der træffes efter 30. september 2015, eller fra og med det tidspunkt A-aktionærerne har modtaget et samlet udbytte/likvidationsprovenu på TDKK 8.000.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2012	2011	2010	2009	2008
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar 2012	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	500.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december 2012</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

# Noter til årsrapporten

## 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for banklån er der udstedt ejerpantebreve på TDKK 9.750 med pant i selskabets ejendomme.

### Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået aftaler om salg af selskabets ejendom til levering i 2013.

## 5 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S

YX Udvikling A/S

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for YX Frederiksberg A/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32, præsenteres omsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger som et nettotal.

# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaler, administration m.v.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom under projektering 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, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Der sker indregning af finansieringsomkostninger fra tidspunktet for lokalplanens godkendelse og indtil projektets afslutning.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.