



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 212 872
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: YX EIENDOM NORGE AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekt	6	670 028	942 807
Verdiendring investeringseiendom	3		
Sum inntekter		670 028	942 807
Kostnader			
Lønnskostnader	2		
Andre kostnader	2	192 834	384 188
Tap ved salg anleggsmidler	9		
Sum kostnader		192 834	384 188
Driftsresultat		477 194	558 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		1 250 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	285 124	863 717
Annen renteinntekt			12
Sum finansinntekter		1 535 124	863 729
Nedskrivning aksjer	9		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		30 826
Sum finanskostnader			30 826
Netto finans		1 535 124	832 903
Ordinært resultat før skattekostnad		2 012 318	1 391 522
Skattekostnad	5	442 710	306 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 569 608	1 085 387
Årsresultat		1 569 608	1 085 387
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 569 608	1 085 387
Totalresultat		1 569 608	1 085 387



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til fond for urealiserte gevinster	8		-405 131
Konsernbidrag	8	2 467 374	2 125 812
Overført til/fra annen egenkapital	8	-897 766	-635 294
Sum overføringer og disponeringer		1 569 608	1 085 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Anlegg u. utførelse	3	85 183	85 183
Investeringseiendom	3, 10	30 000 000	30 000 000
Sum varige driftsmidler		30 085 183	30 085 183
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	792 500	792 500
Lån til foretak i samme konsern	7	3 041 592	2 963 936
Obligasjoner og andre fordringer		262 500	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 096 592	3 906 436
Sum anleggsmidler		34 181 775	33 991 619
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	1, 7, 12	36 469 225	37 336 197
Sum fordringer		36 469 225	37 336 197
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12		
Sum omløpsmidler		36 469 225	37 336 197
SUM EIENDELER		70 651 000	71 327 816
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	786 662	786 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	8	2 856 921	2 856 921
Sum innskutt egenkapital		3 643 583	3 643 583
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	15 843 290	15 843 290
Opptjent egenkapital	8	40 727 588	41 625 354
Sum opptjent egenkapital		56 570 879	57 468 645
Sum egenkapital		60 214 462	61 112 228
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	7 209 510	7 462 746
Sum avsetninger for forpliktelser		7 209 510	7 462 746
Annen langsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum langsiktig gjeld		7 209 510	7 462 746
Kortsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	7	3 163 300	2 725 400
Leverandørgjeld		37 500	
Betalbar skatt	5	47	27
Skyldige offentlige avgifter		26 182	27 415
Sum kortsiktig gjeld		3 227 029	2 752 842
Sum gjeld		10 436 539	10 215 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 651 000	71 327 816



Resultatregnskap			
YX EIENDOM NORGE AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Driftsinntekt	6	670 028	942 807
Sum driftsinntekt		670 028	942 807
Andre kostnader	2	192 834	384 188
Sum driftskostnad		192 834	384 188
Driftsresultat		477 194	558 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		1 250 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	285 124	863 717
Annen renteinntekt		0	12
Rentekostnader konsern	7	0	30 826
Resultat av finansposter		1 535 124	832 903
Ordinært resultat før skattekostnad		2 012 318	1 391 522
Skattekostnad	5	442 710	306 135
Årsresultat		1 569 608	1 085 387
Overføringer			
Overført fra/til fond for urealiserte gevinster	8	0	-405 131
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)	8	2 467 374	2 125 812
Overført til/fra annen egenkapital	8	-897 766	-635 294
Sum overføringer		1 569 608	1 085 387



Balanse			
YX EIENDOM NORGE AS			
	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Anlegg u. utførelse	3	85 183	85 183
Investeringseiendom	3, 10	30 000 000	30 000 000
Sum varige driftsmidler		30 085 183	30 085 183
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	792 500	792 500
Lån til foretak i samme konsern	7	3 041 592	2 963 936
Obligasjoner og andre fordringer		262 500	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 096 592	3 906 436
Sum anleggsmidler		34 181 775	33 991 619
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	1, 7, 12	36 469 225	37 336 197
Sum fordringer		36 469 225	37 336 197
Sum omløpsmidler		36 469 225	37 336 197
Sum eiendeler		70 651 000	71 327 816



Balanse			
YX EIENDOM NORGE AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	786 662	786 662
Annen innskutt egenkapital	8	2 856 921	2 856 921
Sum innskutt egenkapital		3 643 583	3 643 583
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	15 843 290	15 843 290
Opptjent egenkapital	8	40 727 588	41 625 354
Sum opptjent egenkapital		56 570 879	57 468 645
Sum egenkapital		60 214 462	61 112 228
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	7 209 510	7 462 746
Sum avsetning for forpliktelser		7 209 510	7 462 746
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	7	3 163 300	2 725 400
Leverandørgjeld		37 500	0
Betalbar skatt	5	47	27
Skyldige offentlige avgifter		26 182	27 415
Sum kortsiktig gjeld		3 227 029	2 752 842
Sum gjeld		10 436 539	10 215 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 651 000	71 327 816
Trondheim, 10.03.2021			
<u>Rolf Otto Svendsen</u>	<u>Ingolv Høyland</u>	<u>Jørn Egil Andreassen</u>	<u>Ketil Jøssund</u>
Daglig leder	Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
YX Eiendom Norge AS		Side 3	



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i YX Eiendom Norge AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for YX Eiendom Norge AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 10. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WFGDK-2GEED-7DFEZ-MXBIV-OXQVX-06KDC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-10 18:05:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: WFGDK-2GEED-7DFEZ-MXBIV-QXQVX-06KDC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).


Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i


Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



 Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
10.03.2021

 Legally signed by
Ketil Jøssund
10.03.2021

 Legally signed by
Ingvor Høyland
10.03.2021

 Legally signed by
Rolf Otto Svendsen
10.03.2021

ÅRSREGNSKAP

2020

YX Eiendom Norge AS



Resultatregnskap			
YX EIENDOM NORGE AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Driftsinntekt	6	670 028	942 807
Sum driftsinntekt		670 028	942 807
Andre kostnader	2	192 834	384 188
Sum driftskostnad		192 834	384 188
Driftsresultat		477 194	558 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		1 250 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	285 124	863 717
Annen renteinntekt		0	12
Rentekostnader konsern	7	0	30 826
Resultat av finansposter		1 535 124	832 903
Ordinært resultat før skattekostnad		2 012 318	1 391 522
Skattekostnad	5	442 710	306 135
Årsresultat		1 569 608	1 085 387
Overføringer			
Overført fra/til fond for urealiserte gevinster	8	0	-405 131
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)	8	2 467 374	2 125 812
Overført til/fra annen egenkapital	8	-897 766	-635 294
Sum overføringer		1 569 608	1 085 387



Balanse			
YX EIENDOM NORGE AS			
	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Anlegg u. utførelse	3	85 183	85 183
Investeringseiendom	3, 10	30 000 000	30 000 000
Sum varige driftsmidler		30 085 183	30 085 183
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	792 500	792 500
Lån til foretak i samme konsern	7	3 041 592	2 963 936
Obligasjoner og andre fordringer		262 500	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 096 592	3 906 436
Sum anleggsmidler		34 181 775	33 991 619
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	1, 7, 12	36 469 225	37 336 197
Sum fordringer		36 469 225	37 336 197
Sum omløpsmidler		36 469 225	37 336 197
Sum eiendeler		70 651 000	71 327 816



Balanse			
YX EIENDOM NORGE AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	786 662	786 662
Annen innskutt egenkapital	8	<u>2 856 921</u>	<u>2 856 921</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>3 643 583</u>	<u>3 643 583</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	15 843 290	15 843 290
Opptjent egenkapital	8	<u>40 727 588</u>	<u>41 625 354</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>56 570 879</u>	<u>57 468 645</u>
Sum egenkapital		<u>60 214 462</u>	<u>61 112 228</u>
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	<u>7 209 510</u>	<u>7 462 746</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 209 510</u>	<u>7 462 746</u>
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	7	3 163 300	2 725 400
Leverandørgjeld		37 500	0
Betalbar skatt	5	47	27
Skyldige offentlige avgifter		<u>26 182</u>	<u>27 415</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 227 029</u>	<u>2 752 842</u>
Sum gjeld		<u>10 436 539</u>	<u>10 215 588</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>70 651 000</u>	<u>71 327 816</u>
Trondheim, 10.03.2021			
<u>Rolf Otto Svendsen</u>	<u>Ingolv Høyland</u>	<u>Jørn Egil Andreassen</u>	<u>Ketil Jøssund</u>
Daglig leder	Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
YX Eiendom Norge AS		Side 3	



YX Eiendom Norge AS

Utvidet resultatregnskap (OCI)

Alle tall i TNOK

	2020	2019
Årsresultat	1 570	1 085
Andre inntekter og kostnader	-	-
Årets totalresultat	1 570	1 085



Kontantstrømoppstilling

YX Eiendom Norge AS

Alle tall i TNOK

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 012	1 392
Inntekt på investering i datterselskap	-1 250	-
Endring i fordringer	1 927	2 129
Endring i leverandørgjeld	38	
Endring i annen kortsiktig gjeld	-1	-28
Endring i andre tidsavgrensingsposter		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2 725	3 493
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Salg av investeringseiendom	-	2 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-	-85
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	1 915
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Nedbetaling gjeld	-	-2 491
Oppgjør konsernbidrag	-2 725	-2 924
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-2 725	-5 415
Netto kontantstrøm for perioden	-0	-7
Kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	0	7
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	-0	0



YX Eiendom Norge AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Selskapsregnskapet til YX Eiendom Norge AS er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS, morselskapet, er utarbeidet i henhold til full IFRS som fastsatt av EU.

SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER FOR SELSKAPET

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Investerings eiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Omregning av utenlandsk valuta

Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

Regnskapet til YX Eiendom Norge AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til den funksjonelle valutaen ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Resultat av valutatransaksjoner knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investerings eiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommens kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kreditverdighet, leiekontraktenes lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet.

Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres direkte mot egenkapitalen ved gevinst, mens tap føres over resultatregnskapet.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

Varige driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestemte betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.

Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskaper er regnskapsført til anskaffelseskostnad. Selskapet gjennomfører årlig en vurdering av eiendelens balanseførte verdi i forhold til om denne kan forsvares. Vi ser da på fremtidig inntjening i datterselskapet og på estimerte verdier på datterselskapenes eiendommer.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Kontanter og kontantekvivalenter. Kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekredit.

Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter"



YX Eiendom Norge AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER - forts.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering). Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

Utbytte og konsernbidrag

Rgnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 kan, uten hensyn til bestemmelser for øvrig i denne forskriften, regnskapsføre utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslovs øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Utsatt skatt

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Leieavtaler

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske insentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimumsleie.

Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

Inntektsføring

Inntekter ved utleievirksomheten vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, og ev øvrige prisreduksjoner.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på levertidstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommer i YX Eiendom Norge AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2020.

NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet er kontrollert av Uno-X Eiendom Holding AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Morselskapet til Uno-X Eiendom Holding AS er REITAN EIENDOM AS som eier 100 % av selskapets aksjer.

Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.



YX Eiendom Norge AS
Alle tall i TNOK

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2020
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapets daglig leder Rolf O. Svendsen hever lønn fra E.C. Dahls Eiendom AS.

Revisor	2020	2019
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik (eks mva):		
Ordinær revisjon	14	13
Bistand	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	14	13

Note 3 Anleggsmidler

Anlegg u. utførelse

Inngående balanse per 01.01.2020	85
Utgående balanse pr 31.12.2020	85

Anlegg u. utførelse gjelder innledende kostnader i forbindelse med prosjekt ny stasjon på Jessheim.

Investeringseiendom	2020
Balanseført verdi 01.01.2020	30 000
Tilgang	-
Avgang	-
Virkelig verdi endringer	-
Utgående balanse pr 31.12.2020	30 000

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12.20 selv gjort en verdifuld av eiendommene. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet diskontert kontantstrøm (DCF), og det benyttes et avkastningskrav før skatt som blant annet fastsettes på bakgrunn av eiendommens beliggenhet, eiendommens kvalitet, eiendommens alternative bruksområde, arealldighet, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet. Yield er satt til 7%. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av			
Sum	786 661	0,001	787

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12. består kun av A-aksjer. Selskapet eies 100 % av Uno-X Eiendom Holding AS.
YX Eiendom Norge AS regnskap er konsolidert i konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS. Det konsoliderte regnskap er tilgjengelig ved selskapets hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim.

Note 5 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	Endring	31.12.2020	31.12.2019
Midlertidige forskjeller			
Kundefordringer	-	-	-
Investeringseiendommer	27 787	27 787	27 692
Gevint- og tapskonto	4 983	4 983	6 229
Netto midlertidige forskjeller	32 770	32 770	33 922
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	32 770	32 770	33 922
Utsatt skattefordel/utsatt skatt	-253	7 210	7 463
Virkning av endring i skattesats fra 23% til 22%	-	-	-
Utsatt skatt i regnskapet	-253	7 210	7 463

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	31.12.2020	31.12.2019
Resultat før skattekostnad	2 012	1 392
Skattepliktig tap ved salg av aksjer	-	-
Grunnlag for årets skattekostnad	2 012	1 392
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	1 151	1 334
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	3 163	2 725
Konsernbidrag	3 163	2 725
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	696	600
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-253	-293
Skattekostnad (22 % av grunnlag for årets skattekostnad)	443	306

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	696	600
Skattevirkning av konsernbidrag	696	600
Betalbar skatt i balansen	0	0



YX Eiendom Norge AS

Alle tall i TNOK

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2020	31.12.2019
Leieinntekter fast eiendom	670	942
Sum	670	942

Geografisk fordeling

Norge	670	942
Sum	670	942

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktig fordring	31.12.2020	31.12.2019
Alfaset Utvikling	1 250	-
Sum	1 250	-

Kortsiktig fordring per 31.12.2020 gjelder i sin helhet konsernbidrag.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. - forts.

Kortsiktig gjeld	31.12.2020	31.12.2019
Uno-X Eiendom Holding AS	3 163	2 725
Sum	3 163	2 725

Kortsiktig gjeld pr 31.12 gjelder i sin helhet avgitt konsernbidrag.

Langsiktig fordring	31.12.2020	31.12.2019
YX Kroodden Eiendom AS	3 042	2 964
Sum	3 042	2 964

Det er utarbeidet låneavtaler, og renteberegning skjer på markedsmessige vilkår. Gjeld er i TNOK og ikke forfalt ved regnskapsårets slutt.

Kortsiktig fordring	31.12.2020	31.12.2019
Konsernkontoordning	35 219	37 336
Sum	35 219	37 336

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 31.12.2019	787	2 857	15 843	41 625	61 112
Avgitt konsernbidrag				-2 467	-2 467
Årets resultat				1 570	1 570
Egenkapital 31.12.2020	787	2 857	15 843	40 728	60 214

Note 9 Investering i datterselskap

	Eierandel	Stemme- andel	Forretnings- kontor	Aksje kapital	EK 31.12.2020	Årsres. 2020	Bokf. verdi 2020
YX Kroodden Eiendom AS	75 %	75 %	Trondheim	1 000	9 800	2 280	758
Tempokryset Eiendom AS	100 %	100 %	Trondheim	1 000	-3 855	-3 005	0
Alfaset Utvikling AS	100 %	100 %	Trondheim	30	3 403	2 011	35

Aksjekapitalen i selskapene pr 31.12.20 består kun av A-aksjer.

Aksjene i Tempokryset Eiendom AS ble nedskrevet til null i 2011.

Tempokryset Eiendom AS og Alfaset Utvikling AS eies 100 %, og YX Kroodden Eiendom AS eies 75 % av YX Eiendom Norge AS.

Alle selskapene har forretningskontor i Norge.

YX Eiendom Norge er 100% eid av Uno-X Eiendom Holding AS. Regnskapet til YX Eiendom Norge AS er konsolidert inn i konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS. Det konsoliderte regnskap er tilgjengelig ved holdingselskapets kontor i Trondheim.

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Det er ikke utført noen transaksjoner med nærstående parter i løpet av året.



YX Eiendom Norge AS
Alle tall i TNOK

Noter til regnskapet for 2020

Note 11 Resultat pr aksje

Resultat pr aksje er beregnet ved å dele den delen av årsresultatet som er tilordnet selskapets aksjonærer med antall utstedte ordinære aksjer.

	2020	2019
Årsresultat tilordnet selskapets aksjonærer	1 570	1 085
Antall aksjer	786 661	786 661
Resultat pr aksje	0,0020	0,0014

Note 12 Finansielle instrumenter etter kategori

Følgende prinsipper for etterfølgende måling av finansielle instrumenter har blitt anvendt for finansielle instrumenter i balansen:

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31. desember 2020					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	38 261	-	-	-	38 261
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
Sum	38 261	-	-	-	38 261

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	2 725	2 725
Sum	-	-	2 725	2 725

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31. desember 2019					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	40 300	-	-	-	40 300
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
Sum	40 300	-	-	-	40 300

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	3 163	3 163
Sum	-	-	3 163	3 163

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.



YX Eiendom Norge AS
Alle tall i TNOK

Noter til regnskapet for 2020

Note 13 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko (markedsrisiko), kreditt risiko og likviditetsrisiko.

Renterisiko

Selskapet har rentebærende eiendeler/gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til konserninternt mellomværende, både kortsiktig og langsiktig. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm og resultat.

Kreditt risiko

Kreditt risiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer.

Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Økonomiavdelingen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån. Prognosene tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansetall m.m.

Note 14 Hendelser etter balansedato

Det er ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.