



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 10.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekt	1	789 000	759 000
Sum inntekter		789 000	759 000
Kostnader			
Lønnskostnader	2		
Andre kostnader		195 000	178 000
Sum kostnader	2	195 000	178 000
Driftsresultat		594 000	580 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 458 000	2 995 000
Sum finansinntekter		3 458 000	2 995 000
Netto finans		3 458 000	2 995 000
Resultat før skattekostnad		4 052 000	3 575 000
Skattekostnad	4	891 000	787 000
Årsresultat	5	3 161 000	2 789 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 161 000	2 789 000
Totalresultat		3 161 000	2 789 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		3 183 000
Overført til/fra annen egenkapital	6	3 161 000	-394 000
Sum overføringer og disponeringer		3 161 000	2 789 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	7	30 000 000	30 000 000
Sum varige driftsmidler		30 000 000	30 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	1 528 000	758 000
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	3, 9, 10, 9	12 389 000	11 392 000
Sum finansielle anleggsmidler		13 917 000	12 149 000
Sum anleggsmidler		43 917 000	42 149 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	3, 10	39 599 000	40 623 000
Andre kortsiktige fordringer	9		
Sum fordringer		39 599 000	40 623 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Sum omløpsmidler		39 599 000	40 623 000
SUM EIENDELER		83 516 000	82 773 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	787 000	787 000
Annen innskutt egenkapital	6	2 857 000	2 857 000
Sum innskutt egenkapital		3 644 000	3 644 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	6	15 843 000	15 843 000
Opptjent egenkapital	6	52 849 000	52 383 000
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		68 692 000	68 226 000
Sum egenkapital		72 335 000	71 870 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 704 000	6 790 000
Sum avsetninger for forpliktelser		6 704 000	6 790 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Sum langsiktig gjeld		6 704 000	6 790 000
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	12		
Sertifikatlån	13		
Gjeld til foretak i samme konsern	10	4 443 000	4 081 000
Leverandørgjeld	3	3 000	
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		30 000	32 000
Annen kortsiktig gjeld	3		
Sum kortsiktig gjeld		4 476 000	4 112 000
Sum gjeld		11 180 000	10 903 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 516 000	82 773 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 379884

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 10.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 990 212 872
YX EIENDOM NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekt	1	789 000	759 000
Sum inntekter		789 000	759 000
Kostnader			
Lønnskostnader	2		
Andre kostnader		195 000	178 000
Sum kostnader	2	195 000	178 000
Driftsresultat		594 000	580 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 458 000	2 995 000
Sum finansinntekter		3 458 000	2 995 000
Netto finans		3 458 000	2 995 000
Resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	891 000	787 000
Årsresultat	5	3 161 000	2 789 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 161 000	2 789 000
Totalresultat		3 161 000	2 789 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		3 183 000
Overført til/fra annen egenkapital	6	3 161 000	-394 000
Sum overføringer og disponeringer		3 161 000	2 789 000



Organisasjonsnr: 990 212 872
YX EIENDOM NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	7	30 000 000	30 000 000
Sum varige driftsmidler		30 000 000	30 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	1 528 000	758 000
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	3, 9, 10,	12 389 000	11 392 000
Sum finansielle anleggsmidler		13 917 000	12 149 000
Sum anleggsmidler		43 917 000	42 149 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	3, 10	39 599 000	40 623 000
Andre kortsiktige fordringer	9		
Sum fordringer		39 599 000	40 623 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Sum omløpsmidler		39 599 000	40 623 000
SUM EIENDELER		83 516 000	82 773 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	787 000	787 000
Annen innskutt egenkapital	6	2 857 000	2 857 000
Sum innskutt egenkapital		3 644 000	3 644 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	6	15 843 000	15 843 000



Opptjent egenkapital	6	52 849 000	52 383 000
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		68 692 000	68 226 000
Sum egenkapital		72 335 000	71 870 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 704 000	6 790 000
Sum avsetninger for forpliktelses		6 704 000	6 790 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Sum langsiktig gjeld		6 704 000	6 790 000
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	12		
Sertifikatlån	13		
Gjeld til foretak i samme konsern	10	4 443 000	4 081 000
Leverandørgjeld	3	3 000	
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		30 000	32 000
Annen kortsiktig gjeld	3		
Sum kortsiktig gjeld		4 476 000	4 112 000
Sum gjeld		11 180 000	10 903 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 516 000	82 773 000



Organisasjonsnr: 990 212 872
YX EIENDOM NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2024

YX EIENDOM NORGE AS

Org.nr.:990 212 872



Resultatregnskap			
YX EIENDOM NORGE AS			
Beløp i 1000 kroner	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Driftsinntekt	1	789	759
Sum driftsinntekt		789	759
Andre kostnader		195	178
Sum driftskostnad	2	195	178
Driftsresultat		594	580
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 458	2 995
Resultat av finansposter		3 458	2 995
Ordinært resultat før skattekostnad		4 052	3 575
Skattekostnad	4	891	787
Årsresultat	5	3 161	2 789
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)	6	0	3 183
Overført til/fra annen egenkapital	6	3 161	-394
Sum overføringer		3 161	2 789



Balanse			
YX EIENDOM NORGE AS			
Beløp i 1000 kroner	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	7	30 000	30 000
Sum varige driftsmidler		30 000	30 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	1 528	758
Lån til foretak i samme konsern	3, 9, 10	12 389	11 392
Sum finansielle anleggsmidler		13 917	12 149
Sum anleggsmidler		43 917	42 149
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	3, 10	39 599	40 623
Sum fordringer		39 599	40 623
Sum omløpsmidler		39 599	40 623
Sum eiendeler		83 516	82 773



Balanse			
YX EIENDOM NORGE AS			
Beløp i 1000 kroner	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	787	787
Annen innskutt egenkapital	6	2 857	2 857
Sum innskutt egenkapital		3 644	3 644
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	6	15 843	15 843
Opptjent egenkapital	6	52 849	52 383
Sum opptjent egenkapital		68 692	68 226
Sum egenkapital		72 335	71 870
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	6 704	6 790
Sum avsetning for forpliktelser		6 704	6 790
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	10	4 443	4 081
Leverandørgjeld	3	3	0
Skyldige offentlige avgifter		30	32
Sum kortsiktig gjeld		4 476	4 112
Sum gjeld		11 180	10 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 516	82 773
Trondheim, 10.03.2025			
<hr/> Jørn Egil Andreassen	<hr/> Ketil Jøssund	<hr/> Rolf Otto Svendsen	
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem / Daglig leder	
YX Eiendom Norge AS			Side 4



Kontantstrømoppstilling			
YX Eiendom Norge AS			
	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		4 052	3 575
Netto finanskostnader		-3 458	-2 995
Endring i leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		2	1
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	4
Netto kontantstrøm fra operasjonelle		596	584
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Endring i langsiktige fordringer		-997	-1 293
Renteinntekter		3 458	2 995
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		2 461	1 702
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring konserngjeld		362	1 237
Konsernbidrag		-4 443	-4 081
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-4 081	-2 844
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 024	-558
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg.		40 623	41 181
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.		39 599	40 623
YX Eiendom Norge AS		Side 5	



YX Eiendom Norge AS Noteopplysninger 2024

Utvidet resultatregnskap (OCI)
YX Eiendom Norge AS

	2024	2023
Årsresultat	3 161	2 789
Andre inntekter og kostnader	0	0
Årets totalresultat	3 161	2 789

Side 6



YX Eiendom Norge AS

Noteopplysninger 2024

Regnskapsprinsipper

Generelt

YX Eiendom Norge AS eies 100% av Uno-X Eiendom Holding AS som er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitan Eiendom.no

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 7. februar 2022) til norsk regnskapslovens § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps - og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene

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.

Side 7



YX Eiendom Norge AS

Noteopplysninger 2024

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/kredittverdighet, leiekontraktens 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 investeringseiendom 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 investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller 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 bestembare 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 og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 8



Kontanter og kontantekvivalenter

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter". Saldo på konsernkonto er fra 2024 klassifisert som kontantbeholdning i kontantstrømoppstillingen.

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 balansedatoen.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige 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 regnskapslovens 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 incentiver 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 minimums-leie. 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 leveringstidspunktet.

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 skjønnsmessige 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 31.12.2024.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Uno-X Eiendom Holding AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er Reitan Eiendom AS.

Fortsatt 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	Noteopplysninger 2024	
----------------------------	------------------------------	--

Note 1 Driftsinntekter

(Alle tall i hele tusen)

	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom	789	759
Sum	789	759

Geografisk fordeling

Norge	789	759
Sum	789	759

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

(Alle tall i hele tusen)

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2024.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	25	16
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Sum	25	16



YX Eiendom Norge AS	Noteopplysninger 2024
----------------------------	------------------------------

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

(Alle tall i hele tusen)

	Kortsiktig fordring		Langsiktig fordring	
	2024	2023	2024	2023
Selskap i samme konsern	39 599	40 623	12 389	11 392
Sum	39 599	40 623	12 389	11 392

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Uno-X Eiendom Holding AS	0	4 081	0	0
Sum	0	4 081	0	0

Kortsiktig gjeld pr 31.12 gjelder i sin helhet avgitt konsernbidrag.

Lånene renteberegnes til markedsmessige vilkår og har ikke fast forfallstidspunkt.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 39 599 kr pr. 31.12.2024 og 40 623 kr pr. 31.12.2023



YX Eiendom Norge AS	Noteopplysninger 2024
----------------------------	------------------------------

Note 4 Skatt

(Alle tall i hele tusen)

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	28 433	28 314	-120
Gevinst – og tapskonto	2 041	2 551	510
Sum	30 475	30 865	391
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	30 475	30 865	391
Utsatt skatt (22 %)	6 704	6 790	86
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		4 052	3 575
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		391	505
Avgitt konsernbidrag		-4 443	-4 081
Skattepliktig inntekt		0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		977	898
Endring i utsatt skatt		-86	-111
Skattekostnad ordinært resultat		891	787
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		4 052	3 575
Beregnet skatt av resultat før skatt		891	787
Sum		891	787
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		977	898
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-977	-898
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

**YX Eiendom Norge AS**

Noteopplysninger 2024

Note 5 Resultat pr aksje

(Alle tall i hele tusen)

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

	2024	2023
Årsresultat	3 161	2 789
Antall aksjer	786 661	786 661
Resultat pr aksje	4,0179	3,5451

Note 6 Egenkapital

(Alle tall i hele tusen)

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	787	2 857	15 843	52 383	71 870
Årets resultat	0	0	0	3 161	3 161
Avsatt til/fra fond for urealiserte gevinster	0	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	0	0	-2 695 290	-2 695
Avgitt konsernbidrag u. skatteeffekt	0	0	0	-2 695	-2 695
Egenkapital 31.12.2024	787	2 857	15 843	50 153	69 640

Note 7 Investerings eiendom

(Alle tall i hele tusen)

	2024
Balanseført verdi 01.01	30 000
Tilgang	0
Avgang	0
Virkelig verdi endringer	0
Utgående balanse pr. 31.12	30 000

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12.2024 selv gjort en verdivurdering 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, arealledighet, leiekontraktens lengde og leietakerens kreditt verdighet. Yield er satt til 6,75%. 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.

Side 14



YX Eiendom Norge AS	Noteopplysninger 2024
----------------------------	------------------------------

Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet
(Alle tall i hele tusen)

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- - kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
YX Kroodden Eiendom AS Trondheim		75%	7345	-1078	758
Tempokrysset Eiendom AS Trondheim		100%	-4	-302	0
Balanseført verdi 31.12.2024					758

Aksjekapitalen i selskapene pr 31.12.24 består kun av A-aksjer.
Aksjene i Tempokrysset Eiendom AS ble nedskrevet til null i 2011.

Tempokrysset Eiendom 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.

Note 9 Fordringer og gjeld
(Alle tall i hele tusen)

Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023
Andre langsiktige fordringer YX Kroodden Eiendom AS	12 389	11 392
Sum	12 389	11 392
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Sum	0	0



YX Eiendom Norge AS	Noteopplysninger 2024
---------------------	-----------------------

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori

(Alle tall i hele tusen)

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2024					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	51 988	0	0	0	51 988
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	51 988	0	0	0	51 988

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	0	0	-4 443	-4 443
Sum	0	0	-4 443	-4 443

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

Noteopplysninger 2024

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori fortsetter:

(Alle tall i hele tusen)

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	52 015	0	0	0	52 015
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	52 015	0	0	0	52 015

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	0	0	4 081	4 081
Sum	0	0	4 081	4 081

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.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 786 662 består av 786 661 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Uno-X Eiendom Holding AS	786 661	100%
Sum	786 661	100%

Side 17



Note 12 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

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

Renterisiko

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

Kredittisiko

Kredittisiko 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 13 Transaksjoner med nærstående

Det har i 2024 ikke vært gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående, bortsett fra det som kommer frem i øvrige noter.



 BankID Signing
Rolf Otto Svendsen
2025-03-10

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2025-03-10

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2025-03-10

Årsregnskap 2024

YX EIENDOM NORGE AS

Org.nr.:990 212 872



Resultatregnskap			
YX EIENDOM NORGE AS			
Beløp i 1000 kroner	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Driftsinntekt	1	789	759
Sum driftsinntekt		789	759
Andre kostnader		195	178
Sum driftskostnad	2	195	178
Driftsresultat		594	580
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 458	2 995
Resultat av finansposter		3 458	2 995
Ordinært resultat før skattekostnad		4 052	3 575
Skattekostnad	4	891	787
Årsresultat	5	3 161	2 789
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)	6	0	3 183
Overført til/fra annen egenkapital	6	3 161	-394
Sum overføringer		3 161	2 789



Balanse			
YX EIENDOM NORGE AS			
Beløp i 1000 kroner	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	7	30 000	30 000
Sum varige driftsmidler		30 000	30 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	1 528	758
Lån til foretak i samme konsern	3, 9, 10	12 389	11 392
Sum finansielle anleggsmidler		13 917	12 149
Sum anleggsmidler		43 917	42 149
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	3, 10	39 599	40 623
Sum fordringer		39 599	40 623
Sum omløpsmidler		39 599	40 623
Sum eiendeler		83 516	82 773



Balanse			
YX EIENDOM NORGE AS			
Beløp i 1000 kroner	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	787	787
Annen innskutt egenkapital	6	2 857	2 857
Sum innskutt egenkapital		3 644	3 644
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	6	15 843	15 843
Opptjent egenkapital	6	52 849	52 383
Sum opptjent egenkapital		68 692	68 226
Sum egenkapital		72 335	71 870
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	6 704	6 790
Sum avsetning for forpliktelser		6 704	6 790
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	10	4 443	4 081
Leverandørgjeld	3	3	0
Skyldige offentlige avgifter		30	32
Sum kortsiktig gjeld		4 476	4 112
Sum gjeld		11 180	10 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 516	82 773
Trondheim, 10.03.2025			
<hr/> Jørn Egil Andreassen	<hr/> Ketil Jøssund	<hr/> Rolf Otto Svendsen	
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem / Daglig leder	
YX Eiendom Norge AS		Side 4	



Kontantstrømoppstilling			
YX Eiendom Norge AS			
	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		4 052	3 575
Netto finanskostnader		-3 458	-2 995
Endring i leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		2	1
Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	4
Netto kontantstrøm fra operasjonelle		596	584
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Endring i langsiktige fordringer		-997	-1 293
Renteinntekter		3 458	2 995
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		2 461	1 702
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring konserngjeld		362	1 237
Konsernbidrag		-4 443	-4 081
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-4 081	-2 844
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 024	-558
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg.		40 623	41 181
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.		39 599	40 623
YX Eiendom Norge AS		Side 5	



YX Eiendom Norge AS Noteopplysninger 2024

Utvidet resultatregnskap (OCI)
YX Eiendom Norge AS

	2024	2023
Årsresultat	3 161	2 789
Andre inntekter og kostnader	0	0
Årets totalresultat	3 161	2 789

Side 6



Regnskapsprinsipper

Generelt

YX Eiendom Norge AS eies 100% av Uno-X Eiendom Holding AS som er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitan Eiendom.no

Selskapsregnskapet 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 7. februar 2022) til norsk regnskapslovens § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps - og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene

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 skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige 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.



YX Eiendom Norge AS

Noteopplysninger 2024

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/kredittverdighet, leiekontraktens 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 investeringseiendom 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 investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller 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 bestembare 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 og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 8



Kontanter og kontantekvivalenter

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter". Saldo på konsernkonto er fra 2024 klassifisert som kontantbeholdning i kontantstrømoppstillingen.

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 balansedatoen.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige 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 regnskapslovens 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 incentiver 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 minimums-leie. Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.



YX Eiendom Norge AS

Noteopplysninger 2024

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 leveringstidspunktet.

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 skjønnsmessige 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 31.12.2024.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Uno-X Eiendom Holding AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er Reitan Eiendom AS.

Fortsatt 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.

Side 10



YX Eiendom Norge AS	Noteopplysninger 2024	
----------------------------	------------------------------	--

Note 1 Driftsinntekter

(Alle tall i hele tusen)

	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom	789	759
Sum	789	759

Geografisk fordeling

Norge	789	759
Sum	789	759

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

(Alle tall i hele tusen)

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2024.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	25	16
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Sum	25	16



YX Eiendom Norge AS	Noteopplysninger 2024
----------------------------	------------------------------

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

(Alle tall i hele tusen)

	Kortsiktig fordring		Langsiktig fordring	
	2024	2023	2024	2023
Selskap i samme konsern	39 599	40 623	12 389	11 392
Sum	39 599	40 623	12 389	11 392

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Uno-X Eiendom Holding AS	0	4 081	0	0
Sum	0	4 081	0	0

Kortsiktig gjeld pr 31.12 gjelder i sin helhet avgitt konsernbidrag.

Lånene renteberegnes til markedsmessige vilkår og har ikke fast forfallstidspunkt. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 39 599 kr pr. 31.12.2024 og 40 623 kr pr. 31.12.2023



YX Eiendom Norge AS	Noteopplysninger 2024
----------------------------	------------------------------

Note 4 Skatt

(Alle tall i hele tusen)

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	28 433	28 314	-120
Gevinst – og tapskonto	2 041	2 551	510
Sum	30 475	30 865	391
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	30 475	30 865	391
Utsatt skatt (22 %)	6 704	6 790	86
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		4 052	3 575
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		391	505
Avgitt konsernbidrag		-4 443	-4 081
Skattepliktig inntekt		0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		977	898
Endring i utsatt skatt		-86	-111
Skattekostnad ordinært resultat		891	787
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		4 052	3 575
Beregnet skatt av resultat før skatt		891	787
Sum		891	787
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		977	898
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-977	-898
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

**YX Eiendom Norge AS**

Noteopplysninger 2024

Note 5 Resultat pr aksje

(Alle tall i hele tusen)

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

	2024	2023
Årsresultat	3 161	2 789
Antall aksjer	786 661	786 661
Resultat pr aksje	4,0179	3,5451

Note 6 Egenkapital

(Alle tall i hele tusen)

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	787	2 857	15 843	52 383	71 870
Årets resultat	0	0	0	3 161	3 161
Avsatt til/fra fond for urealiserte gevinster	0	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	0	0	-2 695 290	-2 695
Avgitt konsernbidrag u. skatteeffekt	0	0	0	-2 695	-2 695
Egenkapital 31.12.2024	787	2 857	15 843	50 153	69 640

Note 7 Investerings eiendom

(Alle tall i hele tusen)

	2024
Balanseført verdi 01.01	30 000
Tilgang	0
Avgang	0
Virkelig verdi endringer	0
Utgående balanse pr. 31.12	30 000

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12.2024 selv gjort en verdivurdering 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, arealledighet, leiekontraktens lengde og leietakerens kreditt verdighet. Yield er satt til 6,75%. 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.

Side 14

**YX Eiendom Norge AS**

Noteopplysninger 2024

Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

(Alle tall i hele tusen)

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- - kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Datterselskap					
YX Kroodden Eiendom AS Trondheim		75%	7345	-1078	758
Tempokrysset Eiendom AS Trondheim		100%	-4	-302	0
Balansført verdi 31.12.2024					758

Aksjekapitalen i selskapene pr 31.12.24 består kun av A-aksjer.

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

Tempokrysset Eiendom 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.

Note 9 Fordringer og gjeld

(Alle tall i hele tusen)

Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023
Andre langsiktige fordringer YX Kroodden Eiendom AS	12 389	11 392
Sum	12 389	11 392
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Sum	0	0

Side 15



YX Eiendom Norge AS	Noteopplysninger 2024
---------------------	-----------------------

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori

(Alle tall i hele tusen)

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2024					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	51 988	0	0	0	51 988
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	51 988	0	0	0	51 988

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	0	0	-4 443	-4 443
Sum	0	0	-4 443	-4 443

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

Noteopplysninger 2024

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori fortsetter:

(Alle tall i hele tusen)

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31.12 2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	52 015	0	0	0	52 015
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	0	0	0	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0	0
Sum	52 015	0	0	0	52 015

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	0	0	0	0
Derivater	0	0	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	0	0	4 081	4 081
Sum	0	0	4 081	4 081

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.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 786 662 består av 786 661 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Uno-X Eiendom Holding AS	786 661	100%
Sum	786 661	100%

Side 17



Note 12 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

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

Renterisiko

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

Kredittisiko

Kredittisiko 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 13 Transaksjoner med nærstående

Det har i 2024 ikke vært gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående, bortsett fra det som kommer frem i øvrige noter.



Til generalforsamlingen i YX Eiendom Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for YX Eiendom Norge AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 utilsiktede 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 10. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-10 14:27

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.