



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 833 602  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: YX KROODDEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lade alle 40  
7041 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter	2		
Andre driftsinntekter	2	10 000	20 000
Verdiendring investeringseiendom	3	41 728	
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 728</b>	<b>20 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Verdiendring investeringseiendom	3		17 639
Annen driftskostnad	4, 5	324 271	409 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>324 271</b>	<b>426 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-272 543</b>	<b>-406 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	12 595	10 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 595</b>	<b>10 082</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	618 204	316 161
Annen rentekostnad		177 191	92 361
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>795 395</b>	<b>408 522</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-782 800</b>	<b>-398 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 055 343</b>	<b>-805 344</b>
Skattekostnad på resultat	7	-232 175	-177 176
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til fond for urealiserte gevinster		-32 548	-13 758



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra annen egenkapital		-790 620	-614 410
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	3	24 900 000	24 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 900 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 900 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 000
Konsernfordringer	7, 9, 1, 6, 10	286 580	55 658
<b>Sum fordringer</b>		<b>286 580</b>	<b>65 658</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>286 580</b>	<b>65 658</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 186 580</b>	<b>24 565 658</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 010 000</b>	<b>1 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	8	6 824 817	6 857 365



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	8	588 178	1 378 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 412 995</b>	<b>8 236 163</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 422 995</b>	<b>9 246 163</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	2 090 845	2 323 020
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 090 845</b>	<b>2 323 020</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 10	11 391 810	10 098 606
Annen langsiktig gjeld	6, 10	3 280 930	2 878 739
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 672 740</b>	<b>12 977 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 763 585</b>	<b>15 300 365</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			19 126
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter			4
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>19 130</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 763 585</b>	<b>15 319 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 186 580</b>	<b>24 565 658</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 475915

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 833 602  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: YX KROODDEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lade alle 40  
7041 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: 21.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 992 833 602  
YX KROODDEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter	2		
Andre driftsinntekter	2	10 000	20 000
Verdiendring			
investeringseiendom	3	41 728	
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 728</b>	<b>20 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Verdiendring			
investeringseiendom	3		17 639
Annen driftskostnad	4, 5	324 271	409 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>324 271</b>	<b>426 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-272 543</b>	<b>-406 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	12 595	10 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 595</b>	<b>10 082</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	618 204	316 161
Annen rentekostnad		177 191	92 361
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>795 395</b>	<b>408 522</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-782 800</b>	<b>-398 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	7	-1 055 343	-805 344
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til fond for urealiserte gevinster		-32 548	-13 758
Overført fra annen egenkapital		-790 620	-614 410
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>





Organisasjonsnr: 992 833 602  
YX KROODDEN EIENDOM AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	3	24 900 000	24 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 900 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 900 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 000
Konsernfordringer	7, 9, 1,	286 580	55 658
<b>Sum fordringer</b>		<b>286 580</b>	<b>65 658</b>
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>286 580</b>	<b>65 658</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 186 580</b>	<b>24 565 658</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 010 000</b>	<b>1 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	8	6 824 817	6 857 365
Annen egenkapital	8	588 178	1 378 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 412 995</b>	<b>8 236 163</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 422 995</b>	<b>9 246 163</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	2 090 845	2 323 020
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 090 845</b>	<b>2 323 020</b>
Annen langsiktig gjeld			



Langsiktig konserngjeld	6, 10	11 391 810	10 098 606
Annen langsiktig gjeld	6, 10	3 280 930	2 878 739
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 672 740</b>	<b>12 977 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 763 585</b>	<b>15 300 365</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			19 126
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter			4
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>19 130</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 763 585</b>	<b>15 319 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 186 580</b>	<b>24 565 658</b>



Organisasjonsnr: 992 833 602  
YX KROODDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



<b>Resultatregnskap</b>			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre driftsinntekter	2	10 000	20 000
Verdiendring investeringseiendom	3	41 728	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>51 728</b>	<b>20 000</b>
Verdiendring investeringseiendom	3	0	17 639
Annen driftskostnad	4, 5	324 271	409 265
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>324 271</b>	<b>426 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-272 543</b>	<b>-406 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	12 595	10 082
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	618 204	316 161
Annen rentekostnad		177 191	92 361
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>782 800</b>	<b>398 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 055 343</b>	<b>-805 344</b>
Skattekostnad på resultat	7	-232 175	-177 176
<b>Årsresultat</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til fond for urealiserte gevinster		-32 548	-13 758
Overført fra annen egenkapital		-790 620	-614 410
<b>Sum overføringer</b>	8	<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>



<b>Balanse</b>			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	3	24 900 000	24 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>24 900 000</u>	<u>24 500 000</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>24 900 000</u>	<u>24 500 000</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	10 000
Kortsiktige fordringer på selskap i konsern 1, 6, 10		286 580	55 658
<b>Sum fordringer</b>		<u>286 580</u>	<u>65 658</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>286 580</u>	<u>65 658</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>25 186 580</u>	<u>24 565 658</u>



<b>Balanse</b>			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 010 000</b>	<b>1 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	8	6 824 817	6 857 365
Annen egenkapital	8	588 178	1 378 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 412 995</b>	<b>8 236 163</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 422 995</b>	<b>9 246 163</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	2 090 845	2 323 020
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 090 845</b>	<b>2 323 020</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6, 10	11 391 810	10 098 606
Annen langsiktig gjeld	6, 10	3 280 930	2 878 739
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 672 740</b>	<b>12 977 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	19 126
Skyldige offentlige avgifter		0	4
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>19 130</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 763 585</b>	<b>15 319 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 186 580</b>	<b>24 565 658</b>
Trondheim, 14.03.2024			
<u>Rolf Otto Svendsen</u> Styrets leder/ daglig leder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> styremedlem	<u>Ketil Jøssund</u> styremedlem	
YX Kroodden Eiendom AS			Side 3



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 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 Kroodden Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Yx Kroodden Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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



Building a better  
working world

- 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.
  - evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JOASV-JO4GF-CA21U-ESPVU-5IFEP-CC3SC



## 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: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 14:50:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JOASV-JOAGE-CA21U-ESPVU-SIFEP-CC3SC



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/validator>

 BankID Signing  
Ketil Jøssund  
2024-03-14 BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2024-03-14 BankID Signing  
Rolf Otto Svendsen  
2024-03-14

## Resultatregnskap

### YX KROODDEN EIENDOM AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Andre driftsinntekter	2	10 000	20 000
Verdiendring investeringseiendom	3	41 728	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>51 728</b>	<b>20 000</b>
Verdiendring investeringseiendom	3	0	17 639
Annen driftskostnad	4, 5	324 271	409 265
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>324 271</b>	<b>426 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-272 543</b>	<b>-406 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	12 595	10 082
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	618 204	316 161
Annen rentekostnad		177 191	92 361
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>782 800</b>	<b>398 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 055 343</b>	<b>-805 344</b>
Skattekostnad på resultat	7	-232 175	-177 176
<b>Årsresultat</b>		<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til fond for urealiserte gevinster		-32 548	-13 758
Overført fra annen egenkapital		-790 620	-614 410
<b>Sum overføringer</b>	8	<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>



<b>Balanse</b>			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	3	24 900 000	24 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>24 900 000</u>	<u>24 500 000</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>24 900 000</u>	<u>24 500 000</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	10 000
Kortsiktige fordringer på selskap i konsern 1, 6, 10		286 580	55 658
<b>Sum fordringer</b>		<u>286 580</u>	<u>65 658</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>286 580</u>	<u>65 658</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>25 186 580</u>	<u>24 565 658</u>



<b>Balanse</b>			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 010 000</b>	<b>1 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	8	6 824 817	6 857 365
Annen egenkapital	8	588 178	1 378 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 412 995</b>	<b>8 236 163</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 422 995</b>	<b>9 246 163</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	2 090 845	2 323 020
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 090 845</b>	<b>2 323 020</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6, 10	11 391 810	10 098 606
Annen langsiktig gjeld	6, 10	3 280 930	2 878 739
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 672 740</b>	<b>12 977 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	19 126
Skyldige offentlige avgifter		0	4
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>19 130</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 763 585</b>	<b>15 319 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 186 580</b>	<b>24 565 658</b>
Trondheim, 14.03.2024			
<u>Rolf Otto Svendsen</u> Styrets leder/ daglig leder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> styremedlem	<u>Ketil Jøssund</u> styremedlem	
YX Kroodden Eiendom AS			Side 3



**YX Kroodden Eiendom AS**

Utvidet resultatregnskap (OCI)

	2023	2022
<b>Årsresultat</b>	-823 168	-628 168
Andre inntekter og kostnader	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-823 168</b>	<b>-628 168</b>



## YX Krodden Eiendom AS

### Kontantstrømanalyse

Alle tall er i NOK

	2023	2022
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 055 343	-805 344
Verdiendring investeringseiendom	-41 727	17 639
Endring i andre tidsavgrensningposter	-240 052	521 823
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 337 122</b>	<b>-265 883</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendommer	-358 272	-4 517 639
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-358 272</b>	<b>-4 517 639</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Opptak av ny gjeld	1 695 395	4 783 522
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 695 395</b>	<b>4 783 522</b>
Netto endring i kontanter	0	-
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 01.01	-	-
<b>Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Selskapet YX Kroodden Eiendom AS ble stiftet 10.06.2008.

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 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:

- Investeringseiendommer

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 Kroodden Eiendom 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.

#### Investeringseiendom

Investeringseiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investeringseiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapføres 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/kredittverdighet, leiekontraktenes lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealldighet.

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



## Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER - forts.

### 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. Kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt. Kontantstrømpstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter"

### 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 (fratrukket 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

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 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 finansielle 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 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 Kroodden Eiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2023.

### Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av YX Eiendom Norge AS som eier 75 % av selskapets aksjer. YX Eiendom Norge AS er heleid av Uno-X Eiendom Holding AS, som eier 100% av selskapets aksjer. Selskapsregnskapet for YX KROODDEN EIENDOM AS inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.

### 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.



## Note 2 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2023	2022
Andre driftsinntekter	10 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	10 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>20 000</b>

Selskapet hadde per 31.12.22 ikke lenger noen leiekontrakter som genererer inntekter. Dette gjelder også for 2023.

## Note 3 Investerings eiendom

	2023	2022
Balanseført verdi 01.01.	24 500 000	20 000 000
Tilgang	358 272	4 500 000
Avgang	-	-
Virkelig verdi endringer	41 728	-
<b>Utgående balanse pr 31.12.</b>	<b>24 900 000</b>	<b>24 500 000</b>

Selskapet vurderer investerings eiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12.23 selv gjort en verddivurdering 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. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investerings eiendommene 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 Diverse kostnader

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2023. Selskapet plikter ikke å ha tjenestepensjonsordning.

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

Revisor	2023	2022
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
Ordinær revisjon	19 950	19 125
Bistand	-	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>19 950</b>	<b>19 125</b>

## Note 5 Bruttopresentasjon

Følgende poster er presentert netto i regnskapet per 31.12.

Salg pliktig viderefakturert	0
Kjøp pliktig viderefakturert	0
<b>Netto</b>	<b>0</b>

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. og annen langsiktig gjeld

Konsernintern langsiktig gjeld	2023	2022
YX Eiendom Norge AS	11 391 810	10 098 606
<b>Sum</b>	<b>11 391 810</b>	<b>10 098 606</b>

Selskapet har pr. 31.12.23 langsiktig gjeld til morselskapet YX Eiendom Norge AS. Det er utarbeidet låneavtaler, og renteberegning skjer på markedsmessige vilkår. Gjeld er i NOK og ikke forfalt ved regnskapsårets slutt.

Spesifikasjon av annen langsiktig gjeld	2023	2022
Reitan Tveteraas AS (tilknyttet selskap)	3 280 930	2 878 739
<b>Sum</b>	<b>3 280 930</b>	<b>2 878 739</b>

Selskapet har pr. 31.12.23 langsiktig gjeld til tilknyttet selskap Reitan Tveteraas AS. Det er utarbeidet låneavtaler, og renteberegning skjer på markedsmessige vilkår. Gjeld er i NOK og ikke forfalt ved regnskapsårets slutt.

Konsernintern kortsiktige fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning	286 580	55 658
<b>Sum</b>	<b>286 580</b>	<b>55 658</b>

Selskapet har pr 31.12.23 kortsiktige fordringer som gjelder konsernkontoordningen.



## Note 7 Skattekostnad

	2023	2022	
Betalbar skatt	-	0	
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-232 175	-177 176	
Skattekostnad ordinært resultat	-232 175	-177 176	
Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt	-1 055 343	-805 344	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring midlertidige forskjeller	-816 781	-902 471	
Endring i underskudd til framføring	1 872 124	1 707 816	
Grunnlag betalbar skatt	0	0	
Betalbar skatt på årets resultat, 22%	0	0	
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	0	0	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2023	2022
Investerings eiendommer	-308 560	17 667 113	17 358 553
Gevinst- og tapskonto	-508 222	-2 032 891	-2 541 113
Underskudd til framføring	1 872 123	-6 130 381	-4 258 258
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 055 342	9 503 841	10 559 183
Utsatt skatt, 22%	232 175	2 090 845	2 323 020

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	10 000	6 857 365	1 378 798	9 246 163
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		0	-32 548	0	-32 548
Årets resultat			0	-790 620	-790 620
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	10 000	6 824 817	588 178	8 422 995

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1.000 000 består av 10 000 aksjer à kr. 100.  
Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12. består kun av A-aksjer.

Selskapet eies 75 % av YX Eiendom Norge AS og 25 % av Reitan Tveteraas AS.  
Regnskapene til eierselskapene er konsolidert inn i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.



## Note 10 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
<b>Pr. 31. desember 2023</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	286 580	-	-	-	286 580
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>286 580</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>286 580</b>

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
<b>Forpliktelser</b>				
Lån	-	-	14 672 740	14 672 740
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 672 740</b>	<b>14 672 740</b>

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 10 Finansielle instrumenter etter kategori, forts

Følgende prinsipper for etterfølgende måling av finansielle instrumenter har blitt anvendt for

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Pr. 31. desember 2022</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	55 658	-	-	-	55 658
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>55 658</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 658</b>

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
<b>Forpliktelser</b>				
Lån	-	-	12 977 345	12 977 345
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 977 345</b>	<b>12 977 345</b>

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 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 til 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 konsernivå. 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 12 Hendelser etter balansedato**

Det er ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.

## **Note 13 Transaksjoner med nærstående**

Det har i 2023 ikke vært gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående.