



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 20.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 19.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekt	2	705 536	697 464
Verdiendring investeringseiendom	7		
<b>Sum inntekter</b>		<b>705 536</b>	<b>697 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	2		
Andre kostnader	3	170 583	165 440
<b>Sum kostnader</b>		<b>170 583</b>	<b>165 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>534 953</b>	<b>532 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		13 141 458	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 877 120	480 103
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 018 578</b>	<b>480 103</b>
Nedskrivning aksjer	8		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	218 730	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>218 730</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>14 799 848</b>	<b>480 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 334 801</b>	<b>1 012 127</b>
Skattekostnad	5	482 536	222 667
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra/til fond for urealiserte gevinster	6		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsernbidrag	6	2 218 320	1 373 658
Overført til/fra annen egenkapital	6	12 633 945	-584 198
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg u. utførelse	7		
Investeringsseiendom	7	30 000 000	30 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	757 500	792 500
Lån til foretak i samme konsern	4	10 098 606	6 157 445
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 856 106</b>	<b>6 949 945</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 856 106</b>	<b>36 949 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på selskap i samme konsern	4	41 181 142	31 310 089
Andre kortsiktige fordringer			202 685
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 181 142</b>	<b>31 512 774</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 181 142</b>	<b>31 512 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 037 248</b>	<b>68 462 719</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 10	786 662	786 662
Annen innskutt egenkapital	6	2 856 921	2 856 921
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 643 583</b>	<b>3 643 583</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	6	15 843 290	15 843 290
Opptjent egenkapital	6	52 777 336	40 143 391
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 620 626</b>	<b>55 986 681</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>72 264 209</b>	<b>59 630 264</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	6 901 563	7 044 715
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 901 563</b>	<b>7 044 715</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 901 563</b>	<b>7 044 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	2 844 000	1 761 100
Betalbar skatt	5	75	67
Skyldige offentlige avgifter		27 401	26 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 871 476</b>	<b>1 787 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 773 039</b>	<b>8 832 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 037 248</b>	<b>68 462 719</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 364007

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 20.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 27.04.2023



Organisasjonsnr: 990 212 872  
YX EIENDOM NORGE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekt	2	705 536	697 464
Verdiendring investeringseiendom	7		
<b>Sum inntekter</b>		<b>705 536</b>	<b>697 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	2		
Andre kostnader	3	170 583	165 440
<b>Sum kostnader</b>		<b>170 583</b>	<b>165 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>534 953</b>	<b>532 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		13 141 458	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 877 120	480 103
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 018 578</b>	<b>480 103</b>
Nedskrivning aksjer	8		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	218 730	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>218 730</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>14 799 848</b>	<b>480 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	482 536	222 667
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra/til fond for urealiserte gevinster	6		
Konsernbidrag	6	2 218 320	1 373 658
Overført til/fra annen egenkapital	6	12 633 945	-584 198



Sum overføringer og  
disponeringer

14 852 265

789 460



Organisasjonsnr: 990 212 872  
YX EIENDOM NORGE AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Anlegg u. utførelse	7		
Investerings eiendom	7	30 000 000	30 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	757 500	792 500
Lån til foretak i samme konsern	4	10 098 606	6 157 445
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 856 106</b>	<b>6 949 945</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 856 106</b>	<b>36 949 945</b>

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Fordringer på selskap i samme konsern	4	41 181 142	31 310 089
Andre kortsiktige fordringer			202 685
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 181 142</b>	<b>31 512 774</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 181 142</b>	<b>31 512 774</b>

**SUM EIENDELER** **82 037 248** **68 462 719**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 10	786 662	786 662
Annen innskutt egenkapital	6	2 856 921	2 856 921
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 643 583</b>	<b>3 643 583</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster	6	15 843 290	15 843 290
Opptjent egenkapital	6	52 777 336	40 143 391
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 620 626</b>	<b>55 986 681</b>

**Sum egenkapital** **72 264 209** **59 630 264**



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	6 901 563	7 044 715
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>6 901 563</b>	<b>7 044 715</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 901 563</b>	<b>7 044 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern			
Betalbar skatt	4	2 844 000	1 761 100
Skyldige offentlige avgifter	5	75	67
		27 401	26 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 871 476</b>	<b>1 787 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 773 039</b>	<b>8 832 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 037 248</b>	<b>68 462 719</b>



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</u>	<u>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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



<b>Resultatregnskap</b>			
YX EIENDOM NORGE AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsinntekt	2	705 536	697 464
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>705 536</b>	<b>697 464</b>
Andre kostnader	3	170 583	165 440
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>170 583</b>	<b>165 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>534 953</b>	<b>532 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		13 141 458	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 877 120	480 103
Rentekostnader konsern	4	218 730	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>14 799 848</b>	<b>480 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 334 801</b>	<b>1 012 127</b>
Skattekostnad	5	482 536	222 667
<b>Årsresultat</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)	6	2 218 320	1 373 658
Overført til/fra annen egenkapital	6	12 633 945	-584 198
<b>Sum overføringer</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>



<b>Balanse</b>			
YX EIENDOM NORGE AS			
	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	7	30 000 000	30 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	757 500	792 500
Lån til foretak i samme konsern	4	10 098 606	6 157 445
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 856 106</b>	<b>6 949 945</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 856 106</b>	<b>36 949 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på selskap i samme konsern	4	41 181 142	31 310 089
Andre kortsiktige fordringer		0	202 685
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 181 142</b>	<b>31 512 774</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 181 142</b>	<b>31 512 774</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>82 037 248</b>	<b>68 462 719</b>



<b>Balanse</b>			
YX EIENDOM NORGE AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 10	786 662	786 662
Annen innskutt egenkapital	6	2 856 921	2 856 921
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 643 583</b>	<b>3 643 583</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	6	15 843 290	15 843 290
Opptjent egenkapital	6	52 777 336	40 143 391
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 620 626</b>	<b>55 986 681</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>72 264 209</b>	<b>59 630 264</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	6 901 563	7 044 715
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 901 563</b>	<b>7 044 715</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	2 844 000	1 761 100
Betalbar skatt	5	75	67
Skyldige offentlige avgifter		27 401	26 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 871 476</b>	<b>1 787 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 773 039</b>	<b>8 832 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 037 248</b>	<b>68 462 719</b>
Trondheim, 13.03.2023			
<hr/> Jørn Egil Andreassen	<hr/> Ketil Jøssund	<hr/> Rolf Otto Svendsen	
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem / Daglig leder	
YX Eiendom Norge 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 Eiendom Norge AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Yx Eiendom Norge AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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, 20. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo document key: LF6HE-WDPY3-WXDCE-VINTD-YT07P-M3CJA



# 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

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LF6fE-WDPY3-WXDCB-V1NTD-YT07P-M3CJA

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  
Rolf Otto Svendsen  
2023-03-14

BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2023-03-14

BankID Signing  
Ketil Jøssund  
2023-03-14

# ÅRSREGNSKAP

2022

**YX Eiendom Norge AS**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>YX EIENDOM NORGE AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsinntekt	2	705 536	697 464
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>705 536</b>	<b>697 464</b>
Andre kostnader	3	170 583	165 440
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>170 583</b>	<b>165 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>534 953</b>	<b>532 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		13 141 458	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 877 120	480 103
Rentekostnader konsern	4	218 730	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>14 799 848</b>	<b>480 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 334 801</b>	<b>1 012 127</b>
Skattekostnad	5	482 536	222 667
<b>Årsresultat</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)	6	2 218 320	1 373 658
Overført til/fra annen egenkapital	6	12 633 945	-584 198
<b>Sum overføringer</b>		<b>14 852 265</b>	<b>789 460</b>



<b>Balanse</b>			
YX EIENDOM NORGE AS			
	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	7	30 000 000	30 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	757 500	792 500
Lån til foretak i samme konsern	4	10 098 606	6 157 445
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 856 106</b>	<b>6 949 945</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 856 106</b>	<b>36 949 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på selskap i samme konsern	4	41 181 142	31 310 089
Andre kortsiktige fordringer		0	202 685
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 181 142</b>	<b>31 512 774</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 181 142</b>	<b>31 512 774</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>82 037 248</b>	<b>68 462 719</b>



<b>Balanse</b>			
YX EIENDOM NORGE AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 10	786 662	786 662
Annen innskutt egenkapital	6	2 856 921	2 856 921
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 643 583</b>	<b>3 643 583</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	6	15 843 290	15 843 290
Opptjent egenkapital	6	52 777 336	40 143 391
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 620 626</b>	<b>55 986 681</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>72 264 209</b>	<b>59 630 264</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	6 901 563	7 044 715
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 901 563</b>	<b>7 044 715</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	2 844 000	1 761 100
Betalbar skatt	5	75	67
Skyldige offentlige avgifter		27 401	26 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 871 476</b>	<b>1 787 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 773 039</b>	<b>8 832 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 037 248</b>	<b>68 462 719</b>
Trondheim, 13.03.2023			
<hr/> Jørn Egil Andreassen	<hr/> Ketil Jøssund	<hr/> Rolf Otto Svendsen	
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem / Daglig leder	
YX Eiendom Norge AS		Side 3	



**YX Eiendom Norge AS**  
Utvidet resultatregnskap (OCI)  
Alle tall i TNOK

	2022	2021
<b>Årsresultat</b>	14 852 265	789
Andre inntekter og kostnader	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>14 852 265</b>	<b>789</b>



### Kontantstrømoppstilling

YX Eiendom Norge AS

Alle tall i TNOK

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	15 335	1 012
Periodens betalte skatt	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	-13 141	
Endring i annen kortsiktig gjeld	1	-37
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 194</b>	<b>6 194</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Salg av investeringseiendom		85
Endring i fordringer	-3 941	-3 116
Innbetalinger ved salg av aksjer	13 176	
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>9 235</b>	<b>-3 031</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring mellomværende konsernselskaper	-9 668	5 219
Oppgjør konsernbidrag	-1 761	-3 163
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-11 429</b>	<b>-3 163</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>



YX Eiendom Norge AS

Noter til regnskapet for 2022

## Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

### SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER FOR SELSKAPET

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

#### Basisprinsipper

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

- 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 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.

#### 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 regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommens kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kreditverdighet, leiekontraktenes lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet.

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

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til 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 bestemte betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

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

#### Aksjer i datterselskap

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

#### Konsernkontoordning

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

#### Kontanter og kontantekvivalenter. Kontantstrømpoppstilling

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

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



YX Eiendom Norge AS

Noter til regnskapet for 2022

## Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER - forts.

### Aksjekapital og overkurs

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

### Leverandørgjeld

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

### Lån

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

### Utbytte og konsernbidrag

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

### Utsatt skatt

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

### Leieavtaler

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

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

Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

### Inntektsføring

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

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

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

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

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

### VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

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

### Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

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

### Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommer i YX Eiendom Norge AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2022.

### NÆRSTÅENDE PARTER

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

### Videre drift

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



YX Eiendom Norge AS  
Alle tall i TNOK

Noter til regnskapet for 2022

## Note 2 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2022	31.12.2021
Løsinntekter fast eiendom	705	681
Øvrige driftsinntekter	-	16
<b>Sum</b>	<b>705</b>	<b>697</b>

## Geografisk fordeling

Norge	705	697
<b>Sum</b>	<b>705</b>	<b>697</b>

## Note 3 Diverse kostnader

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2022  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor	2022	2021
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik (eks mva):		
Ordinær revisjon	15	14
Bistand	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>15</b>	<b>14</b>

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktig fordring	31.12.2022	31.12.2021
Reitan Convenience Norway AS	-	203
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>203</b>

Kortsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Uno-X Eiendom Holding AS	2 844	1 761
<b>Sum</b>	<b>2 844</b>	<b>1 761</b>

Kortsiktig gjeld pr 31.12 gjelder i sin helhet avgitt konsernbidrag.

Langsiktig fordring	31.12.2022	31.12.2021
YX Kroodden Eiendom AS	10 099	6 157
<b>Sum</b>	<b>10 099</b>	<b>6 157</b>

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

Kortsiktig fordring	31.12.2022	31.12.2021
Konsekombordring	41 181	31 107
<b>Sum</b>	<b>41 181</b>	<b>31 107</b>

## Note 5 Skattekostnad

### Beregning av utsatt skatt og endring i utsatt skatt

	Endring	31.12.2022	31.12.2021
<b>Midlertidige forskjeller</b>			
Investeringseiendommer	147	28 181	28 035
Gevint- og tapskonto	-797	3 189	3 987
Netto midlertidige forskjeller	-651	31 371	32 021
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen		31 371	32 021
Utsatt skattefordel/utsatt skatt	-143	6 902	7 045
<b>Utsatt skatt i regnskapet</b>	<b>-143</b>	<b>6 902</b>	<b>7 045</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	31.12.2022	31.12.2021
Resultat før skattekostnad	15 335	1 012
Skattepliktig gevinst ved salg av aksjer	-13 141	-
Grunnlag for årets skattekostnad	2 193	1 012
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	651	749
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	2 844	1 761
Konsekombidrag	2 844	1 761
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	626	387
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>626</b>	<b>387</b>

Endring i utsatt skatt/skattefordel	-143	-165
<b>Skattekostnad (22 % av grunnlag for årets skattekostnad)</b>	<b>483</b>	<b>223</b>

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i skattekostnaden	626	387
Skattevirkning av konsernbidrag	626	387
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksje-kapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>787</b>	<b>2 857</b>	<b>15 843</b>	<b>40 143</b>	<b>59 630</b>
Avsatt til/fra fond for urealiserte gevinster				-	-
Avgitt konsernbidrag				-2 218	-2 218
Årets resultat				14 852	14 852
Mottatt konsernbidrag				-	-
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>787</b>	<b>2 857</b>	<b>15 843</b>	<b>52 777</b>	<b>72 264</b>



YX Eiendom Norge AS  
Alle tall i TNOK

Noter til regnskapet for 2022

## Note 7 Anleggsmidler

<b>Investerings eiendom</b>	<b>2022</b>
Balansført verdi 01.01.2022	30 000
<b>Utgående balanse pr 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>

Selskapet vurderer investerings eiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12.22 selv gjort en verdigrunding 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, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittdyktighet. Yield er satt til 6,75%. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investerings eiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balansført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.

## Note 8 Investering i datterselskap

	Eierandel	Stemmeandel	Forretningskontor	Aksje kapital	EK	Årsres.	Bokf. verdi
					31.12.2022	2022	2022
YX Kroodden Eiendom AS	75 %	75 %	Trondheim	1 000	9 246	-614	758
Tempokrysset Eiendom AS	100 %	100 %	Trondheim	1 000	-3 790	-88	0

Aksjekapitalen i selskapene pr 31.12.22 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 aksjene i Alfaset Utvikling er solgt i løpet av året. 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 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 2022</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	51 280	-	-	-	51 280
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>51 280</b>	-	-	-	<b>51 280</b>

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
<b>Forpliktelser</b>				
Lån	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	2 844	2 844
<b>Sum</b>	-	-	<b>2 844</b>	<b>2 844</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.

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Pr. 31. desember 2021</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	37 670	-	-	-	37 670
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>37 670</b>	-	-	-	<b>37 670</b>

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
<b>Forpliktelser</b>				
Lån	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	1 761	1 761
<b>Sum</b>	-	-	<b>1 761</b>	<b>1 761</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 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
<b>Aksjekapitalen består av</b>			
<b>Sum</b>	786 661	0,001	787

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12. består kun av A-aksjer. Selskapet eies 100 % av Uno-X Eiendom Holding AS. YX Eiendom Norge AS regnskap er konsolidert i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS



YX Eiendom Norge AS  
Alle tall i TNOK

Noter til regnskapet for 2022

## Note 11 Finansielle instrumenter - risikoenksponeering

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 kundeordringer.

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

## Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

Aksjene i Alfaset Utvikling AS er i løpet av året solgt til NHP Eiendom AS. Transaksjonen skjedde på markedsmessige vilkår. Utover dette er det ikke utført noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i løpet av året, bortsett fra det som kommer frem i øvrige noter.

## Note 13 Resultat pr aksje

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

	2022	2021
Årsresultat	14 852	789
Antall aksjer	786 661	786 661
<b>Resultat pr aksje</b>	<b>0,0189</b>	<b>0,0010</b>

## Note 14 Hendelser etter balansedato

Det er ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.