



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	6	558 190	657 792
Verdiendring investeringseiendom	3	2 500 000	2 500 000
Andre driftsinntekter		133 800	381
Sum inntekter		3 191 990	3 158 173
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	169 823	71 332
Sum kostnader		169 823	71 332
Driftsresultat		3 022 167	3 086 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	4 425	8 278
Annen renteinntekt			8
Sum finansinntekter		4 425	8 286
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	77 656	93 636
Annen rentekostnad		25 720	30 716
Sum finanskostnader		103 376	124 352
Netto finans		-98 951	-116 066
Ordinært resultat før skattekostnad		2 923 216	2 970 775
Skattekostnad på ordinært resultat	5	643 107	653 571
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 280 109	2 317 204
Årsresultat		2 280 109	2 317 204
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 280 109	2 317 204
Totalresultat		2 280 109	2 317 204
Overføringer og disponeringer			
Overført til fond for urealiserte gevinster		1 950 000	1 950 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital		330 109	367 204
Sum overføringer og disponeringer	8	2 280 109	2 317 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Investeringsseier	3	15 771 612	12 500 000
Sum varige driftsmidler		15 771 612	12 500 000
Sum anleggsmidler		15 771 612	12 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7, 9, 1, 7, 9	756 229	1 059 111
Sum fordringer		756 229	1 059 111
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9		
Sum omløpsmidler		756 229	1 059 111
SUM EIENDELER		16 527 841	13 559 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		1 010 000	1 010 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	6 151 500	4 201 500
Annen egenkapital	8	2 638 042	2 307 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		8 789 542	6 509 433
Sum egenkapital		9 799 542	7 519 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 479 101	1 835 994
Sum avsetninger for forpliktelser		2 479 101	1 835 994
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7, 9	3 041 592	2 963 936
Annen langsiktig gjeld	7, 9	998 045	972 325
Sum annen langsiktig gjeld		4 039 637	3 936 261
Sum langsiktig gjeld		6 518 738	5 772 255
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 738	239 991
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		31 823	27 432
Annen kortsiktig gjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld		209 561	267 423
Sum gjeld		6 728 299	6 039 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 527 841	13 559 111



Resultatregnskap			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Husleieinntekter	6	558 190	657 792
Verdiendring investeringseiendom	3	2 500 000	2 500 000
Andre driftsinntekter		133 800	381
Sum driftsinntekter		<u>3 191 990</u>	<u>3 158 173</u>
Annen driftskostnad	2	169 823	71 332
Sum driftskostnader		<u>169 823</u>	<u>71 332</u>
Driftsresultat		<u>3 022 167</u>	<u>3 086 841</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	4 425	8 278
Annen renteinntekt		0	8
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	77 656	93 636
Annen rentekostnad		25 720	30 716
Resultat av finansposter		<u>98 951</u>	<u>116 066</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 923 216</u>	<u>2 970 775</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	643 107	653 571
Årsresultat		<u>2 280 109</u>	<u>2 317 204</u>
Overføringer			
Overført til fond for urealiserte gevinster		1 950 000	1 950 000
Avsatt til annen egenkapital		330 109	367 204
Sum overføringer	8	<u>2 280 109</u>	<u>2 317 204</u>



Balanse			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
EIENDELER	Note	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	15 771 612	12 500 000
Sum varige driftsmidler		<u>15 771 612</u>	<u>12 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>15 771 612</u>	<u>12 500 000</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i konsern	7, 9	0	240 116
Kortsiktige fordringer på selskap i konsern	1, 7, 9	756 229	818 995
Sum fordringer		<u>756 229</u>	<u>1 059 111</u>
Sum omløpsmidler		<u>756 229</u>	<u>1 059 111</u>
SUM EIENDELER		<u>16 527 841</u>	<u>13 559 111</u>



Balanse			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		1 010 000	1 010 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	6 151 500	4 201 500
Annen egenkapital	8	2 638 042	2 307 933
Sum opptjent egenkapital		8 789 542	6 509 433
Sum egenkapital		9 799 542	7 519 433
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 479 101	1 835 994
Sum avsetning for forpliktelser		2 479 101	1 835 994
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7, 9	3 041 592	2 963 936
Annen langsiktig gjeld	7, 9	998 045	972 325
Sum annen langsiktig gjeld		4 039 637	3 936 261
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 738	239 991
Skyldige offentlige avgifter		31 823	27 432
Sum kortsiktig gjeld		209 561	267 423
Sum gjeld		6 728 299	6 039 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 527 841	13 559 111
Trondheim, 10.03.2021			
_____ Rolf Otto Svendsen Styrets leder/ daglig leder			
YX Kroodden Eiendom AS		Side 3	



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i YX Kroodden Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better
working world

2

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Trondheim, 10. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OUPFD-PKPOD-KIMWOZ-SZ6V5-GOO38-6XKU



PENNEO

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

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

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-10 18:05:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: OUPFD-PKPOD-KMMWQZ-SZ6V5-GOO38-GIXUJ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ÅRSREGNSKAP

2020

YX Kroodden Eiendom AS



Resultatregnskap			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Husleieinntekter	6	558 190	657 792
Verdiendring investeringseiendom	3	2 500 000	2 500 000
Andre driftsinntekter		133 800	381
Sum driftsinntekter		<u>3 191 990</u>	<u>3 158 173</u>
Annen driftskostnad	2	169 823	71 332
Sum driftskostnader		<u>169 823</u>	<u>71 332</u>
Driftsresultat		<u>3 022 167</u>	<u>3 086 841</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	4 425	8 278
Annen renteinntekt		0	8
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	77 656	93 636
Annen rentekostnad		25 720	30 716
Resultat av finansposter		<u>98 951</u>	<u>116 066</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 923 216</u>	<u>2 970 775</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	643 107	653 571
Årsresultat		<u>2 280 109</u>	<u>2 317 204</u>
Overføringer			
Overført til fond for urealiserte gevinster		1 950 000	1 950 000
Avsatt til annen egenkapital		330 109	367 204
Sum overføringer	8	<u>2 280 109</u>	<u>2 317 204</u>



Balanse			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
EIENDELER	Note	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	15 771 612	12 500 000
Sum varige driftsmidler		<u>15 771 612</u>	<u>12 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>15 771 612</u>	<u>12 500 000</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i konsern	7, 9	0	240 116
Kortsiktige fordringer på selskap i konsern	1, 7, 9	756 229	818 995
Sum fordringer		<u>756 229</u>	<u>1 059 111</u>
Sum omløpsmidler		<u>756 229</u>	<u>1 059 111</u>
SUM EIENDELER		<u>16 527 841</u>	<u>13 559 111</u>



Balanse			
YX KROODDEN EIENDOM AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		1 010 000	1 010 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	6 151 500	4 201 500
Annen egenkapital	8	2 638 042	2 307 933
Sum opptjent egenkapital		8 789 542	6 509 433
Sum egenkapital		9 799 542	7 519 433
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 479 101	1 835 994
Sum avsetning for forpliktelser		2 479 101	1 835 994
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7, 9	3 041 592	2 963 936
Annen langsiktig gjeld	7, 9	998 045	972 325
Sum annen langsiktig gjeld		4 039 637	3 936 261
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 738	239 991
Skyldige offentlige avgifter		31 823	27 432
Sum kortsiktig gjeld		209 561	267 423
Sum gjeld		6 728 299	6 039 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 527 841	13 559 111
Trondheim, 10.03.2021			
<hr/>			
Rolf Otto Svendsen			
Styrets leder/ daglig leder			
YX Kroodden Eiendom AS		Side 3	



YX Kroodden Eiendom AS
Utvidet resultatregnskap (OCI)

	2020	2019
Arsresultat	2 280 109	2 317 204
Andre inntekter og kostnader	-	-
Årets totalresultat	2 280 109	2 317 204



YX Krodden Eiendom AS

Kontantstrømanalyse

Alle tall er i NOK

	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	2 923 216	2 970 775
Verdiendring investeringseiendom	-2 500 000	-2 500 000
Endring i andre tidsavgrensningposter	245 020	-600 531
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	668 236	-129 756
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendommer	-771 612	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-771 612	-
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld	103 376	124 352
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	103 376	124 352
Netto endring i kontanter	0	-5 404
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 01.01	0	5 404
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 31.12	0	0



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 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.



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, drøffes nedenfor.

Virkelig verdi på investeringseiendom

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

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 for 2020 inngår i konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS. Konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS kan fås ved hovedkontoret på Lade Gaard i Trondheim.

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

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Revisor	2020
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik (eks mva):	
Ordinær revisjon	13 650
Sum godtgjørelse til revisor	13 650

Note 3 Investerings eiendom

	2020
Balansført verdi 01.01.2020	12 500 000
Tilgang	771 612
Avgang	-
Virkelig verdi endringer	2 500 000
Utgående balanse pr 31.12.2020	15 771 612

Selskapet vurderer investerings eiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12.20 selv gjort en verdvurdering 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 leietakerenes kreditt verdighe. 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 4 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.
Det konsoliderte regnskap er tilgjengelig ved selskapets hovedkontor i Trondheim.

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad:	2020	2019
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	643 107	653 571
Skattekostnad ordinært resultat	643 107	653 571

Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2 020	2 019
Ordinært resultat før skatt	2 923 216	2 970 775
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-2 665 883	-2 677 983
Endring i underskudd til framføring	-257 333	-292 792
Grunnlag betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2 020	2 019
Investerings eiendommer	-2 665 883	11 341 482	8 675 599
Underskudd til framføring	-257 333	-72 840	-330 173
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-2 923 216	11 268 642	8 345 426

Utsatt skatt, 22%	-643 107	2 479 101	1 835 994
-------------------	----------	-----------	-----------

Note 6 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2020	2019
Leieinntekter	558 190	657 792
Sum	558 190	657 792

Geografisk fordeling		
Norge	558 190	657 792
Sum	558 190	657 792

Selskapet har per 31.12.20 ikke lenger noen leiekontrakter som genererer inntekter.



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. og annen langsiktig gjeld

Konsernintern langsiktig gjeld	2020	2019
YX Eiendom Norge AS	3 041 592	2 963 936
Sum	3 041 592	2 963 936

Selskapet har pr. 31.12.20 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	2020	2019
Reitan Tveteraas AS (tilknyttet selskap)	998 045	972 325
Sum	998 045	972 325

Selskapet har pr. 31.12.20 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	2020	2019
Konsernkontoordning	756 229	818 995
Uno-X Forsyning AS	0	240 116
Sum	756 229	1 059 111

Selskapet har pr. 31.12.20 kortsiktige fordringer som gjelder konsernkontoordningen.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 31.12.2019	1 000 000	10 000	4 201 500	2 307 933	7 519 433
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		0	1 950 000	0	1 950 000
Årets resultat			0	330 109	330 109
Egenkapital 31.12.2020	1 000 000	10 000	6 151 500	2 638 042	9 799 542

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
Pr. 31. desember 2020					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	756 229	-	-	-	756 229
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
Sum	756 229	-	-	-	756 229

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	-	-	4 039 637	4 039 637
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	-	-
Sum	-	-	4 039 637	4 039 637

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 9 Finansielle instrumenter etter kategori, forts

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

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31. desember 2019					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer 1)	1 059 111	-	-	-	1 059 111
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
Sum	1 059 111	-	-	-	1 059 111

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	-	-	3 936 261	3 936 261
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	-	-	-	-
Sum	-	-	3 936 261	3 936 261

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 - risikoeksponering

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

Kredittrisiko

Kredittrisiko 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 11 Hendelser etter balansedato

Det er ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.

Note 12 Transaksjoner med nærstående

Det har i 2020 ikke vært gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående.