



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 10.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Andre driftsinntekter | 1 | | 10 000 |
| Verdiendring investeringseiendom | | | 41 728 |
| Sum inntekter | | | 51 728 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 400 240 | 324 271 |
| Sum kostnader | | 400 240 | 324 271 |
| Driftsresultat | | -400 240 | -272 543 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 13 283 | 12 595 |
| Sum finansinntekter | | 13 283 | 12 595 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 772 231 | 618 204 |
| Annen rentekostnad | | 222 842 | 177 191 |
| Sum finanskostnader | | 995 073 | 795 395 |
| Netto finans | | -981 790 | -782 800 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -304 047 | -232 175 |
| Årsresultat | | -1 077 983 | -823 168 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 077 983 | -823 168 |
| Totalresultat | | -1 077 983 | -823 168 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført til fond for urealiserte gevinster | 5 | | -32 548 |
| Udekket tap | 5 | -478 805 | |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | -599 178 | -790 620 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|------------|----------|
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 077 983 | -823 168 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendom | 6 | 25 007 313 | 24 900 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 25 007 313 | 24 900 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | | |
| Sum anleggsmidler | | 25 007 313 | 24 900 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3 | | |
| Konsernfordringer | 3 | 118 122 | 286 580 |
| Sum fordringer | | 118 122 | 286 580 |
| Sum omløpsmidler | | 118 122 | 286 580 |
| SUM EIENDELER | | 25 125 436 | 25 186 580 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 5 | 10 000 | 10 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 010 000 | 1 010 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Fond for urealiserte gevinster | 5 | 6 824 817 | 6 824 817 |
| Annen egenkapital | 5 | | 588 178 |
| Udekket tap | 5 | 489 805 | |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 335 012 | 7 412 995 |
| Sum egenkapital | | 7 345 012 | 8 422 995 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 1 786 798 | 2 090 845 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 786 798 | 2 090 845 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 3, 8 | 12 389 041 | 11 391 810 |
| Annen langsiktig gjeld | 3, 8 | 3 578 750 | 3 280 930 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 967 791 | 14 672 740 |
| Sum langsiktig gjeld | | 17 754 589 | 16 763 585 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 9, 10 | | |
| Sertifikatlån | 11 | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 25 834 | |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 25 834 | |
| Sum gjeld | | 17 780 424 | 16 763 585 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 25 125 436 | 25 186 580 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 379885

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 10.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 992 833 602
YX KROODDEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Andre driftsinntekter | 1 | | 10 000 |
| Verdiendring investeringseiendom | | | 41 728 |
| Sum inntekter | | | 51 728 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 400 240 | 324 271 |
| Sum kostnader | | 400 240 | 324 271 |
| Driftsresultat | | -400 240 | -272 543 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 13 283 | 12 595 |
| Sum finansinntekter | | 13 283 | 12 595 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 772 231 | 618 204 |
| Annen rentekostnad | | 222 842 | 177 191 |
| Sum finanskostnader | | 995 073 | 795 395 |
| Netto finans | | -981 790 | -782 800 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -304 047 | -232 175 |
| Årsresultat | | -1 077 983 | -823 168 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 077 983 | -823 168 |
| Totalresultat | | -1 077 983 | -823 168 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført til fond for urealiserte gevinster | 5 | | -32 548 |
| Udekket tap | 5 | -478 805 | |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | -599 178 | -790 620 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 077 983 | -823 168 |



Organisasjonsnr: 992 833 602
YX KROODDEN EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendom | 6 | 25 007 313 | 24 900 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 25 007 313 | 24 900 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | | |
| Sum anleggsmidler | | 25 007 313 | 24 900 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3 | | |
| Konsernfordringer | 3 | 118 122 | 286 580 |
| Sum fordringer | | 118 122 | 286 580 |
| Sum omløpsmidler | | 118 122 | 286 580 |
| SUM EIENDELER | | 25 125 436 | 25 186 580 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 5 | 10 000 | 10 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 010 000 | 1 010 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealiserte gevinster | 5 | 6 824 817 | 6 824 817 |
| Annen egenkapital | 5 | | 588 178 |
| Udekket tap | 5 | 489 805 | |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 335 012 | 7 412 995 |
| Sum egenkapital | | 7 345 012 | 8 422 995 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 1 786 798 | 2 090 845 |



| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 786 798 | 2 090 845 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 3, 8 | 12 389 041 | 11 391 810 |
| Annen langsiktig gjeld | 3, 8 | 3 578 750 | 3 280 930 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 967 791 | 14 672 740 |
| Sum langsiktig gjeld | | 17 754 589 | 16 763 585 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 9, 10 | | |
| Sertifikatlån | 11 | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 25 834 | |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 25 834 | |
| Sum gjeld | | 17 780 424 | 16 763 585 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 25 125 436 | 25 186 580 |



Organisasjonsnr: 992 833 602
YX KROODDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Årsregnskap 2024

YX Kroodden Eiendom
AS

Org.nr.:992 833 602



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| YX KROODDEN EIENDOM AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2024 | 2023 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 0 | 10 000 |
| Verdiendring investeringseiendom | | 0 | 41 728 |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 51 728 |
| Annen driftskostnad | 2 | 400 240 | 324 271 |
| Sum driftskostnader | | 400 240 | 324 271 |
| Driftsresultat | | -400 240 | -272 543 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 13 283 | 12 595 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 772 231 | 618 204 |
| Annen rentekostnad | | 222 842 | 177 191 |
| Resultat av finansposter | | 981 790 | 782 800 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -304 047 | -232 175 |
| Årsresultat | | -1 077 983 | -823 168 |
| Overføringer | | | |
| Overført til fond for urealiserte gevinster | 5 | 0 | -32 548 |
| Overført til udekket tap | 5 | -478 805 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | -599 178 | -790 620 |
| Sum overføringer | | -1 077 983 | -823 168 |



| Balanse | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| YX KROODDEN EIENDOM AS | | | |
| EIENDELER | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendom | 6 | 25 007 313 | 24 900 000 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>25 007 313</u> | <u>24 900 000</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>25 007 313</u> | <u>24 900 000</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kortsiktige fordringer på selskap i konsern | 3 | 118 122 | 286 580 |
| Sum fordringer | | <u>118 122</u> | <u>286 580</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>118 122</u> | <u>286 580</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>25 125 436</u> | <u>25 186 580</u> |



| Balanse | | | |
|--|--|-------------------------------------|-------------------|
| YX KROODDEN EIENDOM AS | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 5 | 10 000 | 10 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 010 000 | 1 010 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealiserte gevinster | 5 | 6 824 817 | 6 824 817 |
| Annen egenkapital | 5 | 0 | 588 178 |
| Udekket tap | 5 | -489 805 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 335 012 | 7 412 995 |
| Sum egenkapital | | 7 345 012 | 8 422 995 |
| GJELD | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 1 786 798 | 2 090 845 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 1 786 798 | 2 090 845 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 3, 8 | 12 389 041 | 11 391 810 |
| Annen langsiktig gjeld | 3, 8 | 3 578 750 | 3 280 930 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 967 791 | 14 672 740 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 25 834 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 25 834 | 0 |
| Sum gjeld | | 17 780 424 | 16 763 585 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 25 125 436 | 25 186 580 |
| Trondheim, 10.03.2025 | | | |
| <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 4 |



| Kontantstrømoppstilling | | | |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| YX Kroodden Eiendom AS | | | |
| | Note | 2024 | 2023 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Verdiendring investeringseiendom | | 0 | -41 727 |
| Endring i leverandørgjeld | | 25 834 | 0 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | 168 458 | -240 052 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | <u>-1 187 738</u> | <u>-1 337 122</u> |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendommer | | 107 313 | 358 272 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | <u>-107 313</u> | <u>-358 272</u> |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 1 295 051 | 1 695 395 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | <u>1 295 051</u> | <u>1 695 395</u> |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 0 | 1 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl | | <u>0</u> | <u>1</u> |



YX Kroodden Eiendom AS Noteopplysninger 2024

Utvidet resultatregnskap (OCI)
YX Kroodden Eiendom AS

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|-------------------|-----------------|
| Årsresultat | -1 077 983 | -823 168 |
| Andre inntekter og kostnader | 0 | 0 |
| Årets totalresultat | -1 077 983 | -823 168 |

Side 6



YX Kroodden Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Regnskapsprinsipper

Generelt

YX Kroodden Eiendom AS eies 75% av Yx Eiendom Norge AS som er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitan Eiendom.no

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

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene

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

Basisprinsipper

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

Investerings eiendommer

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

Omregning av utenlandsk valuta

Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

Regnskapet til YX 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.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investerings eiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell.

Side 7

**YX Kroodden Eiendom AS****Noteopplysninger 2024**

Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommenes 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 tilfredsstillende krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

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

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

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Lån og fordringer

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

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

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Kontanter og kontantekvivalenter

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



YX Krodden Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden 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 (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering). Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedatoen.

Utbytte og konsernbidrag

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

Utsatt skatt

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

Leieavtaler

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

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimums-leie. Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

Inntektsføring

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

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på

Side 9

**YX Kroodden Eiendom AS****Noteopplysninger 2024**

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 regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

Estimer 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 regnskapsestimer og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimer og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimer som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimer 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 31.12.2024.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Yx Eiendom Norge AS som eier 75 % av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er Reitan Eiendom AS.

Fortsatt drift

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



| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| YX Kroodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|-------------------------------|------------------------------|

Note 1 Driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---------------|----------|---------------|
| Leieinntekter | 0 | 10 000 |
| Sum | 0 | 10 000 |

Geografisk fordeling

| | | |
|------------|----------|---------------|
| Norge | 0 | 10 000 |
| Sum | 0 | 10 000 |

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

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2024. Selskapet plikter ikke å ha tjenstepensjonsordning.

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

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap) | 33 804 | 19 950 |
| Andre attestasjonstjenester | 0 | 0 |
| Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer) | 0 | 0 |
| Sum | 33 804 | 19 950 |



| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| YX Kroodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|-------------------------------|------------------------------|

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

| | Kundefordringer | | Andre fordringer | |
|-------------------------|------------------------|-------------|-------------------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 118 122 | 286 580 |
| Sum | 0 | 0 | 118 122 | 286 580 |

| | Kortsiktig gjeld | | Annen langsiktig gjeld | |
|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 12 389 041 | 11 391 810 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 3 578 750 | 3 280 930 |
| Sum | 0 | 0 | 15 967 791 | 14 672 740 |

Lånene renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår, som fastsettes ut fra lånenes karakter og sikkerhet som er stilt for lånene.

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

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 118 122 kr pr. 31.12.2024 og 286 580 kr pr. 31.12.2023



YX Kroodden Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Note 4 Skatt

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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | 17 917 341 | 17 667 113 | -250 228 |
| Gevinst – og tapskonto | -1 626 312 | -2 032 890 | -406 578 |
| Sum | 16 291 028 | 15 634 222 | -656 806 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -8 169 218 | -6 130 382 | 2 038 836 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | 8 121 810 | 9 503 840 | 1 382 030 |
| Utsatt skatt (22 %) | 1 786 798 | 2 090 845 | 304 047 |
| Årets skattekostnad | | 2024 | 2023 |
| Skattepliktig inntekt: | | | |
| Ordinært resultat før skatt | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Permanente forskjeller | | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | | -656 806 | -816 782 |
| Skattepliktig inntekt | | -2 038 836 | -1 872 125 |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | | |
| Betalbar skatt | | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | | -304 047 | -232 175 |
| Skattekostnad ordinært resultat | | -304 047 | -232 175 |
| Beregning av effektiv skattesats | | | |
| Resultat før skatt | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | | -304 047 | -232 175 |
| Sum | | -304 047 | -232 175 |
| Effektiv skattesats | | 22,0 % | 22,0 % |
| Betalbar skatt i balansen: | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | | 0 | 0 |

Side 13



YX Kroodden Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Fond for urealiserte gevinster | Annen egenkapital | Udekket tap | Sum egenkapital |
|---|------------------|---------------|--------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2024 | 1 000 000 | 10 000 | 6 824 817 | 588 178 | 0 | 8 422 995 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -588 178 | -489 805 | -1 077 983 |
| Avsatt til/fra fond for urealiserte gevinster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31.12.2024 | 1 000 000 | 10 000 | 6 824 817 | 0 | -489 805 | 7 345 012 |

Note 6 Investerings eiendom

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanseført verdi 01.01 | 24 900 000 | 24 500 000 |
| Tilgang | 107 314 | 358 272 |
| Avgang | 0 | 0 |
| Virkelig verdi endringer | 0 | 41 728 |
| Utgående balanse pr. 31.12 | 25 007 314 | 24 900 000 |

Selskapet vurderer investerings eiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12.2024 selv gjort en verdivurdering av eiendommene. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet diskontert kontantstrøm (DCF), og det benyttes et avkastningskrav før skatt som blant annet fastsettes på bakgrunn av eiendommens beliggenhet, eiendommens kvalitet, eiendommens alternative bruksområde, arealledighet, leiekontraktens lengde og leietakerenes 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 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 10 000 aksjer á kr. 100.

| Oversikt over de største aksjonærene | Antall | Eierandel |
|--------------------------------------|---------------|-------------|
| Yx Eiendom Norge AS | 7 500 | 75% |
| Reitan Tveteraas AS | 2 500 | 25% |
| Sum | 10 000 | 100% |

Side 14



| | | |
|-------------------------------|------------------------------|--|
| YX Kroodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 | |
|-------------------------------|------------------------------|--|

Note 8 Fordringer og gjeld

| Fordringer med forfall senere enn ett år | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Andre langsiktige fordringer (spesifiseres) | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |

| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 0 |
| Gjeld til foretak i samme konsern, YX Eiendom Norge AS | 12 389 041 | 11 391 810 |
| Annen langsiktig gjeld tilknyttet selskap, Reitan Tveteraas AS | 3 578 750 | 3 280 930 |
| Sum | 15 967 791 | 14 672 740 |



YX Kroodden Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Note 9 Finansielle instrumenter etter kategori

| | Utlån og fordringer | Eiendeler til virkelig verdi over resultatet | Derivater benyttet for sikringsformål | Tilgjengelig for salg | Sum |
|---|------------------------|--|---|--------------------------|----------------|
| Pr. 31.12 2024 | | | | | |
| Eiendeler | | | | | |
| Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Derivater | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kundefordringer og andre fordringer 1) | 118 122 | 0 | 0 | 0 | 118 122 |
| Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 118 122 | 0 | 0 | 0 | 118 122 |

| | Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet | Derivater benyttet for sikringsformål | Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost | Sum |
|---------------------------------------|--|---|--|-------------------|
| Forpliktelser | | | | |
| Lån | 0 | 0 | 15 967 791 | 15 967 791 |
| Derivater | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld, 2) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 15 967 791 | 15 967 791 |

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

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



| | |
|------------------------------|------------------------------|
| YX Krodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|------------------------------|------------------------------|

Note 9 Finansielle instrumenter etter kategori fortsetter:

| | Utlån og fordringer | Eiendeler til virkelig verdi over resultatet | Derivater benyttet for sikringsformål | Tilgjengelig for salg | Sum |
|--|----------------------------|---|--|------------------------------|----------------|
| Pr. 31.12 2023 | | | | | |
| Eiendeler | | | | | |
| Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Derivater | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kundefordringer og andre fordringer 1) | 286 580 | 0 | 0 | 0 | 286 580 |
| Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 286 580 | 0 | 0 | 0 | 286 580 |

| | Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet | Derivater benyttet for sikringsformål | Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost | Sum |
|------------------------------------|---|--|--|-------------------|
| Forpliktelser | | | | |
| Lån | 0 | 0 | 14 672 740 | 14 672 740 |
| Derivater | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld, 2) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 14 672 740 | 14 672 740 |

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

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



YX Krodden Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

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 både til gjeld til kredittinstitusjon (pantegjeld) og konserninternt mellomværende, både kortsiktig og langsiktig. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm og resultat.

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 Transaksjoner med nærstående

Det har i 2024 ikke vært gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående.

Side 18



 BankID Signing
Rolf Otto Svendsen
2025-03-10

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2025-03-10

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2025-03-10

Årsregnskap 2024

YX Kroodden Eiendom AS

Org.nr.:992 833 602



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| YX KROODDEN EIENDOM AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2024 | 2023 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 0 | 10 000 |
| Verdiendring investeringseiendom | | 0 | 41 728 |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 51 728 |
| Annen driftskostnad | 2 | 400 240 | 324 271 |
| Sum driftskostnader | | 400 240 | 324 271 |
| Driftsresultat | | -400 240 | -272 543 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 13 283 | 12 595 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 772 231 | 618 204 |
| Annen rentekostnad | | 222 842 | 177 191 |
| Resultat av finansposter | | 981 790 | 782 800 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -304 047 | -232 175 |
| Årsresultat | | -1 077 983 | -823 168 |
| Overføringer | | | |
| Overført til fond for urealiserte gevinster | 5 | 0 | -32 548 |
| Overført til udekket tap | 5 | -478 805 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | -599 178 | -790 620 |
| Sum overføringer | | -1 077 983 | -823 168 |



| Balanse | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| YX KROODDEN EIENDOM AS | | | |
| EIENDELER | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendom | 6 | 25 007 313 | 24 900 000 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>25 007 313</u> | <u>24 900 000</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>25 007 313</u> | <u>24 900 000</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kortsiktige fordringer på selskap i konsern | 3 | 118 122 | 286 580 |
| Sum fordringer | | <u>118 122</u> | <u>286 580</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>118 122</u> | <u>286 580</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>25 125 436</u> | <u>25 186 580</u> |



| Balanse | | | |
|--|--|-------------------------------------|-------------------|
| YX KROODDEN EIENDOM AS | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 5 | 10 000 | 10 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 010 000 | 1 010 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealiserte gevinster | 5 | 6 824 817 | 6 824 817 |
| Annen egenkapital | 5 | 0 | 588 178 |
| Udekket tap | 5 | -489 805 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 335 012 | 7 412 995 |
| Sum egenkapital | | 7 345 012 | 8 422 995 |
| GJELD | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 1 786 798 | 2 090 845 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 1 786 798 | 2 090 845 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 3, 8 | 12 389 041 | 11 391 810 |
| Annen langsiktig gjeld | 3, 8 | 3 578 750 | 3 280 930 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 967 791 | 14 672 740 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 25 834 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 25 834 | 0 |
| Sum gjeld | | 17 780 424 | 16 763 585 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 25 125 436 | 25 186 580 |
| Trondheim, 10.03.2025 | | | |
| <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 4 |



| Kontantstrømoppstilling | | | |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| YX Kroodden Eiendom AS | | | |
| | Note | 2024 | 2023 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Verdiendring investeringseiendom | | 0 | -41 727 |
| Endring i leverandørgjeld | | 25 834 | 0 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | 168 458 | -240 052 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | <u>-1 187 738</u> | <u>-1 337 122</u> |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendommer | | 107 313 | 358 272 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | <u>-107 313</u> | <u>-358 272</u> |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 1 295 051 | 1 695 395 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | <u>1 295 051</u> | <u>1 695 395</u> |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 0 | 1 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl | | <u>0</u> | <u>1</u> |



YX Kroodden Eiendom AS Noteopplysninger 2024

Utvidet resultatregnskap (OCI)
YX Kroodden Eiendom AS

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|-------------------|-----------------|
| Årsresultat | -1 077 983 | -823 168 |
| Andre inntekter og kostnader | 0 | 0 |
| Årets totalresultat | -1 077 983 | -823 168 |

Side 6



YX Kroodden Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Regnskapsprinsipper

Generelt

YX Kroodden Eiendom AS eies 75% av Yx Eiendom Norge AS som er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitan Eiendom.no

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

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene

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

Basisprinsipper

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

Investerings eiendommer

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

Omregning av utenlandsk valuta

Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

Regnskapet til YX 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.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investerings eiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell.

Side 7

**YX Kroodden Eiendom AS****Noteopplysninger 2024**

Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommens kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet, 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 tilfredsstillende krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

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

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

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Lån og fordringer

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

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

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Kontanter og kontantekvivalenter

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



YX Krodden Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden 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 (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering). Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedatoen.

Utbytte og konsernbidrag

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

Utsatt skatt

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

Leieavtaler

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

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimums-leie. Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

Inntektsføring

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

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på

Side 9

**YX Kroodden Eiendom AS****Noteopplysninger 2024**

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 31.12.2024.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Yx Eiendom Norge AS som eier 75 % av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er Reitan Eiendom AS.

Fortsatt drift

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



| | | |
|-------------------------------|------------------------------|--|
| YX Kroodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 | |
|-------------------------------|------------------------------|--|

Note 1 Driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---------------|----------|---------------|
| Leieinntekter | 0 | 10 000 |
| Sum | 0 | 10 000 |

Geografisk fordeling

| | | |
|------------|----------|---------------|
| Norge | 0 | 10 000 |
| Sum | 0 | 10 000 |

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

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2024. Selskapet plikter ikke å ha tjenstepensjonsordning.

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

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap) | 33 804 | 19 950 |
| Andre attestasjonstjenester | 0 | 0 |
| Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer) | 0 | 0 |
| Sum | 33 804 | 19 950 |



| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| YX Kroodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|-------------------------------|------------------------------|

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

| | Kundefordringer | | Andre fordringer | |
|-------------------------|------------------------|-------------|-------------------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 118 122 | 286 580 |
| Sum | 0 | 0 | 118 122 | 286 580 |

| | Kortsiktig gjeld | | Annen langsiktig gjeld | |
|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 12 389 041 | 11 391 810 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 3 578 750 | 3 280 930 |
| Sum | 0 | 0 | 15 967 791 | 14 672 740 |

Lånene renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår, som fastsettes ut fra lånenes karakter og sikkerhet som er stilt for lånene.

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

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 118 122 kr pr. 31.12.2024 og 286 580 kr pr. 31.12.2023



| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| YX Kroodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|-------------------------------|------------------------------|

Note 4 Skatt

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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | 17 917 341 | 17 667 113 | -250 228 |
| Gevinst – og tapskonto | -1 626 312 | -2 032 890 | -406 578 |
| Sum | 16 291 028 | 15 634 222 | -656 806 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -8 169 218 | -6 130 382 | 2 038 836 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | 8 121 810 | 9 503 840 | 1 382 030 |
| Utsatt skatt (22 %) | 1 786 798 | 2 090 845 | 304 047 |
| Årets skattekostnad | | 2024 | 2023 |
| Skattepliktig inntekt: | | | |
| Ordinært resultat før skatt | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Permanente forskjeller | | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | | -656 806 | -816 782 |
| Skattepliktig inntekt | | -2 038 836 | -1 872 125 |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | | |
| Betalbar skatt | | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | | -304 047 | -232 175 |
| Skattekostnad ordinært resultat | | -304 047 | -232 175 |
| Beregning av effektiv skattesats | | | |
| Resultat før skatt | | -1 382 030 | -1 055 343 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | | -304 047 | -232 175 |
| Sum | | -304 047 | -232 175 |
| Effektiv skattesats | | 22,0 % | 22,0 % |
| Betalbar skatt i balansen: | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | | 0 | 0 |



| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| YX Kroodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|-------------------------------|------------------------------|

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Fond for urealiserte gevinster | Annen egenkapital | Udekket tap | Sum egenkapital |
|---|---------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Egenkapital 01.01.2024 | 1 000 000 | 10 000 | 6 824 817 | 588 178 | 0 | 8 422 995 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -588 178 | -489 805 | -1 077 983 |
| Avsatt til/fra fond for urealiserte gevinster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31.12.2024 | 1 000 000 | 10 000 | 6 824 817 | 0 | -489 805 | 7 345 012 |

Note 6 Investerings eiendom

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanseført verdi 01.01 | 24 900 000 | 24 500 000 |
| Tilgang | 107 314 | 358 272 |
| Avgang | 0 | 0 |
| Virkelig verdi endringer | 0 | 41 728 |
| Utgående balanse pr. 31.12 | 25 007 314 | 24 900 000 |

Selskapet vurderer investerings eiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12.2024 selv gjort en verdivurdering av eiendommene. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet diskontert kontantstrøm (DCF), og det benyttes et avkastningskrav før skatt som blant annet fastsettes på bakgrunn av eiendommens beliggenhet, eiendommens kvalitet, eiendommens alternative bruksområde, arealldighet, leiekontraktens lengde og leietakerenes 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 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 10 000 aksjer á kr. 100.

| Oversikt over de største aksjonærene | Antall | Eierandel |
|---|---------------|------------------|
| Yx Eiendom Norge AS | 7 500 | 75% |
| Reitan Tveteraas AS | 2 500 | 25% |
| Sum | 10 000 | 100% |



| | | |
|-------------------------------|------------------------------|--|
| YX Kroodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 | |
|-------------------------------|------------------------------|--|

Note 8 Fordringer og gjeld

| Fordringer med forfall senere enn ett år | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Andre langsiktige fordringer (spesifiseres) | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |

| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 0 |
| Gjeld til foretak i samme konsern, YX Eiendom Norge AS | 12 389 041 | 11 391 810 |
| Annen langsiktig gjeld tilknyttet selskap, Reitan Tveteraas AS | 3 578 750 | 3 280 930 |
| Sum | 15 967 791 | 14 672 740 |



| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| YX Kroodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|-------------------------------|------------------------------|

Note 9 Finansielle instrumenter etter kategori

| | Utlån og fordringer | Eiendeler til virkelig verdi over resultatet | Derivater benyttet for sikringsformål | Tilgjengelig for salg | Sum |
|---|--------------------------------|---|--|----------------------------------|----------------|
| Pr. 31.12 2024 | | | | | |
| Eiendeler | | | | | |
| Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Derivater | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kundefordringer og andre fordringer 1) | 118 122 | 0 | 0 | 0 | 118 122 |
| Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 118 122 | 0 | 0 | 0 | 118 122 |

| | Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet | Derivater benyttet for sikringsformål | Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost | Sum |
|---------------------------------------|---|--|--|-------------------|
| Forpliktelser | | | | |
| Lån | 0 | 0 | 15 967 791 | 15 967 791 |
| Derivater | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld, 2) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 15 967 791 | 15 967 791 |

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

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



| | |
|------------------------------|------------------------------|
| YX Krodden Eiendom AS | Noteopplysninger 2024 |
|------------------------------|------------------------------|

Note 9 Finansielle instrumenter etter kategori fortsetter:

| | Utlån og fordringer | Eiendeler til virkelig verdi over resultatet | Derivater benyttet for sikringsformål | Tilgjengelig for salg | Sum |
|---|--------------------------------|---|--|----------------------------------|----------------|
| Pr. 31.12 2023 | | | | | |
| Eiendeler | | | | | |
| Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Derivater | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kundefordringer og andre fordringer 1) | 286 580 | 0 | 0 | 0 | 286 580 |
| Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 286 580 | 0 | 0 | 0 | 286 580 |

| | Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet | Derivater benyttet for sikringsformål | Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost | Sum |
|---------------------------------------|---|--|--|-------------------|
| Forpliktelser | | | | |
| Lån | 0 | 0 | 14 672 740 | 14 672 740 |
| Derivater | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld, 2) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 14 672 740 | 14 672 740 |

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

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



YX Krodden Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Note 10 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

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

Renterisiko

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

Kredittisiko

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

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

Likviditetsrisiko

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

Note 11 Transaksjoner med nærstående

Det har i 2024 ikke vært gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående.

Side 18



Til generalforsamlingen i YX Kroodden Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 10. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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



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