

Reitan Ejendomsudvikling A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 30 20 28 48



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. maj 2017

Som dirigent:



EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal for koncernen	7
Beretning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Reitan Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

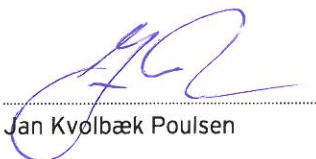
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 8. maj 2017
Direktion:



Jan Kvølbæk Poulsen

Bestyrelse:



Ingolv Høyland
formand

Stephan Sørensen

Jan Kvølbæk Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Reitan Ejendomsudvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Reitan Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 8. maj 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor



Henrik Reedt
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

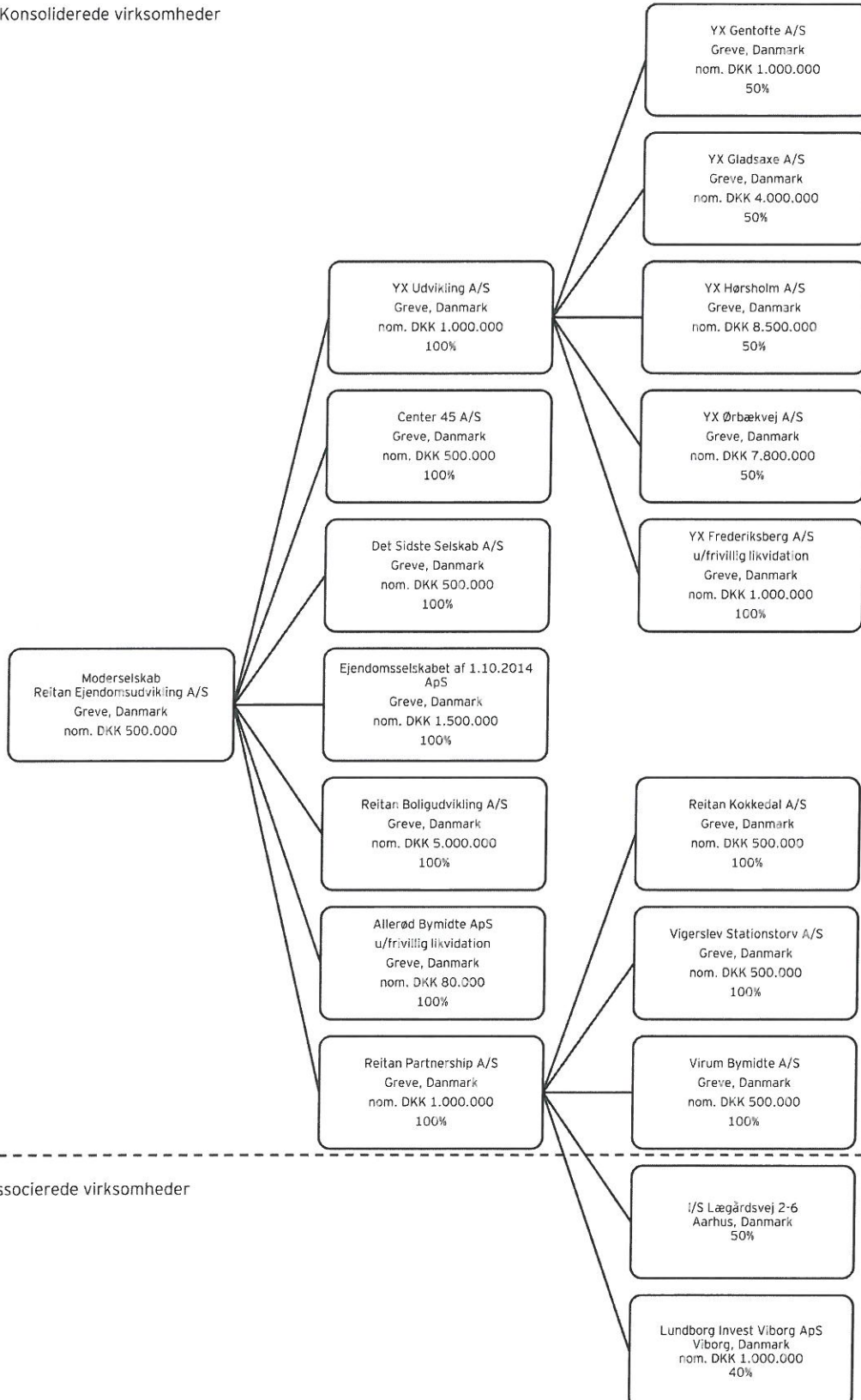
Oplysninger om selskabet

Navn	Reitan Ejendomsudvikling A/S
Adresse, postnr., by	Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve
CVR-nr.	30 20 28 48
Stiftet	6. december 2006
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.reitanudvikling.dk
E-mail	info@reitanudvikling.dk
Telefon	36 34 14 40
Bestyrelse	Ingolv Høyland, formand Stephan Sørensen Jan Kvolbæk Poulsen
Direktion	Jan Kvolbæk Poulsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Koncernoversigt

Konsoliderede virksomheder



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Nettoomsætning	72.621	320.966	298.645	288.154	455.615
Bruttoresultat	16.058	70.745	32.384	41.808	66.385
Resultat af ordinær primær drift	14.695	63.496	16.290	25.062	48.070
Resultat af finansielle poster	-3.233	-6.242	-6.792	-5.953	-9.844
Årets resultat	7.462	58.487	7.993	14.488	28.057
Balancesum	420.384	400.730	690.864	741.551	705.315
Egenkapital	160.784	153.322	112.308	109.315	101.827
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,6 %	11,6 %	2,3 %	3,5 %	6,8 %
Soliditetsgrad	34,9 %	35,0 %	16,3 %	14,7 %	14,4 %
Egenkapitalforrentning	4,7 %	45,8 %	7,2 %	13,7 %	31,4 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	0	7	0	0	0

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift}}{\text{Gennemsnitlige aktiver} \times 100}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at agere som moderselskab for den underliggende koncern.

Koncernens aktiviteter består af udviklingsprojekter inden for fast ejendom. Ejendomsprojekterne afhændes enten på projektstadiet eller opføres via eksterne leverandører, hvorefter ejendommene afhændes.

Koncernens aktiviteter består endvidere af at udøve investeringsaktivitet inden for fast ejendom med henblik på at opnå løbende afkast via udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2016 udgør 72.620.594 kr. mod 320.966.155 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 6.742.383 kr. mod 57.809.546 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 146.859.436 kr. excl. minoritetsinteresser. Den samlede egenkapital udgør 160.783.982 kr.

Koncernens ledelse forventede i årsrapporten for 2015 et resultat i niveauet 0 - 5 mio. kr før skat. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Markedsrisici

Som følge af at selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer.

Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen vurderes ikke at have en nævneværdig indvirkning på det eksterne miljø, idet aktiviteterne omfatter projektudvikling og udlejning af fast ejendom.

Redegørelse for samfundsansvar

I henhold til årsregnskabslovens § 99 a kan det oplyses, at koncernen ikke har vedtaget politikker for samfundsansvar, herunder politikker for miljø, klimamæssige forhold, sociale forhold, medarbejderforhold, respekt for menneskerettigheder, antikorruption, bestikkelse m.v. Ledelsen respekterer disse forhold, men finder det ikke relevant at vedtage egentlige politikker herfor henset til karakteren af koncernens aktiviteter og størrelsen af koncernens organisation.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Der er p.t. ingen kvinder i bestyrelsen, Det er aktionærernes ønske, at flertallet af bestyrelsen også fremover består af aktionærerne selv og dermed af mænd. Koncernen har imidlertid en målsætning om, at der senest i 2020 er mindst én kvinde i bestyrelsen, forudsat at der er kvindelige kandidater, som vurderes mest egnede til posten. Status er uændret i forhold til sidste år, idet der ikke har vist sig en kvindelig kandidat, som vurderes mest egnet til posten.

Ledelsesberetning

Beretning

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Idet koncernens primære aktivitet omfatter projektudvikling, stammer koncernens indtjening fra relativt få transaktioner. Der må derfor forventes svingende resultater fra år til år, da årets resultat i høj grad er afhængigt af tidspunktet for endelige salg af gennemførte projekter.

Det er ledelsens forventning, at resultatet for 2017 vil udgøre i størrelsesordenen DKK 0 - 5 mio. før skat.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
2	Nettoomsætning	72.620.594	320.966.155	888.724	43.333.250
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	81.102	-96.571	0	0
	Vareforbrug	-56.906.313	-139.888.553	0	0
	Andre driftsindtægter	15.944.100	311.519	0	353.000
	Eksterne omkostninger	-15.681.609	-110.547.612	-3.633.030	-36.266.377
	Bruttoresultat	16.057.874	70.744.938	-2.744.306	7.419.873
3	Personaleomkostninger	-1.298.796	-6.957.674	-1.248.796	-2.051.342
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-59.028	-290.873	-59.028	-141.667
	Andre driftsomkostninger	-4.861	0	-4.861	0
	Resultat før finansielle poster	14.695.189	63.496.391	-4.056.991	5.226.864
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	9.888.569	53.116.658
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-291.368	1.513.488	0	0
4	Finansielle indtægter	2.489.053	5.150.515	2.203.224	2.932.576
5	Finansielle omkostninger	-5.721.815	-11.392.510	-2.128.658	-1.904.318
	Resultat før skat	11.171.059	58.767.884	5.906.144	59.371.780
6	Skat af årets resultat	-3.708.707	-280.518	836.254	-1.562.230
	Årets resultat	7.462.352	58.487.366	6.742.398	57.809.550
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Reitan Ejendomsudvikling A/S	6.742.383	57.809.546		
	Minoritetsinteresser	719.969	677.820		
		7.462.352	58.487.366		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
		Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	104.012.503	77.000.000	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	188.889	0	188.889
		<u>104.012.503</u>	<u>77.188.889</u>	<u>0</u>	<u>188.889</u>
9	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	70.074.664	59.466.482
	Kapitalandele i associerede virksomheder	621.060	912.428	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	32.788.168	37.814.503	11.650.000	15.580.000
		<u>33.409.228</u>	<u>38.726.931</u>	<u>81.724.664</u>	<u>75.046.482</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>137.421.731</u>	<u>115.915.820</u>	<u>81.724.664</u>	<u>75.235.371</u>
		Omsætningsaktiver			
		Varebeholdninger			
	Varer under fremstilling	145.493.393	158.995.346	0	0
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	45.501.580	38.038.060	43.212.715	9.621.195
		<u>190.994.973</u>	<u>197.033.406</u>	<u>43.212.715</u>	<u>9.621.195</u>
11	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.712.908	11.192.842	1.824.483	1.728.259
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	53.287.105	48.334.255
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.621.731	7.446.851	0	0
13	Udskudte skatteaktiver	86.677	224.882	86.677	66.314
	Tilgodehavende selskabsskat	380.270	3.537.241	6.550.043	4.530.797
	Andre tilgodehavender	31.066.327	58.692.747	4.167.378	52.761.201
10	Periodeafgrænsningsposter	1.455.012	1.786.529	14.753	166.778
		<u>87.322.925</u>	<u>82.881.092</u>	<u>65.930.439</u>	<u>107.587.604</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.643.788</u>	<u>4.899.745</u>	<u>601.846</u>	<u>751.851</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>282.961.686</u>	<u>284.814.243</u>	<u>109.745.000</u>	<u>117.960.650</u>
	AKTIVER I ALT	<u>420.383.417</u>	<u>400.730.063</u>	<u>191.469.664</u>	<u>193.196.021</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
		PASSIVER			
		Egenkapital			
12	Aktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	121.061	412.429	57.458.221	46.850.039
	Overført resultat	144.238.375	139.204.624	86.901.230	92.767.014
	Foreslået udbytte	2.000.000	0	2.000.000	0
	Aktionærer i Reitan Ejendomsudvikling A/S' andel af egenkapital	146.859.436	140.117.053	146.859.451	140.117.053
	Minoritetsinteresser	13.924.546	13.204.577	0	0
	Egenkapital i alt	160.783.982	153.321.630	146.859.451	140.117.053
	Hensatte forpligtelser				
13	Udskudt skat	9.163.245	8.711.727	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	5.320.000	0	120.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	14.483.245	8.711.727	120.000	0
	Gældsforpligtelser				
15	Langfristede gældsforpligtelser				
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.424.503	1.941.194	0	0
		1.424.503	1.941.194	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til banker	202.118.109	209.219.559	21.789.095	32.229.151
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.582.899	4.600.403	1.742.991	1.989.162
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.991.407	15.117.877
	Skyldig selskabsskat	0	0	3.329.933	2.154.578
	Anden gæld	4.438.510	22.277.379	1.543.412	1.471.057
16	Periodeafgrænsningsposter	22.552.169	658.171	93.375	117.143
		243.691.687	236.755.512	44.490.213	53.078.968
	Gældsforpligtelser i alt	245.116.190	238.696.706	44.490.213	53.078.968
	PASSIVER I ALT	420.383.417	400.730.063	191.469.664	193.196.021

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 18 Sikkerhedsstillelser
 19 Nærtstående parter
 20 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Egenkapitalopgørelse

		Koncern						
Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2016	500.000	412.429	139.204.624	0	140.117.053	13.204.577	153.321.630
	Overført, jf. resultatdisponering	0	-291.368	5.033.751	2.000.000	6.742.383	719.969	7.462.352
	Egenkapital 31. december 2016	500.000	121.061	144.238.375	2.000.000	146.859.436	13.924.546	160.783.982

		Modervirksomhed				
Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2016	500.000	46.850.039	92.767.014	0	140.117.053
21	Overført, jf. resultatdisponering	0	10.608.182	-5.865.784	2.000.000	6.742.398
	Egenkapital 31. december 2016	500.000	57.458.221	86.901.230	2.000.000	146.859.451

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2016	2015
	Årets resultat	7.462.352	58.487.366
22	Reguleringer	12.535.624	5.084.950
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	19.997.976	63.572.316
23	Ændring i driftskapital	11.822.341	109.149.061
	Pengestrømme fra primær drift	31.820.317	172.721.377
	Renteindbetalinger m.v.	2.489.053	5.150.515
	Renteudbetalinger m.v.	-5.721.815	-12.263.530
	Betalt selskabsskat	38.000	-1.368.687
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	28.625.555	164.239.675
	Køb af materielle anlægsaktiver	-731.401	-669.158
	Salg af materielle anlægsaktiver	125.000	20.001.338
	Salg af finansielle anlægsaktiver	5.026.335	39.162.445
	Materielle anlægsaktiver, overført fra varelager	-26.200.000	0
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-21.780.066	58.494.625
	Minoritetsinteresser	0	25.243.114
	Betalt udbytte	0	-30.000.000
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	-4.756.886
	Årets pengestrøm	6.845.489	217.977.414
	Likvider 1. januar	-204.319.814	-422.297.228
	Likvider 31. december	-197.474.325	-204.319.814

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Reitan Ejendomsudvikling A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Reitan Ejendomsudvikling A/S og dattervirksomheder, hvori Reitan Ejendomsudvikling A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, der aktuelt kan udnyttes eller konverteres, medtages ved vurderingen af, om bestemmende indflydelse foreligger.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, i det omfang de ikke er udtryk for værdiforringelse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen, og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagende virksomhed, skal indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle aktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Virksomheder, hvor koncernen har betydelig indflydelse, anses som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge når koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har eller faktisk udøver betydelig indflydelse. Associerede virksomheder indregnes i koncernregnskabet til indre værdi.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel eller til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser.

I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion og anføres i noterne i forbindelse med beskrivelsen af overtagne virksomheder.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden. Eventuelle lejerabatter, tilskud til flytning, indretning og lignende periodiseres over lejekontraktens løbetid.

Omsætning fra salg af fast ejendom indregnes på tidspunktet for risikoens overgang, hvilket sædvanligvis fastsættes som overtagelsesdatoen.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet fratrukket transaktionsomkostninger.

Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter noterede pantebreve, der måles til amortiseret kostpris eller genindvindingsværdien, hvis denne er lavere.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og på geografiske markeder, hvis disse afviger betydeligt indbyrdes med hensyn til tilrettelæggelsen af salget af varer og tjenesteydelser.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
2 Segmentoplysninger				
Hele omsætningen vedrører koncernens eneste forretningssegmentet, salg og udlejning af fast ejendom. Koncernens eneste geografiske segment er Danmark.				
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	1.295.000	6.769.211	1.245.000	1.862.879
Pensioner	1.190	96.023	1.190	96.023
Andre personaleomkostninger	2.606	92.440	2.606	92.440
	<u>1.298.796</u>	<u>6.957.674</u>	<u>1.248.796</u>	<u>2.051.342</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>0</u>	<u>2</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:				
Bestyrelse	50.000	50.000	0	0
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.203.651	1.808.883
Renteindtægter fra associerede virksomheder	147.140	263.948	0	0
Andre finansielle indtægter	2.341.913	4.886.567	999.573	1.123.693
	<u>2.489.053</u>	<u>5.150.515</u>	<u>2.203.224</u>	<u>2.932.576</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	307.529	202.758
Andre finansielle omkostninger	5.721.815	11.392.510	1.821.129	1.701.560
	<u>5.721.815</u>	<u>11.392.510</u>	<u>2.128.658</u>	<u>1.904.318</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
6 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.051.059	-453.611	-815.891	1.479.781
Årets regulering af udskudt skat	644.698	737.872	-20.363	82.449
Regulering af skat vedrørende tidligere år	12.950	-3.743	0	0
	<u>3.708.707</u>	<u>280.518</u>	<u>-836.254</u>	<u>1.562.230</u>

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	71.191.602	425.000	71.616.602
Tilgange	731.401	0	731.401
Afgange	0	-425.000	-425.000
Overført	26.200.000	0	26.200.000
Kostpris 31. december 2016	<u>98.123.003</u>	<u>0</u>	<u>98.123.003</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	5.808.398	0	5.808.398
Årets værdireguleringer	81.102	0	81.102
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>5.889.500</u>	<u>0</u>	<u>5.889.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	236.111	236.111
Afskrivninger	0	59.028	59.028
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-295.139	-295.139
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>104.012.503</u>	<u>0</u>	<u>104.012.503</u>
Heraf indregnede renter	821.858	0	

kr.	Modervirksomhed
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	425.000
Afgange	-425.000
Kostpris 31. december 2016	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	236.111
Afskrivninger	59.028
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-295.139
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsejendomme

Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (7,4 % for 2016 mod 7,6 % for 2015).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 104.013 pr. 31/12 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 6.624.

9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2016	500.000	37.814.503	38.314.503
Afgange	0	-5.026.335	-5.026.335
Kostpris 31. december 2016	500.000	32.788.168	33.288.168
Værdireguleringer 1. januar 2016	412.428	0	412.428
Årets resultat	-291.368	0	-291.368
Værdireguleringer 31. december 2016	121.060	0	121.060
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	621.060	32.788.168	33.409.228

Koncern

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder				
I/S Lægårdsvej 2-6	Aarhus, Danmark	50 %	331.533	-372.305
Lundborg Invest Viborg ApS	Viborg, Danmark	40 %	1.138.232	-263.040

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2016	12.616.443	15.580.000	28.196.443
Afgange	0	-3.930.000	-3.930.000
Kostpris 31. december 2016	12.616.443	11.650.000	24.266.443
Værdireguleringer 1. januar 2016	46.850.039	0	46.850.039
Årets resultat	9.888.569	0	9.888.569
Negativ kapitalandel overført til mellemregning	719.613	0	719.613
Værdireguleringer 31. december 2016	57.458.221	0	57.458.221
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	70.074.664	11.650.000	81.724.664

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Allerød Bymidte ApS u/frivillig likvidation	Greve, Danmark	100 %	3.625.587	-28.433
Center 45 A/S	Greve, Danmark	100 %	22.959	-477.041
Det Sidste Selskab A/S Ejendomsselskabet af 1.10.2014 ApS	Greve, Danmark	100 %	1.632.394	969.424
Reitan Boligudvikling A/S	Greve, Danmark	100 %	354.964	-73.960
Reitan Partnership A/S	Greve, Danmark	100 %	-12.198.311	-719.613
Reitan Kokkedal A/S	Greve, Danmark	100 %	10.127.795	5.301.625
Vigerslev Stationstov A/S	Greve, Danmark	100 %	10.247.142	-275.579
Virum Bymidte A/S	Greve, Danmark	100 %	11.023.451	12.049.958
YX Udvikling A/S	Greve, Danmark	100 %	-2.695.256	-451.046
YX Gentofte A/S	Greve, Danmark	100 %	54.310.966	4.916.567
YX Gladsaxe A/S	Greve, Danmark	50 %	874.147	-185.034
YX Hørsholm A/S	Greve, Danmark	50 %	5.009.641	237.207
YX Ørbækvej A/S	Greve, Danmark	50 %	12.639.072	973.478
YX Frederiksberg A/S u/frivillig likvidation	Greve, Danmark	50 %	9.326.232	414.293
		100 %	22.468.504	96.594

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
10 Periodeafgrænsningsposter
Koncern

Periodeafgrænsningsposter vedrører primært periodisering af lejeindtægter over lejeaftalernes løbetid. Heraf vedrører TDKK 1.287 (2015: TDKK 1.440) perioder mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

11 Tilgodehavender
Koncern

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med 0 t.kr. og andre tilgodehavender med 3.599 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

Modervirksomhed

Alle tilgodehavender forfalder inden for 1 år fra balancedagen.

kr.	Modervirksomhed	
	2016	2015
12 Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 5.000 stk. a nom. 100,00 kr.	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Modervirksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
13 Udskudt skat				
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	6.211.968	6.541.278	-60.277	0
Finansielle anlægsaktiver	51.703	51.703	0	0
Tilgodehavender	791.780	440.000	0	-66.314
Varebeholdninger	2.047.517	1.955.332	0	0
Hensatte forpligtelser	-26.400	0	-26.400	0
Skattemæssigt underskud	0	-501.468	0	0
	<u>9.076.568</u>	<u>8.486.845</u>	<u>-86.677</u>	<u>-66.314</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Udskudt skat (fortsat)

Udskudt skat indregnes således i balancen:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Udskudte skatteaktiver	-86.677	-224.882	-86.677	-66.314
Udskudte skatteforpligtelser	9.163.245	8.711.727	0	0
	<u>9.076.568</u>	<u>8.486.845</u>	<u>-86.677</u>	<u>-66.314</u>

Koncern

Koncernen har ud over det skattemæssige underskud, der er indregnet ved opgørelsen af den udskudte skat, yderligere skattemæssige underskud til fremførelse med en regnskabsmæssig værdi på 368 kr. Da det er usikkert, om disse skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, er deres regnskabsmæssige værdi ikke indregnet i årsregnskabet.

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
14 Andre hensatte forpligtelser				
Årets hensættelse	5.320.000	0	120.000	0
Andre hensatte forpligtelser 31. december	<u>5.320.000</u>	<u>0</u>	<u>120.000</u>	<u>0</u>

Koncern

Hensatte forpligtelser består primært af hensættelse til aftaler om deling af overskuddet fra afslutning af projekter i datterselskaberne Vigerslev Stationstov A/S og Virum Bymidte A/S.

Modervirksomhed

Hensættelsen vedrører procesomkostninger til igangværende og truende retssager.

15 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.941.195	516.692	1.424.503	0
	<u>1.941.195</u>	<u>516.692</u>	<u>1.424.503</u>	<u>0</u>

16 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser 22.552 t.kr. (2015: 658 t.kr.) består af modtagne indbetalinger fra kunder, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår. Herudover omfatter posten periodisering af ekspropriationserstatning.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Modervirksomhed

Periodeafgrænsningsposter omfatter betalinger vedrørende husleje, der først indregnes som indtægter i det efterfølgende regnskabsår, når indregningskriterierne herfor er opfyldt.

17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Koncern

Reitan Partnership A/S hæfter solidarisk for gæld i I/S Lægårdsvej 2-6. Gæld beløber sig til 3.992 tkr. pr. 31. december 2016 (2015: 8.122 tkr.)

Reitan Partnership A/S har afgivet en ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for gæld stiftet af Lundborg Invest Viborg ApS hos Danske Bank. Gælden udgør 4.200 tkr. pr. 31. december 2016 (2015: 4.200 tkr.)

YX Udvikling A/S har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for bankengagementer i dattervirksomheder. Bankgæld i dattervirksomheder udgør 17.760 tkr. pr. 31. december 2016 (2015: 17.653 tkr.).

Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter.

Enkelte fratrådte medarbejdere har rettet et krav imod selskabet på 213 tkr. plus renter. Eftersom det erledelsens opfattelse, at kravene er uberettigede, er beløbene ikke indregnet i årsregnskabet.

Af likvide beholdninger indestår 600 tkr. på deponeringskonti for salg.

18 Sikkerhedsstillelser

Koncern

YX Udvikling A/S har til sikkerhed for virksomhedens bankengagement er stillet pantsætningsforbud i virksomhedens ejendomsportefølje. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed, udgør 78.643 tkr.

YX Hørsholm A/S har til sikkerhed for banklån er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 18.500 med pant i virksomhedens ejendomme, den bogførte værdi af pantsætningen udgør 25.369 tkr.

YX Gentofte A/S har til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er udstedt ejerpantebreve på 5.750 t.kr. med pant i virksomhedens ejendom, den bogførte værdi af pantsætningen udgør 6.210 tkr.

Reitan Partnership A/S har deponeret aktierne i datterselskabet Reitan Kokkedal A/S til sikkerhed for egne og øvrige koncernselskabers banklån.

Modervirksomhed

Aktierne i datterselskabet YX Udvikling A/S er deponeret til sikkerhed for banklån. Den bogførte værdi af pantsætningen udgør 54.311 t.kr.

Pantsætningen står ligeledes til sikkerhed for koncernens samlede bankengagement.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

19 Nærtstående parter

Koncern

Transaktioner med dattervirksomheder, som ikke er indgået på normale markedsvilkår

Der har ikke været transaktioner med dattervirksomheder, som ikke er foretaget på normale markedsvilkår.

Modervirksomhed

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Reitan Eiendom AS	Trondheim, Norge
SP Viking ApS	Horsens

kr.	Koncern	
	2016	2015
20 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor		
Samlet honorar til EY (2015: PWC)	545.000	749.470
Lovpligtig revision	270.000	402.400
Skatterådgivning	105.000	115.920
Andre ydelser	170.000	231.150
	545.000	749.470
21 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.608.182	0
Overført resultat	-5.865.784	57.809.550
	6.742.398	57.809.550
22 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	59.028	290.873
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-76.241	-214.948
Hensatte forpligtelser	5.320.000	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	291.368	-1.513.488
Finansielle indtægter	-2.489.053	-5.150.515
Finansielle omkostninger	5.721.815	11.392.510
Skat af årets resultat	3.708.707	280.518
	12.535.624	5.084.950

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern	
	2016	2015
23 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	6.038.433	143.790.293
Ændring i tilgodehavender	-7.737.023	76.938.594
Ændring i leverandørgæld m.v.	13.520.931	-111.579.826
	<u>11.822.341</u>	<u>109.149.061</u>