

Reitan Ejendomsudvikling A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 30 20 28 48

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2019

Dirigent:

.....
Jan Kvolbæk Poulsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Reitan Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 3. maj 2019
Direktion:

.....
Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse:

.....
Ingolv Høyland
formand

.....
Stephan Sørensen

.....
Jan Kvolbæk 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ 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 regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 3. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
mne16625

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

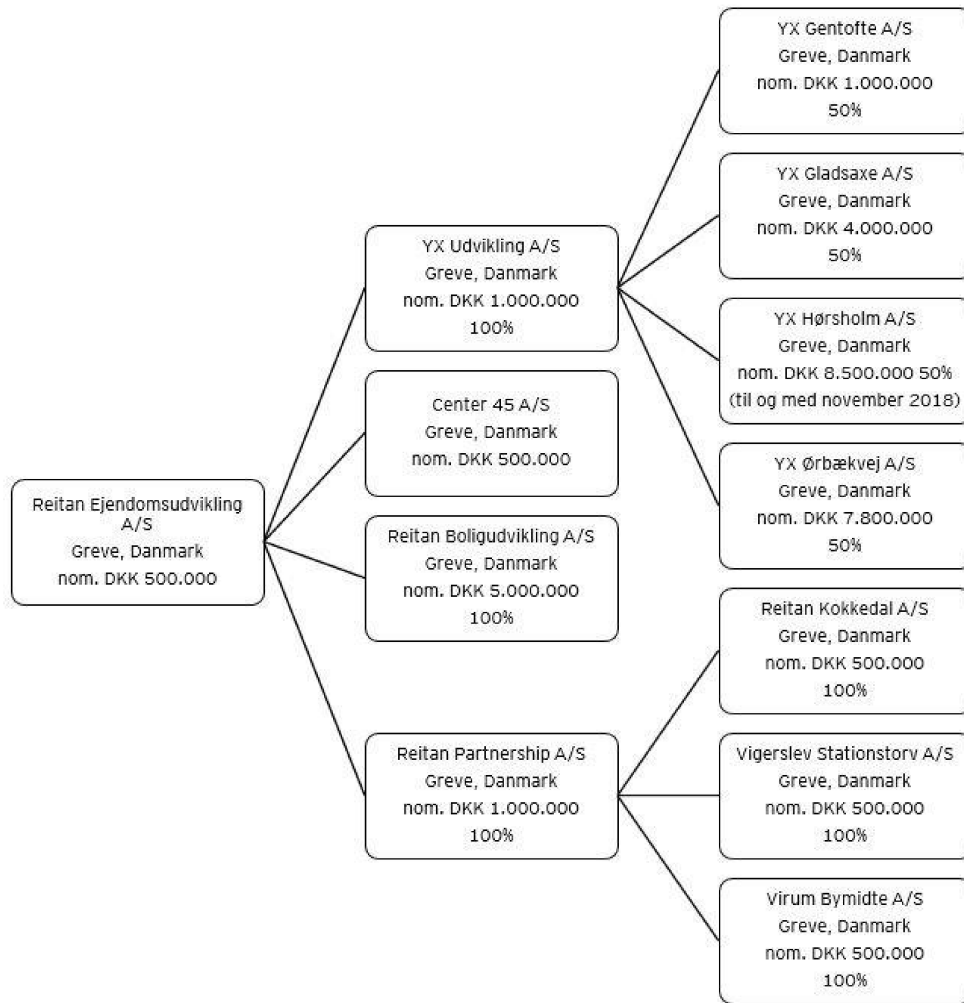
Ledelsesberetning

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



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Hovedtal					
Nettoomsætning	19.532	82.183	72.621	320.966	298.645
Bruttoresultat	13.224	9.363	16.058	70.745	32.384
Resultat af primær drift	8.599	8.515	14.695	63.496	16.290
Resultat af finansielle poster	-2.447	-2.480	-3.233	-6.242	-6.792
Årets resultat	62.929	5.085	7.462	58.487	7.993
Balancesum					
Balancesum	442.363	368.146	420.384	400.730	690.864
Egenkapital	225.790	163.861	160.784	153.322	112.308
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,1 %	2,2 %	3,6 %	11,6 %	2,3 %
Soliditetsgrad	47,7 %	40,8 %	34,9 %	35,0 %	16,3 %
Egenkapitalforrentning	34,2 %	3,7 %	4,7 %	45,8 %	7,2 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	7	0

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

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

Ledelsesberetning

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 2018 udgør 19.531.840 kr. mod 82.183.339 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på 62.928.630 kr. mod et overskud på 5.084.667 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 225.789.675 kr. inkl. minoritetsinteresser.

Koncernens ledelse forventede i årsrapporten for 2018 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.

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 2019 vil udgøre i størrelsesordenen 5-10 mio. kr. før skat.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
	Nettoomsætning	19.531.840	82.183.339	5.428.197	69.911.627
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.265.980	-1.878.499	0	0
	Vareforbrug	-3.887.683	-67.612.988	-3.493.040	-66.819.184
	Andre driftsindtægter	4.584.997	961.382	0	0
	Eksterne omkostninger	-4.739.399	-4.290.729	-2.462.281	906.464
	Bruttoresultat	13.223.775	9.362.505	-527.124	3.998.907
2	Personaleomkostninger	-40.001	114.118	0	154.118
	Andre driftsomkostninger	-1.213.660	0	-1.207.755	0
	Resultat før finansielle poster	11.970.114	9.476.623	-1.734.879	4.153.025
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	6.631.205	2.643.695
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	56.808.932	-699.558	56.564.138	-408.676
3	Finansielle indtægter	1.994.626	2.055.276	1.936.594	1.872.921
4	Finansielle omkostninger	-4.441.598	-4.535.168	-1.773.062	-1.635.726
	Resultat før skat	66.332.074	6.297.173	61.623.996	6.625.239
5	Skat af årets resultat	-3.403.444	-1.212.506	181.154	-1.162.260
	Årets resultat	62.928.630	5.084.667	61.805.150	5.462.979
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Reitan Ejendomsudvikling A/S	61.805.149	5.462.994		
	Minoritetsinteressent	1.123.481	-378.327		
		62.928.630	5.084.667		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
6	Materielle anlægsaktiver				
7	Investeringsejendomme	79.101.783	99.371.062	0	0
		<u>79.101.783</u>	<u>99.371.062</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	73.324.232	67.663.942
	Kapitalandele i associerede virksomheder	83.730.434	26.935.228	83.155.462	26.591.324
	Andre værdipapirer og kapitalandele	29.346.869	31.922.337	9.682.689	11.499.224
		<u>113.077.303</u>	<u>58.857.565</u>	<u>166.162.383</u>	<u>105.754.490</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>192.179.086</u>	<u>158.228.627</u>	<u>166.162.383</u>	<u>105.754.490</u>
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Varer under fremstilling	187.033.256	155.739.440	0	0
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	7.005.234	10.660.564	4.716.369	8.371.699
		<u>194.038.490</u>	<u>166.400.004</u>	<u>4.716.369</u>	<u>8.371.699</u>
10	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.065.410	476.838	306.811	1.773.421
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	66.020.302	54.781.120
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9.075.657	7.675.812	0	0
12	Udskudte skatteaktiver	204.578	264.000	33.906	45.208
	Tilgodehavende selskabsskat	0	308.077	2.978.392	1.352.697
	Andre tilgodehavender	26.980.915	28.888.397	4.128.321	8.400.968
9	Periodeafgrænsningsposter	1.188.025	1.315.935	22.755	28.923
		<u>45.514.585</u>	<u>38.929.059</u>	<u>73.490.487</u>	<u>66.382.337</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.631.129</u>	<u>4.588.322</u>	<u>301.514</u>	<u>452.153</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>250.184.204</u>	<u>209.917.385</u>	<u>78.508.370</u>	<u>75.206.189</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>442.363.290</u></u>	<u><u>368.146.012</u></u>	<u><u>244.670.753</u></u>	<u><u>180.960.679</u></u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
		PASSIVER			
		Egenkapital			
11	Aktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	56.230.434	0	122.388.369	59.181.911
	Overført resultat	154.397.145	149.822.430	88.239.210	90.640.518
		Aktionærer i Reitan Ejendomsudvikling A/S' andel af egenkapital	150.322.430	211.127.579	150.322.429
	Minoritetsinteresser	14.662.096	13.538.615	0	0
		Egenkapital i alt	163.861.045	211.127.579	150.322.429
		Hensatte forpligtelser			
12	Udskudt skat	11.070.877	9.581.848	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	1.198.000	3.800.000	0	0
8	Hensættelser vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.052.999	296.503
		Hensatte forpligtelser i alt	13.381.848	1.052.999	296.503
		Gældsforpligtelser			
13	Langfristede gældsforpligtelser				
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	346.779	885.641	0	0
		346.779	885.641	0	0
		Kortfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til banker	132.767.539	158.328.874	18.406.720	15.391.984
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.746.597	1.184.545	0	118.005
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	10.772.186	12.398.063
	Skyldig selskabsskat	1.063.909	0	1.955.987	975.777
	Anden gæld	5.006.800	2.991.059	1.355.282	1.457.918
15	Periodeafgrænsningsposter	61.373.114	27.513.000	0	0
		203.957.959	190.017.478	32.490.175	30.341.747
		Gældsforpligtelser i alt	190.903.119	32.490.175	30.341.747
		PASSIVER I ALT	368.146.012	244.670.753	180.960.679

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 17 Sikkerhedsstillelser
 18 Nærtstående parter
 19 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	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2018	500.000	0	149.822.430	150.322.430	13.538.615	163.861.045
	Overført via resultatdisponering	0	56.230.434	5.574.715	61.805.149	1.123.481	62.928.630
	Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-1.000.000	-1.000.000	0	-1.000.000
	Egenkapital 31. december 2018	500.000	56.230.434	154.397.145	211.127.579	14.662.096	225.789.675
		Modervirksomhed					
Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt		
	Egenkapital 1. januar 2018	500.000	59.181.911	90.640.518	150.322.429		
20	Overført via resultatdisponering	0	63.206.458	-1.401.308	61.805.150		
	Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-1.000.000	-1.000.000		
	Egenkapital 31. december 2018	500.000	122.388.369	88.239.210	211.127.579		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2018	2017
	Årets resultat	62.928.630	5.084.667
21	Reguleringer	-55.824.906	3.826.425
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	7.103.724	8.911.092
22	Ændring i driftskapital	3.307.533	62.510.108
	Pengestrømme fra primær drift	10.411.257	71.421.200
	Renteindbetalinger m.v.	1.994.626	2.054.548
	Renteudbetalinger m.v.	-4.441.598	-4.534.440
	Betalt selskabsskat	-523.908	-899.033
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	7.440.377	68.042.275
	Køb af materielle anlægsaktiver	-4.378.599	-23.350
	Salg af materielle anlægsaktiver	26.966.895	3.747.675
	Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-27.000.000
	Salg af finansielle anlægsaktiver	2.575.468	865.831
	Provenue fra likviderede selskaber	0	101.338
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	25.163.764	-22.308.506
	Betalt udbytte	-1.000.000	-2.000.000
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.000.000	-2.000.000
	Årets pengestrøm	31.604.141	43.733.769
	Likvider 1. januar	-153.740.552	-197.474.321
	Likvider 31. december	-122.136.411	-153.740.552

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Reitan Ejendomsudvikling A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncernregnskabet

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel. Der indregnes således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

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.

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 anlægsaktiver.

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 samt bestyrelseshonorar.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

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 administrationselskab 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.

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.

Investeringsejendomme 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgskomkostninger 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 anskaffelsessværdien.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 acontoskatte.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 kontor-ejendomme 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.

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 nettorealiseringsværdien.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	40.001	-115.000	0	-155.000
Andre personaleomkostninger	0	882	0	882
	<u>40.001</u>	<u>-114.118</u>	<u>0</u>	<u>-154.118</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:				
Bestyrelse	40.000	40.000	0	0
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.350.181	1.266.239
Renteindtægter fra associerede virksomheder	196.120	178.984	0	0
Andre finansielle indtægter	1.798.506	1.876.292	586.413	606.682
	<u>1.994.626</u>	<u>2.055.276</u>	<u>1.936.594</u>	<u>1.872.921</u>
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	235.600	268.909
Andre finansielle omkostninger	4.441.598	4.535.168	1.537.462	1.366.817
	<u>4.441.598</u>	<u>4.535.168</u>	<u>1.773.062</u>	<u>1.635.726</u>
5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.895.894	957.000	-282.365	926.331
Årets regulering af udskudt skat	1.507.550	241.280	11.302	41.469
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	14.226	89.909	194.460
	<u>3.403.444</u>	<u>1.212.506</u>	<u>-181.154</u>	<u>1.162.260</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
kr.	
Kostpris 1. januar 2018	96.107.779
Tilgange	4.378.599
Afgange	-26.954.751
Kostpris 31. december 2018	<u>73.531.627</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	3.263.283
Årets værdireguleringer	-2.265.980
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	<u>4.572.853</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>5.570.156</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>79.101.783</u>
Heraf indregnede renter	<u>821.858</u>

7 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 2018 mod 7,3 % for 2017).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 79.102 pr. 31/12 2018. 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. 6.835.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2018	27.500.000	31.922.337	59.422.337
Afgange	0	-2.575.468	-2.575.468
Kostpris 31. december 2018	27.500.000	29.346.869	56.846.869
Værdireguleringer 1. januar 2018	-564.772	0	-564.772
Årets resultat	56.809.153	0	56.809.153
Negativ indre værdi, overført hensatte forpligtelser	-13.726	0	-13.726
Øvrige reguleringer	-221	0	-221
Værdireguleringer 31. december 2018	56.230.434	0	56.230.434
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	83.730.434	29.346.869	113.077.303

Koncern

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder				
I/S Lægårdsvej 2-6	Aarhus, Danmark	50,00 %	691.960	719.854
Lundborg Invest Viborg ApS	Viborg, Danmark	40,00 %	572.480	-287.280
Ejendomsselskabet Vesterport, Odense A/S	Greve, Danmark	50,00 %	166.310.924	113.128.275

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2018	8.482.030	27.000.000	11.499.224	46.981.254
Afgange	-982.030	0	-1.816.535	-2.798.565
Kostpris 31. december 2018	7.500.000	27.000.000	9.682.689	44.182.689
Værdireguleringer 1. januar 2018	59.181.912	-408.676	0	58.773.236
Årets resultat	6.637.110	56.564.138	0	63.201.248
Negativ indre værdi, overført hensatte forpligtelser	756.496	0	0	756.496
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-972.252	0	0	-972.252
Negativ kapitalandel overført til mellemregning	220.966	0	0	220.966
Værdireguleringer 31. december 2018	65.824.232	56.155.462	0	121.979.694
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	73.324.232	83.155.462	9.682.689	166.162.383

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Center 45 A/S	Greve, Danmark	100,00 %	2.401.709	2.477.647
Det Sidste Selskab A/S	Greve, Danmark	100,00 %	0	-9.228
Reitan Boligudvikling A/S	Greve, Danmark	100,00 %	-13.775.878	-1.053.400
Reitan Partnership A/S	Greve, Danmark	100,00 %	9.952.084	2.168.466
Reitan Kokkedal A/S	Greve, Danmark	100,00 %	10.690.133	488.831
Vigerslev Stationstorv A/S	Greve, Danmark	100,00 %	7.850.852	-437.793
Virum Bymidte A/S	Greve, Danmark	100,00 %	-3.726.834	-554.271
YX Udvikling A/S	Greve, Danmark	100,00 %	60.970.439	3.053.625
YX Gentofte A/S	Greve, Danmark	50,00 %	453.776	-173.520
YX Gladsaxe A/S	Greve, Danmark	50,00 %	6.080.651	838.251
YX Hørsholm A/S	Greve, Danmark	50,00 %	12.624.174	1.157.563
YX Ørbækvej A/S	Greve, Danmark	50,00 %	10.165.591	424.668

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

Periodeafgrænsningsposter vedrører primært periodisering af lejeindtægter over lejeaftalernes løbetid. Heraf vedrører 981 t.kr. (2017: 1.134 t.kr.) perioder mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

10 Tilgodehavender
Koncern

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med 0 t.kr. og andre tilgodehavender med 3.466 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

Modervirksomhed

Alle tilgodehavender forfalder inden for 1 år fra balancedagen.

kr.	Modervirksomhed	
	2018	2017
11 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	
	2018	2017	2018	2017
12 Udskudt skat				
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	8.310.180	6.003.455	0	-45.208
Finansielle anlægsaktiver	46.253	51.703	0	0
Varebeholdninger	2.714.445	2.594.330	0	0
Tilgodehavender	-1	932.360	-33.906	0
Skattemæssigt underskud	-204.578	-264.000	0	0
	<u>10.866.299</u>	<u>9.317.848</u>	<u>-33.906</u>	<u>-45.208</u>

Udskudt skat indregnes således i balancen:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Udskudte skatteaktiver	-204.578	-264.000	-33.906	-45.208
Udskudte skatteforpligtelser	11.070.877	9.581.848	0	0
	<u>10.866.299</u>	<u>9.317.848</u>	<u>-33.906</u>	<u>-45.208</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
13 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	885.641	538.862	346.779	0
	885.641	538.862	346.779	0

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
14 Andre hensatte forpligtelser				
Årets hensættelse	1.198.000	3.800.000	0	0
Andre hensatte forpligtelser 31. december	1.198.000	3.800.000	0	0

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.

15 Periodeafgrænsningsposter
Koncern

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser 61.373 t.kr. (2017: 27.513 t.kr.) består af modtagne indbetalinger fra kunder, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

Modervirksomhed

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 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 3.562 t.kr. pr. 31. december 2018 (2017: 3.730 t.kr.)

Reitan Partnership A/S har afgivet en ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for gæld stiftet af Lundborg Invest Viborg ApS hos Danske Bank. Gælden udgør 4.203 t.kr. pr. 31. december 2018 (2017: 4.287 t.kr.)

YX Udvikling A/S har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for bankengagementer i dattervirksomheder. Bankgæld i dattervirksomheder udgør 2.721 t.kr. pr. 31. december 2018 (2017: 16.491 t.kr.).

Reitan Boligudvikling A/S er part i en retssag. Der er afsat t.kr. 500 til procesrisiko i forbindelse hermed.

Modervirksomhed

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

Af likvide beholdninger indestår 300 t.kr. på deponeringskonti for salg.

Reitan Ejendomsudvikling A/S har afgivet støtteerklæringer over for enkelte datterselskaber.

Selskabet har påtaget sig forpligtelser i forbindelse med et ejendomsprojekt i det associerede selskab Ejendomsselskabet Vesterport, Odense A/S.

17 Sikkerhedsstillelser

Koncern

YX Udvikling A/S har til sikkerhed for virksomhedens bankengagement stillet pantsætningsforbud i virksomhedens ejendomsportefølje. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed, udgør 73.986 t.kr.

YX Gentofte A/S har til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker udstedt ejerpantebreve på 5.750 t.kr. med pant i virksomhedens ejendom beliggende Baunegårdsvej 8.

Reitan Partnership A/S har deponeret aktierne i datterselskabet Reitan Kokkedal A/S til sikkerhed for egne og øvrige koncernselskabers banklån. Den bogførte værdi af pantsætningen udgør 10.945 t.kr.

Reitan Boligudvikling A/S har via pengeinstitut afgivet betalingsgaranti på t.kr. 585 overfor Aarhus Kommune.

Modervirksomhed

Aktierne i datterselskabet YX Udvikling A/S er deponeret til sikkerhed for banklån. Den bogførte værdi af pantsætningen udgør 60.970 t.kr.

Pantsætningen står ligeledes til sikkerhed for koncernens samlede bankengagement.

Virksomheden har via pengeinstitut afgivet betalingsgaranti på t.kr. 300 overfor A/S Kirkebjerg Allé 1 samt t.kr. 6.413 overfor CRH Concrete A/S.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****18 Nærtstående parter****Transaktioner med nærtstående parter**

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 2, Personaleomkostninger.

Oplysninger om sikkerhedsstillelse for dattervirksomheder

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 17, sikkerhedsstillelser.

Ejerforhold

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern	
	2018	2017
19 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor		
Samlet honorar til EY	472.600	602.700
Lovpligtig revision	221.000	256.000
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	88.000
Skatterådgivning	87.000	99.500
Andre ydelser	164.600	159.200
	<u>472.600</u>	<u>602.700</u>
20 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapital	1.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	63.206.458	1.723.690
Overført resultat	-2.401.308	3.739.289
	<u>61.805.150</u>	<u>5.462.979</u>
21 Reguleringer		
Dagsværdiregulering af anlægsaktiver	2.265.980	1.878.499
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-4.584.997	-961.382
Hensatte forpligtelser	-2.602.000	-1.520.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-56.808.932	699.558
Finansielle indtægter	-1.994.626	-2.054.548
Finansielle omkostninger	4.441.598	4.534.440
Skat af årets resultat	1.895.894	1.249.858
Udskudt skat	1.548.451	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	13.726	0
	<u>-55.824.906</u>	<u>3.826.425</u>
22 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-27.638.486	24.594.969
Ændring i tilgodehavender	-6.953.025	48.338.971
Ændring i leverandørgæld m.v.	37.899.044	-10.423.832
	<u>3.307.533</u>	<u>62.510.108</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Kvolbæk Poulsen

Direktion


På vegne af: Reintan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481
IP: 194.255.xxx.xxx
2019-05-09 11:37:22Z

NEM ID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: Reintan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481
IP: 194.255.xxx.xxx
2019-05-09 12:04:05Z

NEM ID 

Stephan Sørensen

Bestyrelse

På vegne af: Reintan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-363828826725
IP: 80.197.xxx.xxx
2019-05-12 18:34:34Z

NEM ID 

Ingolv Høyland

Bestyrelse

På vegne af: Reintan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: 9578-5994-4-521455
IP: 95.128.xxx.xxx
2019-05-13 09:18:42Z

 bankID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S
Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501
IP: 145.62.xxx.xxx
2019-05-13 09:33:01Z

NEM ID 

Peter Klindt Eilertsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-001622419623
IP: 145.62.xxx.xxx
2019-05-13 10:13:35Z

NEM ID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Dirigent

På vegne af: Reintan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481
IP: 83.88.xxx.xxx
2019-05-13 17:37:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I304-N7TY-ZM8QX-H55E4-U6LFV-00UNJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>