

Reitan Ejendomsudvikling A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 30 20 28 48

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 28. maj 2020
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 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlinger, 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 28. maj 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Uffe Black Jensen
statsaut. revisor
mne34332

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

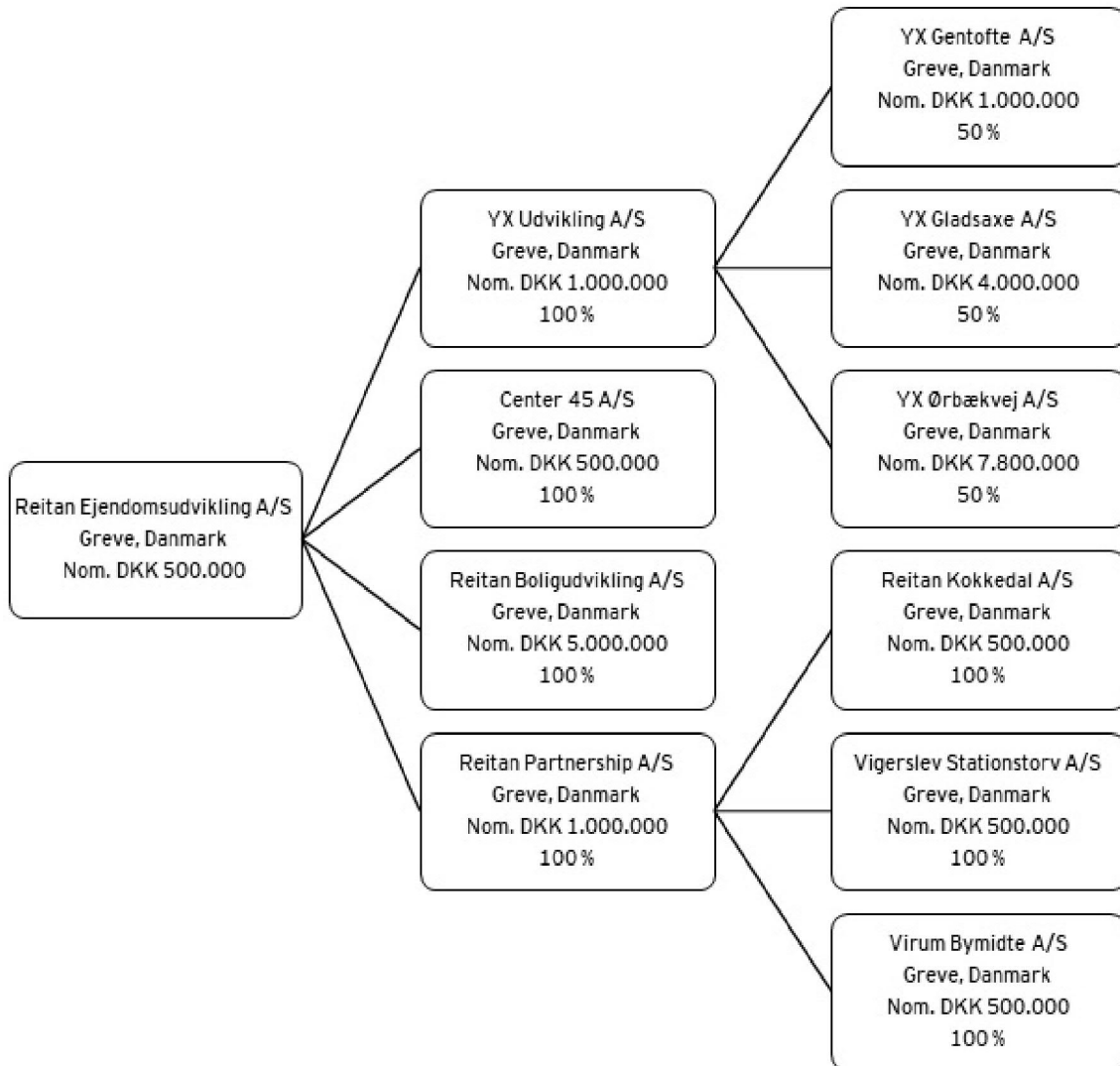
Ledelsesberetning

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.	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal					
Nettoomsætning	11.584	19.532	82.183	72.621	320.966
Bruttoresultat	19.619	13.224	9.363	16.058	70.745
Resultat af primær drift	19.589	8.599	8.515	14.695	63.496
Resultat af finansielle poster	-2.494	-2.447	-2.480	-3.233	-6.242
Årets resultat	16.057	62.929	5.085	7.462	58.487
Balancesum	504.080	442.371	368.146	420.384	400.730
Egenkapital	235.534	225.790	163.861	160.784	153.322
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,1 %	2,1 %	2,2 %	3,6 %	11,6 %
Soliditetsgrad	44,6 %	47,7 %	40,8 %	34,9 %	35,0 %
Egenkapitalforrentning	6,2 %	34,2 %	3,7 %	4,7 %	45,8 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	0	0	0	0	7

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
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	$\frac{\text{Resultat efter skat ekskl. minoritetsint.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$

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 resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 16.056.621 kr. mod et overskud på 62.928.631 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 235.534.203 kr. inkl. minoritetsinteresser.

Koncernens ledelse forventede i årsrapporten for 2019 et resultat i niveauet 5 - 10 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 2020 vil udgøre i størrelsesordenen 5 - 10 mio. kr. før skat.

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

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
	Nettoomsætning	11.584.320	19.531.840	470.869	5.428.197
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.307.643	-2.265.980	0	0
	Vareforbrug	-994.696	-3.887.683	0	-3.493.040
	Andre driftsindtægter	0	4.584.997	0	0
	Eksterne omkostninger	-2.278.432	-4.739.398	-1.180.641	-2.462.280
	Bruttoresultat	19.618.835	13.223.776	-709.772	-527.123
2	Personaleomkostninger	-30.000	-40.001	0	0
	Andre driftsomkostninger	0	-1.213.660	0	-1.207.755
	Resultat før finansielle poster	19.588.835	11.970.115	-709.772	-1.734.878
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	9.572.093	6.631.205
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.079.731	56.808.932	4.256.848	56.564.138
3	Finansielle indtægter	1.902.401	1.994.626	2.244.071	1.936.594
4	Finansielle omkostninger	-4.395.906	-4.441.598	-1.809.615	-1.773.062
	Resultat før skat	19.175.061	66.332.075	13.553.625	61.623.997
5	Skat af årets resultat	-3.118.440	-3.403.444	53.322	181.154
	Årets resultat	16.056.621	62.928.631	13.606.947	61.805.151
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Reitan Ejendomsudvikling A/S	13.606.946	61.805.150		
	Minoritetsinteresser	2.449.675	1.123.481		
		16.056.621	62.928.631		

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

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
		Materielle anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	106.090.381	79.101.782	0	0
7		106.090.381	79.101.782	0	0
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	83.126.015	73.324.232
	Kapitalandele i associerede virksomheder	88.310.165	83.730.434	87.412.310	83.155.462
	Andre værdipapirer og kapitalandele	27.703.749	29.346.869	8.845.073	9.682.689
		116.013.914	113.077.303	179.383.398	166.162.383
	Anlægsaktiver i alt	222.104.295	192.179.085	179.383.398	166.162.383
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Varer under fremstilling	238.484.726	187.033.256	0	0
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	7.005.234	7.005.234	4.716.369	4.716.369
		245.489.960	194.038.490	4.716.369	4.716.369
10	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.616.555	8.065.410	694.806	306.811
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	94.748.496	66.020.302
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.313.325	9.075.657	0	0
12	Udskudte skatteaktiver	396.412	204.578	25.429	33.906
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	3.420.116	2.978.392
	Andre tilgodehavender	20.111.517	26.988.278	4.072.225	4.128.321
9	Periodeafgrænsningsposter	982.515	1.188.025	1.997	22.755
		31.420.324	45.521.948	102.963.069	73.490.487
	Likvide beholdninger	5.066.077	10.631.129	151.853	301.514
	Omsætningsaktiver i alt	281.976.361	250.191.567	107.831.291	78.508.370
	AKTIVER I ALT	504.080.656	442.370.652	287.214.689	244.670.753

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

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		PASSIVER			
		Egenkapital			
11	Aktiekapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	60.810.165	56.230.434	136.038.325	122.388.369
	Overført resultat	163.424.354	154.397.139	88.196.202	88.239.211
		Aktionærer i Reitan Ejendomsudvikling A/S' andel af egenkapital			
	Minoritetsinteresser	224.734.519	211.127.573	224.734.527	211.127.580
		10.799.684	14.662.096	0	0
		Egenkapital i alt			
		235.534.203	225.789.669	224.734.527	211.127.580
		Hensatte forpligtelser			
12	Udskudt skat	12.688.515	11.070.877	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	210.000	1.198.000	0	0
8	Hensættelser vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	445.956	1.052.999
		Hensatte forpligtelser i alt			
		12.898.515	12.268.877	445.956	1.052.999
		Gældsforpligtelser			
13	Langfristede gældsforpligtelser				
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	346.779	0	0
	Deposita	1.024.591	556.981	140.384	140.384
		1.024.591	903.760	140.384	140.384
		Kortfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til banker	162.876.868	132.767.539	26.712.035	18.406.720
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.372.864	6.342.901	899.019	1.214.897
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	31.591.964	10.772.186
	Skyldig selskabsskat	1.024.665	1.063.909	2.690.317	1.955.987
	Anden gæld	105.394	1.860.883	487	0
15	Periodeafgrænsningsposter	83.243.556	61.373.114	0	0
		254.623.347	203.408.346	61.893.822	32.349.790
		Gældsforpligtelser i alt			
		255.647.938	204.312.106	62.034.206	32.490.174
		PASSIVER I ALT			
		504.080.656	442.370.652	287.214.689	244.670.753

- 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
		500.000	56.230.434	154.397.139	211.127.573	14.662.096	225.789.669
		0	2.062.087	-2.062.087	0	-6.312.087	-6.312.087
		0	2.517.644	11.089.302	13.606.946	2.449.675	16.056.621
		500.000	60.810.165	163.424.354	224.734.519	10.799.684	235.534.203
		Modervirksomhed					
Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt		
		500.000	122.388.369	88.239.211	211.127.580		
20		0	13.649.956	-43.009	13.606.947		
		500.000	136.038.325	88.196.202	224.734.527		

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

Note	kr.	Koncern	
		2019	2018
	Årets resultat	16.056.621	62.928.631
21	Reguleringer	-8.763.429	-55.824.906
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	7.293.192	7.103.725
22	Ændring i driftskapital	-15.892.264	3.307.533
	Pengestrømme fra primær drift	-8.599.072	10.411.258
	Renteindbetalinger m.v.	1.902.402	1.994.626
	Renteudbetalinger m.v.	-4.395.906	-4.441.598
	Betalt selskabsskat	-1.731.882	-523.908
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-12.824.458	7.440.378
	Køb af materielle anlægsaktiver	-28.149.451	-4.378.599
	Salg af materielle anlægsaktiver	12.468.495	26.966.895
	Salg af finansielle anlægsaktiver	1.643.120	2.575.468
	Provenue fra likviderede selskaber	-6.312.087	0
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-20.349.923	25.163.764
	Betalt udbytte	0	-1.000.000
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-2.500.000	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.500.000	-1.000.000
	Årets pengestrøm	-35.674.381	31.604.142
	Likvider 1. januar	-122.136.410	-153.740.552
	Likvider 31. december	-157.810.791	-122.136.410

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Reitan Ejendomsudvikling A/S for 2019 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 bestyrelses honorar.

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 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 sambeskattede 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 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 anskaffelsværdien.

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 unoterede pantebreve, der måles til amortiseret kostpris eller genindvindingsværdien, hvis denne er lavere.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og aftalte overskudsdelinger i datterselskaber. 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 nettorealisationseværdi 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.

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 poster, hvor midlertidige forskelle 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien, sædvanligvis svarende til nominel værdi.

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, 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	
	2019	2018	2019	2018
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	30.000	40.001	0	0
	<u>30.000</u>	<u>40.001</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:				
Bestyrelse	30.000	40.000	0	0
	<u>30.000</u>	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.858.102	1.350.181
Renteindtægter fra associerede virksomheder	82.938	196.120	0	0
Andre finansielle indtægter	1.819.463	1.798.506	385.969	586.413
	<u>1.902.401</u>	<u>1.994.626</u>	<u>2.244.071</u>	<u>1.936.594</u>
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	409.748	235.600
Andre finansielle omkostninger	4.395.906	4.441.598	1.399.867	1.537.462
	<u>4.395.906</u>	<u>4.441.598</u>	<u>1.809.615</u>	<u>1.773.062</u>
kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.387.552	1.895.894	-61.799	-282.365
Årets regulering af udskudt skat	-287.923	1.507.550	8.477	11.302
Regulering af skat vedrørende tidligere år	18.811	0	0	89.909
	<u>3.118.440</u>	<u>3.403.444</u>	<u>-53.322</u>	<u>-181.154</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Koncern
	Investerings- ejendomme
kr.	
Kostpris 1. januar 2019	73.531.626
Tilgange	28.149.451
Afgange	-9.643.400
Kostpris 31. december 2019	92.037.677
Opskrivninger 1. januar 2019	5.570.156
Årets værdireguleringer	8.225.039
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	257.509
Opskrivninger 31. december 2019	14.052.704
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	106.090.381

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 2019 mod 7,4 % for 2018).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 106.090 pr. 31/12 2019. 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. 6.445.

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 2019	27.500.000	29.346.869	56.846.869
Afgange	0	-1.643.120	-1.643.120
Kostpris 31. december 2019	27.500.000	27.703.749	55.203.749
Værdireguleringer 1. januar 2019	56.230.434	0	56.230.434
Årets resultat	2.097.667	0	2.097.667
Egenkapitalregulering	2.500.000	0	2.500.000
Negativ kapitalandel overført til mellemregning	-17.936	0	-17.936
Værdireguleringer 31. december 2019	60.810.165	0	60.810.165
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	88.310.165	27.703.749	116.013.914

Koncern

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder				
I/S Lægårdsvej 2-6	Aarhus, Danmark	50,00 %	1.584.283	-4.071.805
Lundborg Invest Viborg ApS	Viborg, Danmark	40,00 %	264.285	-308.195
Ejendomsselskabet Vesterport, Odense A/S	Greve, Danmark	50,00 %	174.824.621	8.513.695

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

kr.	Modervirksomhed			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2019	7.500.000	27.000.000	9.682.689	44.182.689
Afgange	0	0	-837.616	-837.616
Kostpris 31. december 2019	7.500.000	27.000.000	8.845.073	43.345.073
Værdireguleringer 1. januar 2019	65.824.232	56.155.462	0	121.979.694
Årets resultat	9.572.093	4.256.848	0	13.828.941
Negativ indre værdi, overført hensatte forpligtelser	-607.043	0	0	-607.043
Negativ kapitalandel overført til mellemregning	836.733	0	0	836.733
Værdireguleringer 31. december 2019	75.626.015	60.412.310	0	136.038.325
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	83.126.015	87.412.310	8.845.073	179.383.398

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Center 45 A/S	Greve, Danmark	100,00 %	5.295.389	2.893.680
Reitan Boligudvikling A/S	Greve, Danmark	100,00 %	-14.005.569	-229.690
Reitan Partnership A/S	Greve, Danmark	100,00 %	7.675.769	-2.276.315
Reitan Kokkedal A/S	Greve, Danmark	100,00 %	11.100.064	409.931
Vigerslev Stationstov A/S	Greve, Danmark	100,00 %	7.329.117	-521.735
Virum Bymidte A/S	Greve, Danmark	100,00 %	-5.085.584	-1.358.750
YX Udvikling A/S	Greve, Danmark	100,00 %	70.154.857	9.184.418
YX Gentofte A/S	Greve, Danmark	50,00 %	234.239	-219.536
YX Gladsaxe A/S	Greve, Danmark	50,00 %	6.395.894	315.243
YX Ørbækvej A/S	Greve, Danmark	50,00 %	14.969.235	4.803.644

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

Periodeafgrænsningsposter vedrører periodisering af forudbetalte omkostninger. Heraf vedrører 827 t.kr. (2018: 981 t.kr.) perioder mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

10 Tilgodehavender
Koncern

Alle tilgodehavender forfalder inden for 1 år fra balancedagen.

Modervirksomhed

Alle tilgodehavender forfalder inden for 1 år fra balancedagen.

kr.	Modervirksomhed	
	2019	2018
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>

Aktiekapitalen er ikke inddelt i klasser.

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

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
12 Udskudt skat				
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	10.013.188	8.310.180	0	0
Finansielle anlægsaktiver	-210.672	46.253	0	0
Varebeholdninger	2.675.327	2.714.445	0	0
Tilgodehavender	0	-1	-25.429	-33.906
Skattemæssigt underskud	-185.740	-204.578	0	0
	<u>12.292.103</u>	<u>10.866.299</u>	<u>-25.429</u>	<u>-33.906</u>

Udskudt skat indregnes således i balancen:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
Udskudte skatteaktiver	-396.412	-204.578	-25.429	-33.906
Udskudte skatteforpligtelser	12.688.515	11.070.877	0	0
	<u>12.292.103</u>	<u>10.866.299</u>	<u>-25.429</u>	<u>-33.906</u>

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

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	336.257	336.257	0	0
Deposita	1.024.591	0	1.024.591	0
	1.360.848	336.257	1.024.591	0

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
14 Andre hensatte forpligtelser				
Årets hensættelse	210.000	1.198.000	0	0
Andre hensatte forpligtelser 31. december	210.000	1.198.000	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 83.244 t.kr. (2018: 61.373 t.kr.) består af modtagne indbetalinger fra kunder, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

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 3.192 t.kr. pr. 31. december 2019 (2018: 3.902 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 4.291 t.kr. pr. 31. december 2019 (2018: 4.203 t.kr.)

YX Udvikling A/S har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for bankengagementer i dattervirksomheder. Bankgæld i dattervirksomheder udgør 2.822 t.kr. pr. 31. december 2019 (2018: 2.721 t.kr.).

Modervirksomhed

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

Af likvide beholdninger indestår 150 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 69.854 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. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 6.440 t.kr.

Reitan Partnership A/S har deponeret aktierne i datterselskabet Reitan Kokkedal A/S til sikkerhed for egne og øvrige koncernselskabers banklån. Den regnskabsmæssige værdi af pantsætningen udgør 11.100 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 regnskabsmæssige værdi af pantsætningen udgør 70.155 t.kr.

Pantsætningen står ligeledes til sikkerhed for koncernens samlede bankengagement.

Virksomheden har via pengeinstitut afgivet betalingsgaranti på 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:

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

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

kr.	Koncern	
	2019	2018
19 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor		
Samlet honorar til EY	385.400	472.600
Lovpligtig revision	200.000	221.000
Skatterådgivning	82.400	87.000
Andre ydelser	103.000	164.600
	385.400	472.600
20 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapital	0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.649.956	63.206.458
Overført resultat	-43.009	-2.401.307
	13.606.947	61.805.151
21 Reguleringer		
Dagsværdiregulering af anlægsaktiver	-11.307.643	2.265.980
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-4.584.997
Hensatte forpligtelser	-988.000	-2.602.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.079.731	-56.808.932
Finansielle indtægter	-1.902.401	-1.994.626
Finansielle omkostninger	4.395.906	4.441.598
Skat af årets resultat	2.757.416	1.895.894
Udskudt skat	361.024	1.548.451
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	13.726
	-8.763.429	-55.824.906
22 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-51.451.470	-27.638.486
Ændring i tilgodehavender	11.786.095	-6.953.025
Ændring i leverandørgæld m.v.	23.773.111	37.899.044
	-15.892.264	3.307.533

PENNEO

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

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

Jan Kvolbæk Poulsen

Direktion

På vegne af: Reitan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481
IP: 194.255.xxx.xxx
2020-05-28 13:36:54Z

NEM ID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: Reitan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481
IP: 194.255.xxx.xxx
2020-05-28 14:06:34Z

NEM ID 

Stephan Sørensen

Bestyrelse

På vegne af: Reitan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-363828826725
IP: 86.58.xxx.xxx
2020-05-29 07:18:39Z

NEM ID 

Ingolv Høyland

Bestyrelse

På vegne af: Reitan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: 9578-5994-4-521455
IP: 62.92.xxx.xxx
2020-05-29 11:55:07Z

 bankID 

Uffe B Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S
Serienummer: CVR:30700228-RID:24762043
IP: 145.62.xxx.xxx
2020-05-29 12:23:30Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S
Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501
IP: 145.62.xxx.xxx
2020-05-29 12:56:36Z

NEM ID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Dirigent

På vegne af: Reitan Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481
IP: 194.255.xxx.xxx
2020-05-29 13:15:31Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>