

Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S

Hundige Strandvej 190, 1., 2670 Greve

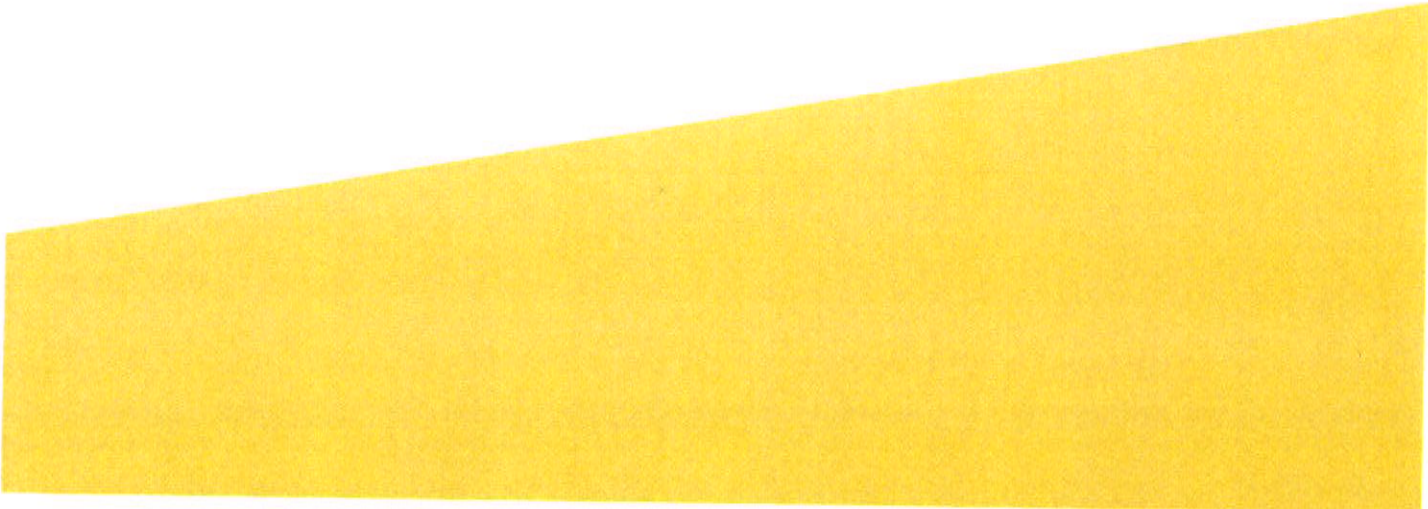
CVR-nr. 32 06 03 07

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2018

Dirigent:







Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 20. marts 2018
Direktion:



Rolf Otto Svendsen

Bestyrelse:



Ingolv Høyland
formand

Jørn Egil Andreassen

Ketil Jøssund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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


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

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

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

Horsens, den 20. marts 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Peter Klindt Ellertsen
statsaut. revisor
MNE-nr. mne16625


Sofie Black Jensen
statsaut. revisor
MNE-nr. mne34332



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S
Adresse, postnr., by	Hundige Strandvej 190, 1., 2670 Greve
CVR-nr.	32 06 03 07
Stiftet	12. februar 2009
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ingolv Høyland, formand Jørn Egil Andreassen Ketil Jøssund
Direktion	Rolf Otto Svendsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af kapitalandele i selskaber, hvor hovedaktiviteten er besiddelse af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 21.247 t.DKK mod et overskud på 411 t.DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 233.693 t.DKK

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

I 2018 forventes et resultat på niveau med 2017



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.DKK	2017	2016
	Andre eksterne omkostninger	-245	-458
	Bruttoresultat	-245	-458
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.000	0
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-386	719
2	Finansielle indtægter	144	925
3	Finansielle omkostninger	-276	-862
	Resultat før skat	21.237	324
4	Skat af årets resultat	10	87
	Årets resultat	21.247	411
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	34.500	6.500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-386	719
	Overført resultat	-12.867	-6.808
		21.247	411

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.DKK	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	219.868	219.868
	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.539	13.925
		<u>233.407</u>	<u>233.793</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>233.407</u>	<u>233.793</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.244	0
	Udskudte skatteaktiver	79	87
		<u>34.323</u>	<u>87</u>
	Likvide beholdninger	<u>605</u>	<u>370</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>34.928</u>	<u>457</u>
	AKTIVER I ALT	<u>268.335</u>	<u>234.250</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.DKK	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	15.000	15.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.889	3.275
	Overført resultat	181.304	194.171
	Foreslået udbytte	34.500	6.500
	Egenkapital i alt	233.693	218.946
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	40
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.607	15.142
	Anden gæld	35	122
	Gældsforpligtelser i alt	34.642	15.304
	PASSIVER I ALT	268.335	234.250

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.DKK	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	15.000	2.556	200.978	0	218.534
Overført via resultatdisponering	0	719	-6.807	6.500	412
Egenkapital 1. januar 2017	15.000	3.275	194.171	6.500	218.946
Overført via resultatdisponering	0	-386	-12.867	34.500	21.247
Udloddet udbytte	0	0	0	-6.500	-6.500
Egenkapital 31. december 2017	15.000	2.889	181.304	34.500	233.693

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelsen fra klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Koncernen indgår i koncernregnskabet for Reitangruppen AS, Norge.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.DKK).

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelses tidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Reitangruppens øvrige datterselskaber i Danmark. Den danske selskabs-skat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til indre værdi. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

t.DKK	2017	2016
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	144	925
Udbytte fra datterselskaber	22.000	0
Andre finansielle indtægter	-22.000	0
	<u>144</u>	<u>925</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	51	862
Renteomkostninger til dattervirksomheder	207	0
Rentetilæg og skat indregnet som finansielle poster	18	0
	<u>276</u>	<u>862</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	8	-87
Regulering af skat vedrørende tidligere år	69	0
Refusion i sambeskatning	-87	0
	<u>-10</u>	<u>-87</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
5 Finansielle anlægsaktiver

t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2017	219.868	10.650	230.518
Kostpris 31. december 2017	219.868	10.650	230.518
Værdireguleringer 1. januar 2017	0	3.275	3.275
Årets resultat	0	-386	-386
Værdireguleringer 31. december 2017	0	2.889	2.889
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	219.868	13.539	233.407

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Resultat t.DKK
Dattervirksomheder				
Mustang Danmark Øst A/S	Horsens, Danmark	100,00 %	139.009	8.237
Mustang Danmark Vest A/S	Horsens, Danmark	100,00 %	110.892	7.419

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Resultat t.DKK
Associerede virksomheder				
YX Gentofte A/S	Greve, Danmark	50,00 %	627	-247
YX Gladsaxe A/S	Greve, Danmark	50,00 %	5.242	233
YX Hørsholm A/S	Greve, Danmark	50,00 %	11.467	-1.172
YX Ørbækvej A/S	Greve, Danmark	50,00 %	9.741	415

t.DKK	2017	2016
-------	------	------

6 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 15.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	15.000	15.000
	15.000	15.000

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	15.000	15.000	15.000	15.000	10.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	5.000
	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution til Danske Bank for i alt DKK 17.136.500 for lån til associerede selskaber fordelt således:

YX Gentofte A/S DKK 3.772.500

YX Hørsholm A/S DKK 13.364.000

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

8 Nærtstående parter

Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Uno-X Eiendom Holding AS	Trondheim, Norge	Moderselskab

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Reitangruppen AS	Trondheim, Norge	Reitangruppen AS Lade Gaard Trondheim Norge

Ejerforhold

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

Navn	Bopæl/Hjemsted
Uno-X Eiendom Holding AS	Norge