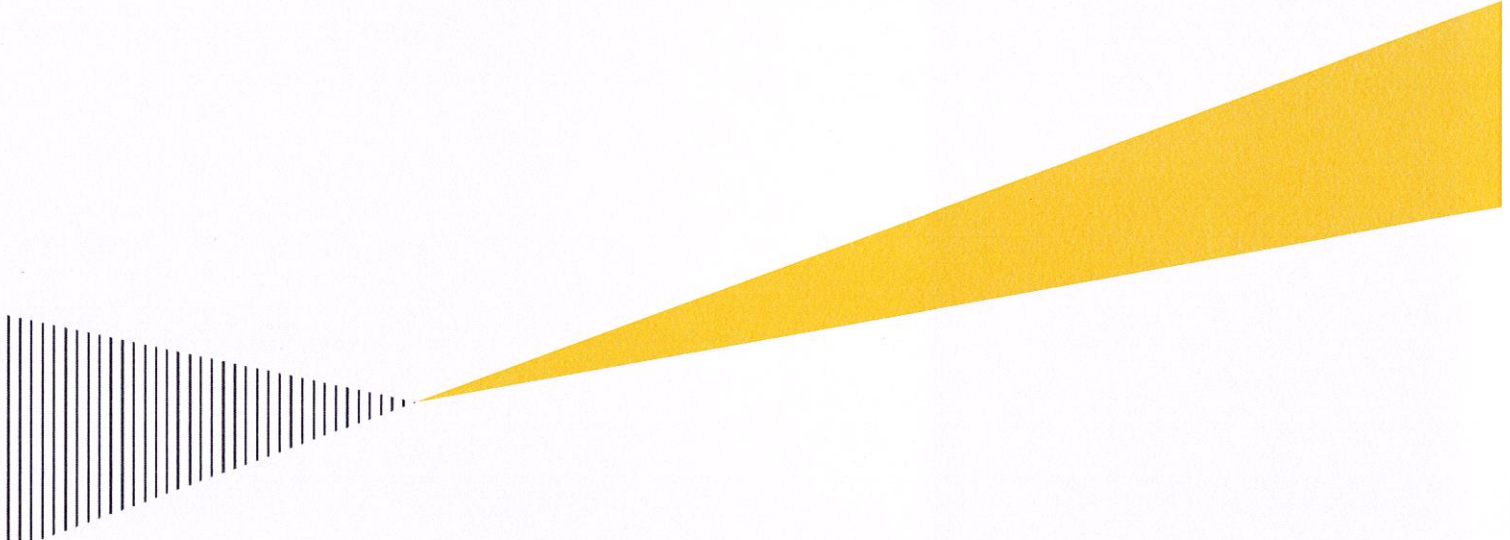


Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S

Hundige Strandvej 190, 1., 2670 Greve

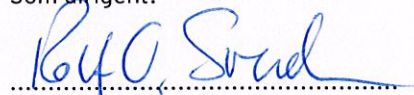
CVR-nr. 32 06 03 07



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16. marts 2017

Som dirigent:



Rolf Otto Svendsen



Building a better
working world

Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Oplysninger om selskabet | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

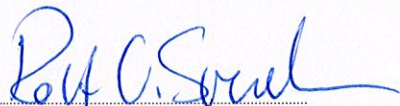
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

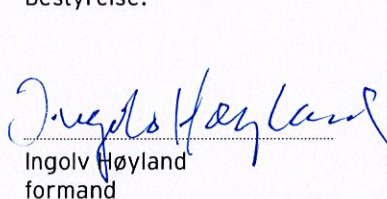
Greve, den 16. marts 2017

Direktion:



Rolf Otto Svendsen

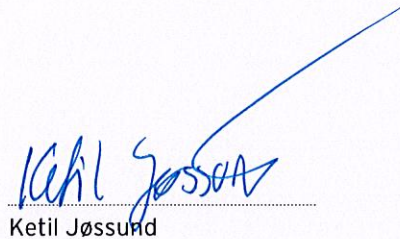
Bestyrelse:



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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugerne 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 16. marts 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Kindt Ellertsen
statsaut. revisor



Uffe Black Jensen
statsaut. revisor

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 |
| Telefon | |
| Bestyrelse | Ingolv Høyland, formand Jørn Egil Andreassen Ketil Jøssund |
| Direktion | Rolf Otto Svendsen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens |

Ledelsesberetning

Beretning

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 2016 udviser et overskud på 411 t.DKK mod 598 t.DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 218.946 t.DKK

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

I 2017 forventes et resultat i størrelsesordenen XX-XX kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | t.DKK | 2016 | 2015 |
|------|--|------------|------------|
| | Andre eksterne omkostninger | -458 | -240 |
| | Bruttoresultat | -458 | -240 |
| | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 719 | 584 |
| 2 | Finansielle indtægter | 925 | 1.828 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -862 | -1.570 |
| | Resultat før skat | 324 | 602 |
| 4 | Skat af årets resultat | 87 | -4 |
| | Årets resultat | 411 | 598 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 6.500 | 0 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 719 | 1.105 |
| | Overført resultat | -6.808 | -507 |
| | | 411 | 598 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.DKK | 2016 | 2015 |
|------|--|-----------------------|-----------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 219.868 | 219.868 |
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | 13.925 | 13.206 |
| | | <u>233.793</u> | <u>233.074</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>233.793</u> | <u>233.074</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 68.113 |
| | Udsudte skatteaktiver | 87 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 45 |
| | | <u>87</u> | <u>68.158</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>370</u> | <u>194</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>457</u> | <u>68.352</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>234.250</u></u> | <u><u>301.426</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.DKK | 2016 | 2015 |
|------|--|----------------|----------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 6 | Aktiekapital | 15.000 | 15.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 3.275 | 2.556 |
| | Overført resultat | 194.171 | 200.979 |
| | Foreslået udbytte | 6.500 | 0 |
| | Egenkapital i alt | <u>218.946</u> | <u>218.535</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40 | 130 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 15.142 | 82.718 |
| | Skyldig selskabsskat | 0 | 4 |
| | Anden gæld | 122 | 39 |
| | | <u>15.304</u> | <u>82.891</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>15.304</u> | <u>82.891</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>234.250</u> | <u>301.426</u> |

- 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 | 200.979 | 0 | 218.535 |
| Årets resultat | 0 | 719 | -6.808 | 6.500 | 411 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 15.000 | 3.275 | 194.171 | 6.500 | 218.946 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S for 2016 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.

Bortset fra nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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

Posten 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 selskabsskat 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 administrations selskabet, 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 nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

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 nominal værdi.

| t.DKK | 2016 | 2015 |
|--|------------|--------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 925 | 1.827 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 1 |
| | <u>925</u> | <u>1.828</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 862 | 1.570 |
| | <u>862</u> | <u>1.570</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 4 |
| Årets regulering af udskudt skat | -87 | 0 |
| | <u>-87</u> | <u>4</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 2016 | 219.868 | 10.650 | 230.518 |
| Kostpris 31. december 2016 | 219.868 | 10.650 | 230.518 |
| Værdireguleringer 1. januar 2016 | 0 | 2.556 | 2.556 |
| Årets resultat | 0 | 719 | 719 |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | 0 | 3.275 | 3.275 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | 219.868 | 13.925 | 233.793 |

| t.DKK | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Resultat |
|---------------------------------|---------------------|-----------|-------------|----------|
| Dattervirksomheder | | | | |
| Mustang Danmark Øst A/S | Horsens, Danmark | 100 % | 144.272 | 12.882 |
| Mustang Danmark Vest A/S | Horsens, Danmark | 100 % | 111.973 | 8.745 |
| t.DKK | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Resultat |
| Associerede virksomheder | | | | |
| YX Gentofte A/S | Greve, Danmark | 50 % | 874 | -185 |
| YX Gladsaxe A/S | Greve, Danmark | 50 % | 5.010 | 237 |
| YX Hørsholm A/S | Greve, Danmark | 50 % | 12.639 | 973 |
| YX Ørbækvej A/S | Greve, Danmark | 50 % | 9.326 | 414 |

| t.DKK | 2016 | 2015 |
|-------|------|------|
|-------|------|------|

6 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Aktier, 15.000 stk. a nom. 1.000,00 kr. | 15.000 | 15.000 |
| | <u>15.000</u> | <u>15.000</u> |

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

| t.DKK | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Saldo primo | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 10.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.000 |
| | <u>15.000</u> | <u>15.000</u> | <u>15.000</u> | <u>15.000</u> | <u>15.000</u> |

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

| <u>Nærtstående part</u> | <u>Bopæl/Hjemsted</u> | <u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u> |
|--------------------------|-----------------------|---|
| Uno-X Eiendom Holding AS | Trondheim, Norge | Moderelskab |

Oplysning om koncernregnskaber

| <u>Modervirksomhed</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u> |
|------------------------|------------------|--|
| 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:

| <u>Navn</u> | <u>Bopæl/Hjemsted</u> |
|--------------------------|-----------------------|
| Uno-X Eiendom Holding AS | Norge |