

---

# ***Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S***

c/o Reitan Ejendomsudvikling, Jægergårdsgade 97,  
3., 8000 Århus

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 32 06 03 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/03 2016

Rolf O. Svendsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 15. marts 2016

## Direktion

Rolf O. Svendsen

## Bestyrelse

Ingolv Høyland

Jørn Egil Andreassen

Ketil Jøssund

# Den uafhængige revisors erklæringer

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

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 15. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Flemming Eghoff  
statsautoriseret revisor

Lasse Hartlev  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S  
c/o Reitan Ejendomsudvikling, Jægergårdsgade 97, 3.  
8000 Århus

CVR-nr.: 32 06 03 07  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Århus

## Bestyrelse

Ingolv Høyland  
Jørn Egil Andreassen  
Ketil Jøssund

## Direktion

Rolf O. Svendsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 598, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 218.535.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	584	1.008
Andre eksterne omkostninger		-240	-171
<b>Bruttoresultat</b>		<b>344</b>	<b>837</b>
Andre driftsomkostninger		0	-1.397
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>344</b>	<b>-560</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.828	3.293
Andre finansielle omkostninger	3	-1.570	-3.545
<b>Resultat før skat</b>		<b>602</b>	<b>-812</b>
Skat af årets resultat	4	-4	103
<b>Årets resultat</b>		<b>598</b>	<b>-709</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.105	1.008
Overført resultat	-507	-1.717
	<b>598</b>	<b>-709</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	219.867	219.867
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	13.206	12.621
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>233.073</b>	<b>232.488</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>233.073</b>	<b>232.488</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		68.115	89.986
Andre tilgodehavender		45	11
Selskabsskat		0	103
<b>Tilgodehavender</b>		<b>68.160</b>	<b>90.100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>194</b>	<b>6.638</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>68.354</b>	<b>96.738</b>
<b>Aktiver</b>		<b>301.427</b>	<b>329.226</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		15.000	15.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.556	1.451
Overført resultat		200.979	201.486
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>218.535</b>	<b>217.937</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130	180
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.718	109.648
Selskabsskat		4	0
Anden gæld		40	1.461
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>82.892</b>	<b>111.289</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>82.892</b>	<b>111.289</b>
<b>Passiver</b>		<b>301.427</b>	<b>329.226</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	678	1.008
Tab ved salg af kapitalandele	-94	0
	<u>584</u>	<u>1.008</u>
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.827	2.877
Renteindtægter associerede virksomheder	0	89
Andre finansielle indtægter	1	327
	<u>1.828</u>	<u>3.293</u>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.570	3.545
	<u>1.570</u>	<u>3.545</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4	-103
	<u>4</u>	<u>-103</u>

## Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	219.867	219.867
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>219.867</b>	<b>219.867</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Mustang Danmark Øst A/S	Gladsaxe, Danmark	TDKK 500	100%	131.390	7.123
Mustang Danmark Vest A/S	Gladsaxe, Danmark	TDKK 500	100%	103.228	10.349

	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	11.170	11.170
Afgang i årets løb	-520	0
Kostpris 31. december	10.650	11.170
Værdireguleringer 1. januar	1.451	443
Årets afgang	426	0
Årets resultat	679	1.008
Værdireguleringer 31. december	2.556	1.451
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>13.206</b>	<b>12.621</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
YX Gentofte A/S	Greve, Danmark	TDKK 1.000	50%
YX Gladsaxe A/S	Greve, Danmark	TDKK 4.000	50%
YX Hørsholm A/S	Greve, Danmark	TDKK 8.500	50%
YX Ørbækvej A/S	Greve, Danmark	TDKK 1.000	50%

## Noter til årsregnskabet

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	15.000	1.451	201.486	217.937
Årets resultat	0	1.105	-507	598
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>15.000</b>	<b>2.556</b>	<b>200.979</b>	<b>218.535</b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	15.000	15.000	15.000	10.000	10.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	5.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

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

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

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Uno-X Eiendom Holding AS

Moderselskab

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Uno-X Eiendom Holding AS (Norge)

#### **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Reitangruppen AS.

Koncernrapporten for Reitangruppen AS kan rekvireres på følgende adresse:

Reitangruppen AS

Lade Gaard

Trondheim

Norge

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Uno-X Ejendom Holding Danmark A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

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

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Regnskabspraksis

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne ”Indtægter af udbytte fra dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Udskudt skat indregnes ad alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Reitan Gruppens øvrige datterselskaber i Danmark. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomhederne og de 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.



# Regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.