



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 783 840  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: REBUS HANDELSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lade alle 40  
7041 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter	1	43 726 120	39 835 360
Gevinst ved salg av driftsmidler		116 232	104 221
Annen driftsinntekt		233 762	258 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>44 076 114</b>	<b>40 197 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	2	8 118 404	7 048 496
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1, 3, 4	5 565 923	3 169 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 684 327</b>	<b>10 217 842</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 391 787</b>	<b>29 980 039</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			4 223 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 600 000	3 400 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer	5	150 000	
Gevinst v/ salg av aksjer			2 354 030
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 817 976	2 436 626
Annen renteinntekt		61 861	168 369
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 629 837</b>	<b>12 582 025</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	71 044	10 785
Annen rentekostnad		8 158 492	8 397 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 229 536</b>	<b>8 408 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 599 698</b>	<b>4 173 784</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>26 792 089</b>	<b>34 153 823</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	6 506 902	7 439 430
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 285 187	26 714 393
<b>Totalresultat</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			25 279 800
Overført fra annen egenkapital	8		
Overført til annen egenkapital	8	20 285 187	1 434 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	573 107 529	484 443 138
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>573 107 529</b>	<b>484 443 138</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	209 727 159	78 903 711
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	73 096 414	78 355 307
Investeringer i tilknyttet selskap	5	42 071 323	45 203 301
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		5 401 050
Investeringer i aksjer og andeler	5	3 600 000	
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>328 518 696</b>	<b>207 887 169</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>901 626 226</b>	<b>692 330 308</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 915	10 829
Andre kortsiktige fordringer		178 376	33 198
Konsernfordringer	6, 10	63 814 860	59 698 794
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 014 151</b>	<b>59 742 821</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		398 933	42 133
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>398 933</b>	<b>42 133</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 413 084</b>	<b>59 784 954</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>966 039 310</b>	<b>752 115 262</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	10 213 340	9 000 000
Overkurs	8	414 003 078	344 030 000
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>424 216 418</b>	<b>353 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	34 283 233	6 344 150
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 283 233</b>	<b>6 344 150</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>458 499 651</b>	<b>359 374 150</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	11 769 491	9 915 189
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 769 491</b>	<b>9 915 189</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	6, 10	7 298 348	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 298 348</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 067 839</b>	<b>9 915 189</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	466 719 950	347 315 364
Leverandørgjeld		13 920 145	185 586
Betalbar skatt	7	5 198 324	17
Skyldig offentlige avgifter		808 737	1 504 431
Kortsiktig konserngjeld	6		32 410 000
Annen kortsiktig gjeld		1 824 664	1 410 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>488 471 820</b>	<b>382 825 923</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		507 539 659	392 741 112
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>966 039 310</b>	<b>752 115 262</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 477959

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 913 783 840  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: REBUS HANDELSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lade alle 40  
7041 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 913 783 840  
REBUS HANDELSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter	1	43 726 120	39 835 360
Gevinst ved salg av driftsmidler		116 232	104 221
Annen driftsinntekt		233 762	258 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>44 076 114</b>	<b>40 197 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	2	8 118 404	7 048 496
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1, 3, 4	5 565 923	3 169 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 684 327</b>	<b>10 217 842</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 391 787</b>	<b>29 980 039</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			4 223 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 600 000	3 400 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer	5	150 000	
Gevinst v/ salg av aksjer			2 354 030
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 817 976	2 436 626
Annen renteinntekt		61 861	168 369
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 629 837</b>	<b>12 582 025</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	71 044	10 785
Annen rentekostnad		8 158 492	8 397 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 229 536</b>	<b>8 408 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 599 698</b>	<b>4 173 784</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	6 506 902	7 439 430
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>



<b>Totalresultat</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			25 279 800
Overført fra annen egenkapital	8		
Overført til annen egenkapital	8	20 285 187	1 434 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>



Organisasjonsnr: 913 783 840  
REBUS HANDELSEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 9	573 107 529	484 443 138
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>573 107 529</b>	<b>484 443 138</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	209 727 159	78 903 711
Lån til foretak i samme			
konsern	6, 10	73 096 414	78 355 307
Investeringer i			
tilknyttet selskap	5	42 071 323	45 203 301
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	10		5 401 050
Investeringer i aksjer og			
andeler	5	3 600 000	
Andre langsiktige			
fordringer		23 800	23 800
<b>Sum finansielle</b>		<b>328 518 696</b>	<b>207 887 169</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>901 626 226</b>	<b>692 330 308</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 915	10 829
Andre kortsiktige			
fordringer		178 376	33 198
Konsernfordringer	6, 10	63 814 860	59 698 794
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 014 151</b>	<b>59 742 821</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		398 933	42 133
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>398 933</b>	<b>42 133</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 413 084</b>	<b>59 784 954</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>966 039 310</b>	<b>752 115 262</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 11	10 213 340	9 000 000
Overkurs	8	414 003 078	344 030 000
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>424 216 418</b>	<b>353 030 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	34 283 233	6 344 150
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 283 233</b>	<b>6 344 150</b>

**Sum egenkapital** 458 499 651 359 374 150

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	11 769 491	9 915 189
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 769 491</b>	<b>9 915 189</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	6, 10	7 298 348	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 298 348</b>	

**Sum langsiktig gjeld** 19 067 839 9 915 189

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	466 719 950	347 315 364
Leverandørgjeld		13 920 145	185 586
Betalbar skatt	7	5 198 324	17
Skyldig offentlige avgifter		808 737	1 504 431
Kortsiktig konserngjeld	6		32 410 000
Annen kortsiktig gjeld		1 824 664	1 410 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>488 471 820</b>	<b>382 825 923</b>

**Sum gjeld** 507 539 659 392 741 112

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 966 039 310 752 115 262



Organisasjonsnr: 913 783 840  
REBUS HANDELSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



<b>Resultatregnskap</b>			
REBUS Handelseiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Driftsinntekter</b>			
Husleieinntekter	1	43 726 120	39 835 360
Gevinst ved salg av driftsmidler		116 232	104 221
Annen driftsinntekt		233 762	258 300
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>44 076 114</b>	<b>40 197 881</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	2	8 118 404	7 048 496
Annen driftskostnad	1, 3, 4	5 565 923	3 169 346
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 684 327</b>	<b>10 217 842</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 391 787</b>	<b>29 980 039</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	4 223 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 600 000	3 400 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer	5	150 000	0
Gevinst v/ salg av aksjer		0	2 354 030
Renteinntekt		61 861	168 369
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 817 976	2 436 626
Rentekostnad		8 158 492	8 397 456
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	71 044	10 785
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 599 698</b>	<b>4 173 784</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>26 792 089</b>	<b>34 153 823</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	6 506 902	7 439 430
<b>Årsresultat</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		0	25 279 800
Overført til annen egenkapital	8	20 285 187	1 434 593
<b>Sum overføringer</b>		<b>20 285 187</b>	<b>26 714 393</b>
REBUS Handelseiendom AS		Side 1	



<b>Balanse</b>			
REBUS Handelseiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	573 107 529	484 443 138
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>573 107 529</b>	<b>484 443 138</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	209 727 159	78 903 711
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	73 096 414	78 355 307
Investeringer i tilknyttet selskap	5	42 071 323	45 203 301
Lån til tilknyttet selskap	10	0	5 401 050
Investeringer i aksjer og andeler	5	3 600 000	0
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>328 518 696</b>	<b>207 887 169</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>901 626 226</b>	<b>692 330 308</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 915	10 829
Andre kortsiktige fordringer		178 376	33 198
Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	6, 10	63 814 860	59 698 794
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 014 151</b>	<b>59 742 821</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		398 933	42 133
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 413 084</b>	<b>59 784 954</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>966 039 310</b>	<b>752 115 262</b>



<b>Balanse</b>			
REBUS Handelseiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	10 213 340	9 000 000
Overkurs	8	414 003 078	344 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>424 216 418</b>	<b>353 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	34 283 233	6 344 150
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 283 233</b>	<b>6 344 150</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>458 499 651</b>	<b>359 374 150</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	11 769 491	9 915 189
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>11 769 491</b>	<b>9 915 189</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	6, 10	7 298 348	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 298 348</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	466 719 950	347 315 364
Leverandørgjeld		13 920 145	185 586
Skyldig offentlige avgifter		808 737	1 504 431
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	6	0	32 410 000
Betalbar skatt	7	5 198 324	17
Annen kortsiktig gjeld		1 824 664	1 410 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>488 471 820</b>	<b>382 825 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>507 539 659</b>	<b>392 741 112</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>966 039 310</b>	<b>752 115 262</b>



## Balanse

REBUS Handelseiendom AS

Trondheim, 10.03.2022

\_\_\_\_\_  
Ingvold Høyland  
styreleder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Jørn Egil Andreassen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ketil Jøssund  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Tungseth  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Berit Hvalryg  
styremedlem



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rebus Handelseiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rebus Handelseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 10. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NPJ4A-GW5JD-2M15U-O7EED-C2U7E-68BX



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-10 13:40:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NP14A-GW5JD-2M15U-OTEED-C2U7E-6BBX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Årsregnskap 2021



*Organisasjonsnummer 913 783 840*

*Penneo Dokumentnrkkel: NCWLP-WSLSE-JAPKP-PUTJZ-YK37K-OPFQ*



Organisasjonsnummer 913 783 840

## STYRETS ORIENTERING 2021

### 1. Virksomhetens art og lokalisering

REBUS Handelseiendom AS driver utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom. Selskapets forretningsidé er å investere i gode og attraktive handelseiendommer i Norge, og selskapets virksomhet er en del av Reitan Eiendom AS sin satsning på Handelseiendom i Skandinavia. Selskapet eies per årsskiftet med 86,62% av Reitan Eiendom AS. Resterende aksjer eies av ansatte i eller personer tilknyttet REITAN AS eller Reitan Eiendom AS. Per 31.12.2021 har selskapet sju datterselskap og to tilknyttede selskaper. Det utarbeides ikke eget konsernregnskap for REBUS Handelseiendom jfr. Regnskapslovens §3-7.

REBUS Handelseiendom AS eide ved utgangen av året 21 handelseiendommer i Norge. Samtlige eiendommer har REMA 1000 som hovedleietaker. Eiendommene ligger spredt over hele Norge, fra Tønsberg i sør til Tromsø i nord. Hovedtyngden av eiendommene ligger i Midt-Norge og i Stavanger-området. 13 av eiendommene eies av REBUS Handelseiendom AS, sju av eiendommene eies via datterselskaper og én av eiendommene eies 50% gjennom et tilknyttet selskap.

### 2. Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift av selskapet er tilstede og har lagt dette til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

### 3. Arbeidsmiljø

Selskapet hadde ved utgangen av året ingen ansatte. Med bakgrunn i selskapets organisasjon og antall ansatte har det ikke vært iverksatt tiltak med betydning for arbeidsmiljøet. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i regnskapsåret.

### 4. Likestilling

Selskapet styre består av fire menn og en kvinne. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.



## 5. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensning av det ytre miljø.

## 6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet operer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 100 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2021 er basert på flytende rente, og selskapet er således eksponert for endringer i rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. REBUS Handelseiendom AS vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

## 7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det framlagte årsregnskap for regnskapsåret 2021 et rettviseende uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

REBUS Handelseiendom AS hadde i 2021 et årsresultat etter skatt på NOK 20,3 mill. mot et årsresultat på NOK 26,7 mill. forrige år. Nedgangen i årsresultat skyldes bortfall av inntekter fra konsernbidrag samt at man i 2020 resultatførte gevinst i forbindelse med eiendomssalg.

I løpet av regnskapsåret kjøpte selskapet samtlige aksjer i Ullvaren Eiendom AS, Tiendeholmen Eiendom AS og Randabergveien 136 AS. Disse selskapene eier handelseiendommer på Ullvaren i Namsos, på Tiendeholmen i Namsos og i Tasta i Sandnes. Selskapet har også ervervet en handelseiendom på Havstein i Trondheim. Reitan Medinvest AS, som ved inngangen til året var et tilknyttet selskap, er i 2021 fusjonert inn i REBUS Handelseiendom AS. Som en følge av dette har selskapet overtatt en handelseiendom på Røstad i Levanger og det har også medført at REN Kroppanmarka AS, som eier en handelseiendom i Kroppanmarka i Trondheim, har blitt reklassifisert fra tilknyttet selskap til datterselskap.

Store deler av 2021 var preget av pandemien som har herjet verden. Leietakerne til REBUS Handelseiendom AS driver stort sett virksomhet som ikke har opplevd nedstengning eller vesentlig omsetningsfall, og årsregnskapet for 2021 anses derfor å være lite påvirket av pandemien.

For øvrig har 2021 vært preget av ordinær drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2021 var NOK 458 mill., som utgjør 47,5 % av totalkapitalen.

Likviditeten i selskapet er god.

Utover det som framgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til omstendigheter vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet. Etter utgangen av regnskapsåret er det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, eller som ikke er nevnt over, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat eller stilling.



## 8. Framtidsutsikter

Styret i selskapet vurderer fremtidsutsiktene som gode. REMA 1000 Norge AS er selskapets største leietaker og leier hovedtyngden av selskapets areal. Selskapets eiendommer har god beliggenhet og er gjennomgående leid ut på gode vilkår. I tillegg ligger det et utviklingspotensiale på flere av eiendommene. Markedet selskapet opererer i er differensiert med hensyn på leienivå og avkastningskrav, men på generelt grunnlag har det de siste årene vært god utvikling både på leiepriser og avkastningskrav på handelseiendommer med dagligvare. Styrets oppfatning er at selskapet er meget godt posisjonert for videre vekst, og planene fremover er å etablere en egen administrasjon og invitere enda flere ansatte og andre nøkkelpersoner i REITAN som medeiere.

## 9. Styrets forslag til disponering av overskudd

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 20,3 mill.</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 20,3 mill.</u>

## 10. Forsikring styremedlemmer

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Trondheim, 10.03.2022

\_\_\_\_\_  
Ingolv Høyland  
Styrets leder / daglig leder

\_\_\_\_\_  
Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ketil Jøssund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Tungseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Berit Hvalryg  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
REBUS Handelseiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Driftsinntekter</b>			
Husleieinntekter	1	43 726 120	39 835 360
Gevinst ved salg av driftsmidler		116 232	104 221
Annen driftsinntekt		233 762	258 300
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>44 076 114</u></b>	<b><u>40 197 881</u></b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	2	8 118 404	7 048 496
Annen driftskostnad	1, 3, 4	5 565 923	3 169 346
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>13 684 327</u></b>	<b><u>10 217 842</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>30 391 787</u></b>	<b><u>29 980 039</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	4 223 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 600 000	3 400 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer	5	150 000	0
Gevinst v/ salg av aksjer		0	2 354 030
Renteinntekt		61 861	168 369
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 817 976	2 436 626
Rentekostnad		8 158 492	8 397 456
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	71 044	10 785
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-3 599 698</u></b>	<b><u>4 173 784</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>26 792 089</u></b>	<b><u>34 153 823</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	6 506 902	7 439 430
<b>Årsresultat</b>		<b><u>20 285 187</u></b>	<b><u>26 714 393</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		0	25 279 800
Overført til annen egenkapital	8	20 285 187	1 434 593
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>20 285 187</u></b>	<b><u>26 714 393</u></b>

Penneo Dokument ID: NCWLP-WSLSE-JAPKP-PUTJZ-YK37K-OPJFQ



<b>Balanse</b>			
REBUS Handelseiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	<b>2, 9</b>	573 107 529	484 443 138
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b><u>573 107 529</u></b>	<b><u>484 443 138</u></b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	<b>5</b>	209 727 159	78 903 711
Lån til foretak i samme konsern	<b>6, 10</b>	73 096 414	78 355 307
Investeringer i tilknyttet selskap	<b>5</b>	42 071 323	45 203 301
Lån til tilknyttet selskap	<b>10</b>	0	5 401 050
Investeringer i aksjer og andeler	<b>5</b>	3 600 000	0
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>328 518 696</u></b>	<b><u>207 887 169</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>901 626 226</u></b>	<b><u>692 330 308</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 915	10 829
Andre kortsiktige fordringer		178 376	33 198
Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	<b>6, 10</b>	63 814 860	59 698 794
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>64 014 151</u></b>	<b><u>59 742 821</u></b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		398 933	42 133
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>64 413 084</u></b>	<b><u>59 784 954</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>966 039 310</u></b>	<b><u>752 115 262</u></b>



<b>Balanse</b>			
REBUS Handelseiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	10 213 340	9 000 000
Overkurs	8	414 003 078	344 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>424 216 418</u></b>	<b><u>353 030 000</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	34 283 233	6 344 150
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>34 283 233</u></b>	<b><u>6 344 150</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>458 499 651</u></b>	<b><u>359 374 150</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	11 769 491	9 915 189
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>11 769 491</u></b>	<b><u>9 915 189</u></b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	6, 10	7 298 348	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>7 298 348</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	466 719 950	347 315 364
Leverandørgjeld		13 920 145	185 586
Skyldig offentlige avgifter		808 737	1 504 431
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	6	0	32 410 000
Betalbar skatt	7	5 198 324	17
Annen kortsiktig gjeld		1 824 664	1 410 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>488 471 820</u></b>	<b><u>382 825 923</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>507 539 659</u></b>	<b><u>392 741 112</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>966 039 310</u></b>	<b><u>752 115 262</u></b>



## Balanse

### REBUS Handelseiendom AS

Trondheim, 10.03.2022

\_\_\_\_\_  
Ingolv Høyland  
styreleder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Jørn Egil Andreassen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ketil Jøssund  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Tungseth  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Berit Hvalryg  
styremedlem



REBUS Handelseiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

## Regnskapsprinsipper

### Generelt

REBUS Eiendom AS endret navn til REBUS Handelseiendom AS den 17.01.2022. REBUS Handelseiendom AS ble stiftet den 13.06.2014 og eies 86,62 % av Reitan Eiendom AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom, samt investere i selskap med samme formål. Det utarbeides ikke konsernregnskap for REBUS Handelseiendom konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim.

Reitan Medinvest AS er i 2021 innfusjonert i REBUS Handelseiendom AS. Regnskapsmessig er fusjonen behandlet som fusjon til virkelig verdi hvor aksjonærene i Reitan Medinvest AS har fått vederlagsaksjer i REBUS Handelseiendom AS. Fusjonsvederlaget er utstedt ved kapitalforhøyelse i REBUS Handelseiendom AS. Fusjonen ble vedtatt 11. juni 2021 og er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra denne dato. Alle transaksjoner, inntekter og kostnader knyttet til eiendeler, rettigheter og forpliktelse er tilordnet REBUS Handelseiendom AS fra denne dato. Fusjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet. Som en følge av fusjonen har REN Kroppanmarka AS blitt reklassifisert fra tilknyttet selskap til datterselskap av REBUS Handelseiendom AS.

Selskapet har i 2021 kjøpt selskapene Randabergveien 136 AS, Ullvaren Eiendom AS og Tiendeholmen Eiendom AS. I tillegg har selskapet kjøpt 1530 aksjer i Moun Parkering AS, og eier 50% av selskapet ved utgangen av 2021.

REBUS Handelseiendom AS har gjennom ovennevnte fusjon overtatt Reitan Medinvest sine aksjer i VestenFjeldske Eiendom AS.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

### Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

### Driftsinntekter og driftskostnader

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag. Inntektsføring skjer etter oppgjøringsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opplyst egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### Rentesikring / rentebytteavtaler

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig kontantstrømsikring av flytende rente på egen gjeld, som betyr at selskapet løpende bokfører den faste rentekostnaden, og at eventuelle mindreværdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom selskapet er oversikret som



## REBUS Handelseiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

REBUS Handelseiendom AS leier ut flere lokaler til REMA 1000 eller selskaper innen REITAN konsern. Av selskapets leieinntekter på kr 43 726 120 utgjør kr 39 397 164 leieinntekter mot konserninterne selskaper. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være markedsvilkår.

Selskapet har i 2021 kjøpt administrasjon-, forvaltnings- og forretningsførertjenester for kr 700 000 fra morselskapet Reitan Eiendom AS. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår og faktureres normalt kvartalsvis.

REBUS Handelseiendom AS kjøper også forvaltningstjenester fra RELOG Drift AS. RELOG Drift AS ble en del av Reitan Eiendom konsern fra oktober 2019. Forvaltningshonorarene fastsettes på markedsmessige vilkår.

Selskapet har i 2021 kjøpt eiendommen, John Skaarvolds veg 40 A, på Havstein i Trondheim fra Reitan Eiendom AS. Vederlaget for eiendommen var kr 51 900 000.

### Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomt	Anlegg u. utførelse	Asfalt	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	443 499 147	52 497 610	62 497 798	82 301	-	73 200	558 650 055
Tilgang ved fusjon	27 414 160	7 173 705	3 459 900	-	-	-	38 047 765
Tilgang ordinær	39 491 309	12 845 891	7 800 000	3 373 200	150 000	-	63 660 400
Avgang	-243 000	-	-173 902	-	-	-	-416 902
Anskaffelseskost 31.12.	510 161 616	72 517 206	73 583 796	3 455 500	150 000	73 200	659 941 318
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	50 159 313	18 974 404	-	-	-	73 200	69 206 917
Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01.	5 000 000	-	-	-	-	-	5 000 000
Tilgang akk. avskrivninger ved fusjon	1 569 518	2 938 949	-	-	-	-	4 508 467
Årets avskrivninger	4 849 711	3 259 903	-	-	8 791	-	8 118 405
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	61 578 543	25 173 255	-	-	8 791	73 200	86 833 789
<b>Balansført verdi 31.12.21</b>	<b>448 583 073</b>	<b>47 343 951</b>	<b>73 583 796</b>	<b>3 455 500</b>	<b>141 209</b>	-	<b>573 107 529</b>
Økonomisk levetid	100 år	20 år			10 år	5 år	
<b>Balansført verdi 31.12.20</b>	<b>388 339 834</b>	<b>33 523 206</b>	<b>62 497 798</b>	<b>82 301</b>	-	-	<b>484 443 138</b>

#### Tilgang av eiendeler

Årets tilgang ved fusjon gjelder innfusjonering av en eiendom fra Reitan Medinvest AS

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonskostnad m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	123 338	135 973
Andre tjenester	113 568	28 533
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>236 906</b>	<b>164 506</b>

Alle beløp er eks. merverdiavgift.

### Note 4 Bruttoopptjeningskostnader

Oversikt over kostnader og inntekter som er nettoført i regnskapet pr. 31.12:

	2021	2020
Salg viderefakturering	291 017	218 834
Kjøp viderefakturering	291 017	218 834
<b>Nettoføring</b>	-	-

Penneo Dokumentnr: NCVL/P-MSLSE-JAPKP-PUTJZ-YK37K-OPFC


**REBUS Handelseiendom AS**
**Noter til regnskapet for 2021**
**Note 5 Langsiktige investeringer i andre selskap**

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)	Bokført verdi
<b>Datterselskaper</b>					
Ro Bygg ANS	Trondheim	99 %	9 877 756	1 014 482	12 689 941
Evjenveien 120 AS	Trondheim	100 %	15 993 746	1 678 598	20 548 145
REN Kroppanmarka AS	Trondheim	100 %	16 799 360	1 406 205	28 742 887
Solaveien AS	Trondheim	100 %	10 916 786	3 073 034	45 665 625
Randabergveien 136 AS	Trondheim	100 %	3 921 741	1 296 153	30 339 561
Ullvaren Eiendom AS	Trondheim	100 %	4 661 057	2 268 271	54 330 000
Tiendeholmen Eiendom AS	Trondheim	100 %	1 180 082	1 080 082	17 411 000
<b>Sum datterselskaper</b>					<b>209 727 159</b>
<b>Tilknyttede selskaper</b>					
ANS Stavsetbygg	Trondheim	50 %	11 064 421	7 194 936	40 071 323
Moum Parkering AS	Trondheim	50 %	1 042 145	-27 883	2 000 000
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>					<b>42 071 323</b>
<b>Investering i andre aksjer og andeler</b>					
VestenFjeldske Eiendom AS	Trondheim	0,33 %	476 802 110	15 135 048	3 600 000
<b>Sum investering i andre aksjer og andeler</b>					<b>3 600 000</b>

Selskapet har i 2021 mottatt utdeling på kr 2 600 000 fra ANS Stavsetbygg.

REBUS Handelseiendom AS har i 2021 kjøpt samtlige aksjer i Randabergveien 136 AS, Ullvaren Eiendom AS og Tiendeholmen Eiendom AS. Reitan Medinvest AS er fusjonert inn i REBUS Handelseiendom AS, og som en følge av dette er REN Kroppanmarka AS nå datterselskap av REBUS Handelseiendom AS.

REBUS Handelseiendom AS har mottatt utbytte fra VestenFjeldske Eiendom AS med kr 150 000.

**Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern**

Konserninterne langsiktige fordringer 31.12	2021	2020
Reitan Eiendom AS	-	78 355 307
Ullvaren Eiendom AS	42 947 743	-
Tiendeholmen Eiendom AS	30 148 671	-
<b>Sum konserninterne langsiktige fordringer 31.12</b>	<b>-</b>	<b>78 355 307</b>

Konserninterne kortsiktige fordringer 31.12	2021	2020
Reitan Eiendom AS, konsernkontoordning	63 503 649	54 899 728
Evjenveien 120 AS	-	1 253 800
Solaveien AS	-	2 969 200
Kundefordringer - konsern	311 211	576 066
<b>Sum konserninterne kortsiktige fordringer 31.12</b>	<b>-</b>	<b>63 814 860</b>

Av den kortsiktige fordringen utgjør kr 63 503 649 innestående i konsernkontoordning, se avsnitt under regnskapsprinsipper.

Renteinntekt eller rentekostnad knyttet til konsernkontoordning er ført på linje for renteinntekt/rentekostnad til foretak i samme konsern.

Lån til datterselskaper og gjeld til Reitan Eiendom AS er renteberegnet med markesmessige vilkår, og forfaller senere enn 5 år etter regnskapsavslutning.

Konsernintern langsiktig gjeld 31.12	2021	2020
Reitan Eiendom AS	7 298 348	-
<b>Sum konsernintern langsiktig gjeld 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Konsernintern kortsiktig gjeld 31.12	2021	2020
Reitan Eiendom AS	-	32 410 000
<b>Sum konsernintern kortsiktig gjeld 31.12</b>	<b>-</b>	<b>32 410 000</b>

Penneo Dokumentnøkkel: NCWLP-W5LSE-JAPKP-PUTJZ-YK37K-0PFCQ



## REBUS Handelseiendom AS

## Noter til regnskapet for 2021

### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt		5 198 325	7 130 216
Endring i utsatt skatt		1 308 577	309 212
<b>Skattekostnad</b>		<b>6 506 903</b>	<b>7 439 428</b>
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skatt		26 792 089	34 153 823
Resultat Reitan Medinvest		401 805	
Endring i midlertidig forskjell		-18 925 813	-80 752 967
Merverdi som oppstår ifm fusjon		17 853 604	80 302 902
Permanente forskjeller		1 863 992	-1 293 685
Endring fremførbart underskudd		-	-
Endring avskåret rentefradrag til fremføring		-4 356 929	-
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>		<b>23 628 748</b>	<b>32 410 073</b>
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	-	5 198 325	7 130 216
<b>Sum betalbar skatt på ordinært resultat</b>		<b>5 198 325</b>	<b>7 130 216</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt på årets resultat		5 198 325	7 130 216
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-	-7 130 200
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>5 198 326</b>	<b>17</b>
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>	<b>Endring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler	-18 927 459	255 558 104	236 630 645
Finansielle instrumenter	19 320	95 208	114 528
Gevinst/tapskonto	-17 674	123 236	105 562
Forskjeller RM/SM verdi andeler	1 602 346	2 155 260	3 757 606
Underskudd til fremføring	-	-	-
Avskåret rentefradrag til fremføring	4 356 929	-928 248	-5 285 177
Forskjell som oppstår ifm fusjon		0	
Grunnlag for beregning av utsatt skatt		257 003 560	235 323 164
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt		203 505 874	187 773 558
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>5 948 080</b>	<b>53 497 686</b>	<b>47 549 606</b>
<b>Utsatt skatt 22%</b>	<b>1 308 577</b>	<b>11 769 491</b>	<b>10 460 913</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for 2021 inkluderer forskjellene som forelå i det innfusjonerte selskapet.

### Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 01.01.</b>	<b>9 000 000</b>	<b>344 030 000</b>	<b>6 344 150</b>	<b>359 374 150</b>
Kapitalforhøyelse	846 000	48 616 800		49 462 800
Kapitalforhøyelse / effekt fusjon	367 340	21 356 278	7 653 897	29 377 515
Årets resultat			20 285 187	20 285 187
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>10 213 340</b>	<b>414 003 078</b>	<b>34 283 233</b>	<b>458 499 651</b>

Det er i 2021 gjennomført to kapitalutvidelser i selskapet. I mai 2021 ble det gjennomført en rettet emisjon mot Jubar Eiendom AS ved konvertering av gjeld til aksjekapital. Det ble da tegnet 282 nye aksjer pålydende kr 3 000. Samlet innskudd i kapitalforhøyelsen var kr 49 462 800. I juni ble det først gjennomført en aksjesplitt ved at antall aksjer ble endret fra 3 282 til 9 846 000, hver pålydende kr 1,-. Deretter ble det gjennomført en kapitalutvidelse i forbindelse med fusjonen av Reitan Medinvest AS ved at det ble utstedt vederlagsaksjer i REBUS Handelseiendom AS til aksjonærene i Reitan Medinvest AS. Det ble da utstedt 367 340 nye aksjer slik at totalt antall aksjer etter fusjonen er 10 213 340. Samlet innskudd i kapitalforhøyelsen var kr 21 724 000.

Penneo Dokumentnr: NCWLP-MSLSE-JAPKP-PUTJZ-YK37K-OPFC



## REBUS Handelseiendom AS

## Noter til regnskapet for 2021

### Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	466 719 950	347 315 364
<b>Sum</b>	<b>466 719 950</b>	<b>347 315 364</b>

Av de kr 466 719 950 i gjeld til kredittinstitusjoner forfaller kr 466 719 950 innen ett år og er derfor klassifisert som kortsiktig gjeld i årsregnskapet.

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2021	2020
Tomter, bygninger	573 107 529	484 443 138
<b>Sum</b>	<b>573 107 529</b>	<b>484 443 138</b>

REBUS Handelseiendom AS har åtte lån til kredittinstitusjoner på til sammen kr 466 719 950. Med unntak av eiendommene på Stjørdal, Tiller, Tønsberg og Havstein er samtlige av selskapets eiendommer stilt som sikkerhet for gjelden. Datterselskapenes eiendommer er også stilt som sikkerhet for gjelden.

Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller ikke senere enn 5 år etter balansedagen.

Selskapets gjeld har flytende rente, men benytter renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Dette gjelder kun deler av gjelden. Viser her til egen note om rentesikringer, se note 12.

### Note 10 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	73 096 414	83 756 357
Kortsiktig fordring	63 814 860	59 698 794
Gjeld med forfall senere enn ett år	7 298 348	-

Av den kortsiktige fordringen utgjør kr 63 503 649 innestående i konsernkontoordning, se avsnitt under regnskapsprinsipper, samt note 6.

### Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 10 213 340 består av 10 213 340 aksjer à kr 1,-. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Reitan Eiendom AS	8 847 000	86,6 %
Jubar Eiendom AS	846 000	8,3 %
Øvrige	520 340	5,1 %
<b>Sum</b>	<b>10 213 340</b>	<b>100,0 %</b>

Styrets leder eier 0,4% av aksjene gjennom selskapet BAI AS. Øvrige styremedlemmer har til sammen 0,5% eierandel.

### Note 12 Rentebytteavtaler

Selskapet har låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre deler av fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko knyttet til renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til et enkelt lån. Selskapet har følgende sikringsforretning (swap) pr 31.12.21:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,95 %
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,80 %

### Note 13 Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedatoen.



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Jørn Egil Andreassen

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1317918

IP: 62.92.xxx.xxx

2022-03-10 11:14:31 UTC



## Ingolv Høyland

Styrets leder

Serienummer: 9578-5994-4-521455

IP: 62.92.xxx.xxx

2022-03-10 11:14:42 UTC



## Berit Hvalryg

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-955185

IP: 62.92.xxx.xxx

2022-03-10 11:14:48 UTC



## Ketil Jøssund

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1818445

IP: 62.92.xxx.xxx

2022-03-10 11:15:00 UTC



## Øystein Tungseth

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-49986

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-03-10 11:17:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NCWLP-WSLSE-JAPRP-PUTJZ-YK37K-OPFQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>