



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	929 703 766
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GC RIEBER EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Damsgårdsveien 14 5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bente-Lill Risnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	20 202 000	19 604 000
Annen driftsinntekt	2	56 562 000	41 286 000
Sum inntekter		76 764 000	60 890 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	25 696 000	29 613 000
Av- og nedskrivninger	6	3 067 000	3 220 000
Andre driftskostnader	2, 5	24 478 000	22 055 000
Sum kostnader		53 241 000	54 887 000
Driftsresultat		23 523 000	6 003 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	108 301 000	70 653 000
Gevinst ved salg av aksjer	2		19 184 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	16 078 000	4 080 000
Annen renteinntekt		4 625 000	174 000
Annen finansinntekt			598 000
Sum finansinntekter		129 004 000	94 690 000
Verdiendring av finansielle instrumenter		-7 371 000	-9 634 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7		
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	13 624 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	16 136 000	408 000
Annen rentekostnad		20 578 000	6 221 000
Annen finanskostnad		48 000	
Sum finanskostnader		43 014 000	-3 006 000
Netto finans		85 990 000	97 696 000
Ordinært resultat før skattekostnad		109 513 000	103 699 000
Skattekostnad	8	27 295 000	21 986 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 217 000	81 713 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat		82 217 000	81 713 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		82 217 000	81 713 000
Totalresultat		82 217 000	81 713 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		130 548 000	94 880 000
Avsatt til annen egenkapital		-48 331 000	-13 167 000
Sum overføringer og disponeringer		82 217 000	81 713 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 669 000	3 981 000
Sum immaterielle eiendeler		2 669 000	3 981 000
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	31 492 000	32 673 000
Maskiner og anlegg	6	27 000	50 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	4 886 000	6 420 000
Sum varige driftsmidler		36 406 000	39 143 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	4 322 804 000	4 221 940 000
Lån til foretak i samme konsern	9	94 553 000	93 650 000
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 417 365 000	4 315 597 000
Sum anleggsmidler		4 456 439 000	4 358 721 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	1 758 000	5 815 000
Andre kortsiktige fordringer		3 351 000	2 901 000
Konsernfordringer	9	45 770 000	54 976 000
Sum fordringer		50 880 000	63 692 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	241 858 000	261 309 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 858 000	261 309 000
Sum omløpsmidler		292 738 000	325 002 000
SUM EIENDELER		4 749 177 000	4 683 723 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	113 856 000	113 856 000
Beholdning av egne aksjer	13	-1 958 000	
Overkurs	13	2 930 856 000	2 930 856 000
Sum innskutt egenkapital		3 042 754 000	3 044 712 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	455 122 000	589 356 000
Sum opptjent egenkapital		455 122 000	589 356 000

Sum egenkapital

3 497 876 000 **3 634 068 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4	14 832 000	14 303 000
Utsatt skatt	8		
Sum avsetninger for forpliktelser		14 832 000	14 303 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	609 625 000	609 625 000
Langsiktig konserngjeld	9		50 000 000
Annen langsiktig gjeld		7 000	7 909 000
Sum annen langsiktig gjeld		609 632 000	667 534 000

Sum langsiktig gjeld

624 464 000 **681 837 000**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	7 009 000	3 932 000
-----------------	---	-----------	-----------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Betalbar skatt	8	21 761 000	8 088 000
Skyldige offentlige avgifter		3 409 000	1 646 000
Utbytte		130 548 000	94 880 000
Kortsiktig konserngjeld	9	459 283 000	249 754 000
Annen kortsiktig gjeld		4 827 000	9 517 000
Sum kortsiktig gjeld		626 837 000	367 818 000
Sum gjeld		1 251 301 000	1 049 655 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 749 177 000	4 683 723 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		411 583 000	
Eiendomstjenester		93 535 000	
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		12 172 000	
Sum inntekter		517 290 000	
Kostnader			
Administrativ lønn	3, 4	27 659 000	
Avskrivning av varige driftsmidler	6	117 618 000	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	155 177 000	
Driftskostnad eiendom og prosjekter	3, 4	41 889 000	
Driftskostnad eiendomstjenester	3, 4, 5	79 106 000	
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		10 968 000	
Salgsgevinst/tap		-117 000	
Rehabiliteringskostnad		29 557 000	
Andre administrative kostnader	5	22 545 000	
Sum kostnader		484 402 000	
Driftsresultat		32 888 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt/(-tap) på investering i TS	7	-130 000	
Annen renteinntekt	5		
Eksterne finansinntekter		4 897 000	
Sum finansinntekter		4 767 000	
Urealisert verdiendring av fin.instrumenter		-7 371 000	
Eksterne finanskostnader		63 908 000	
Sum finanskostnader		56 537 000	
Netto finans		-51 770 000	
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 881 000	0
Skattekostnad	8	-3 974 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 907 000	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat		-14 907 000	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser	9	-12 696 000	
Totalresultat		-14 907 000	
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		130 531 000	
Avsatt til annen egenkapital		-144 333 000	
Sum overføringer og disponeringer		-13 802 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 15	4 964 848 000	5 104 972 000
Maskiner og anlegg	6, 15	26 529 000	28 741 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	42 118 000	41 424 000
Sum varige driftsmidler		5 033 495 000	5 175 136 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7		130 000
Andre langsiktige fordringer	10	2 337 000	2 974 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 337 000	3 104 000
Sum anleggsmidler		5 035 832 000	5 178 240 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	25 122 000	18 924 000
Andre kortsiktige fordringer		13 432 000	17 404 000
Sum fordringer		38 554 000	36 327 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	246 535 000	272 058 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		246 535 000	272 058 000
Sum omløpsmidler		285 089 000	308 385 000
SUM EIENDELER		5 320 921 000	5 486 625 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	113 856 000	113 856 000
Beholdning av egne aksjer	13	-1 958 000	
Overkurs	13	2 429 020 000	2 659 339 000
Sum innskutt egenkapital		2 540 919 000	2 773 195 000
Annen egenkapital	13		
Minoritetsinteresser	13	12 595 000	13 700 000
Sum egenkapital		2 553 514 000	2 786 896 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4	16 741 000	16 128 000
Utsatt skatt	8	385 617 000	423 559 000
Sum avsetninger for forpliktelser		402 358 000	439 687 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	2 031 185 000	2 011 728 000
Øvrig langsiktig gjeld	16	71 260 000	67 795 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 102 445 000	2 079 523 000
Sum langsiktig gjeld		2 504 802 000	2 519 210 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	7 969 000	7 640 000
Leverandørgjeld		68 086 000	40 018 000
Betalbar skatt	8	33 783 000	13 403 000
Skyldig offentlige avgifter		4 581 000	330 000
Utbytte		130 531 000	94 880 000
Annen kortsiktig gjeld		17 655 000	24 248 000
Sum kortsiktig gjeld		262 605 000	180 520 000
Sum gjeld		2 767 407 000	2 699 730 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 320 921 000	5 486 625 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526949

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 703 766
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GC RIEBER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 15
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente-Lill Risnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 929 703 766
GC RIEBER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	20 202 000	19 604 000
Annen driftsinntekt	2	56 562 000	41 286 000
Sum inntekter		76 764 000	60 890 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4,	25 696 000	29 613 000
Av- og nedskrivninger	6	3 067 000	3 220 000
Andre driftskostnader	2, 5	24 478 000	22 055 000
Sum kostnader		53 241 000	54 887 000
Driftsresultat		23 523 000	6 003 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag			70 653 000
Gevinst ved salg av aksjer	2	108 301 000	19 184 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	16 078 000	4 080 000
Annen renteinntekt		4 625 000	174 000
Annen finansinntekt			598 000
Sum finansinntekter		129 004 000	94 690 000
Verdiendring av finansielle instrumenter		-7 371 000	-9 634 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7		
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	13 624 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	16 136 000	408 000
Annen rentekostnad		20 578 000	6 221 000
Annen finanskostnad		48 000	
Sum finanskostnader		43 014 000	-3 006 000
Netto finans		85 990 000	97 696 000
Ordinært resultat før skattekostnad		109 513 000	103 699 000
Skattekostnad	8	27 295 000	21 986 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 217 000	81 713 000
Årsresultat		82 217 000	81 713 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		82 217 000	81 713 000



Totalresultat	82 217 000	81 713 000
Overføringer og disponeringer		
Ordinært utbytte	130 548 000	94 880 000
Avsatt til annen egenkapital	-48 331 000	-13 167 000
Sum overføringer og disponeringer	82 217 000	81 713 000



Organisasjonsnr: 929 703 766
GC RIEBER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 669 000	3 981 000
Sum immaterielle eiendeler		2 669 000	3 981 000
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	31 492 000	32 673 000
Maskiner og anlegg	6	27 000	50 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6	4 886 000	6 420 000
Sum varige driftsmidler		36 406 000	39 143 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	4 322 804 000	4 221 940 000
Lån til foretak i samme konsern	9	94 553 000	93 650 000
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 417 365 000	4 315 597 000
Sum anleggsmidler		4 456 439 000	4 358 721 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	1 758 000	5 815 000
Andre kortsiktige fordringer		3 351 000	2 901 000
Konsernfordringer	9	45 770 000	54 976 000
Sum fordringer		50 880 000	63 692 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	241 858 000	261 309 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 858 000	261 309 000



Sum omløpsmidler		292 738 000	325 002 000
SUM EIENDELER		4 749 177 000	4 683 723 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	113 856 000	113 856 000
Beholdning av egne aksjer	13	-1 958 000	
Overkurs	13	2 930 856 000	2 930 856 000
Sum innskutt egenkapital		3 042 754 000	3 044 712 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	455 122 000	589 356 000
Sum opptjent egenkapital		455 122 000	589 356 000
Sum egenkapital		3 497 876 000	3 634 068 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4	14 832 000	14 303 000
Utsatt skatt	8		
Sum avsetninger for forpliktelser		14 832 000	14 303 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	609 625 000	609 625 000
Langsiktig konserngjeld	9		50 000 000
Annen langsiktig gjeld		7 000	7 909 000
Sum annen langsiktig gjeld		609 632 000	667 534 000
Sum langsiktig gjeld		624 464 000	681 837 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	7 009 000	3 932 000
Betalbar skatt	8	21 761 000	8 088 000
Skyldige offentlige avgifter		3 409 000	1 646 000
Utbytte		130 548 000	94 880 000
Kortsiktig konserngjeld	9	459 283 000	249 754 000
Annen kortsiktig gjeld		4 827 000	9 517 000
Sum kortsiktig gjeld		626 837 000	367 818 000
Sum gjeld		1 251 301 000	1 049 655 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 749 177 000	4 683 723 000



Organisasjonsnr: 929 703 766
GC RIEBER EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		411 583 000	
Eiendomstjenester		93 535 000	
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		12 172 000	
Sum inntekter		517 290 000	
Kostnader			
Administrativ lønn	3, 4	27 659 000	
Avskrivning av varige driftsmidler	6	117 618 000	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	155 177 000	
Driftskostnad eiendom og prosjekter	3, 4	41 889 000	
Driftskostnad eiendomstjenester	3, 4, 5	79 106 000	
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		10 968 000	
Salgsgevinst/tap		-117 000	
Rehabiliteringskostnad		29 557 000	
Andre administrative kostnader	5	22 545 000	
Sum kostnader		484 402 000	
Driftsresultat		32 888 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt/(-tap) på investering i TS	7	-130 000	
Annen renteinntekt	5		
Eksterne finansinntekter		4 897 000	
Sum finansinntekter		4 767 000	
Urealisert verdiendring av fin.instrumenter		-7 371 000	
Eksterne finanskostnader		63 908 000	
Sum finanskostnader		56 537 000	
Netto finans		-51 770 000	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	-18 881 000	0
Skattekostnad		-3 974 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 907 000	0



Årsresultat		-14 907 000	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser	9	-12 696 000	
Totalresultat		-14 907 000	
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		130 531 000	
Avsatt til annen egenkapital		-144 333 000	
Sum overføringer og disponeringer		-13 802 000	



Organisasjonsnr: 929 703 766
GC RIEBER EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 15	4 964 848 000	5 104 972 000
Maskiner og anlegg	6, 15	26 529 000	28 741 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6	42 118 000	41 424 000
Sum varige driftsmidler		5 033 495 000	5 175 136 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7		130 000
Andre langsiktige fordringer	10	2 337 000	2 974 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 337 000	3 104 000
Sum anleggsmidler		5 035 832 000	5 178 240 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	25 122 000	18 924 000
Andre kortsiktige fordringer		13 432 000	17 404 000
Sum fordringer		38 554 000	36 327 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	246 535 000	272 058 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		246 535 000	272 058 000
Sum omløpsmidler		285 089 000	308 385 000
SUM EIENDELER		5 320 921 000	5 486 625 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	113 856 000	113 856 000



Beholdning av egne aksjer	13	-1 958 000	
Overkurs	13	2 429 020 000	2 659 339 000
Sum innskutt egenkapital		2 540 919 000	2 773 195 000
Annen egenkapital	13		
Minoritetsinteresser	13	12 595 000	13 700 000
Sum egenkapital		2 553 514 000	2 786 896 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4	16 741 000	16 128 000
Utsatt skatt	8	385 617 000	423 559 000
Sum avsetninger for forpliktelser		402 358 000	439 687 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	2 031 185 000	2 011 728 000
Øvrig langsiktig gjeld	16	71 260 000	67 795 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 102 445 000	2 079 523 000
Sum langsiktig gjeld		2 504 802 000	2 519 210 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	7 969 000	7 640 000
Leverandørgjeld		68 086 000	40 018 000
Betalbar skatt	8	33 783 000	13 403 000
Skyldig offentlige avgifter		4 581 000	330 000
Utbytte		130 531 000	94 880 000
Annen kortsiktig gjeld		17 655 000	24 248 000
Sum kortsiktig gjeld		262 605 000	180 520 000
Sum gjeld		2 767 407 000	2 699 730 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 320 921 000	5 486 625 000



Organisasjonsnr: 929 703 766
GC RIEBER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
19.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 929 703 766
GC RIEBER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2022 GC Rieber Eiendom AS årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Kahrs, Christine	BANKID_MOBILE	2023-04-25 10:31 GMT+02
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2023-04-25 09:25 GMT+02
Sommersten, Bernt Ditlev	BANKID_MOBILE	2023-04-25 08:39 GMT+02
Instanes, Tor	BANKID_MOBILE	2023-04-25 08:35 GMT+02
Lindal, Hans Olav	BANKID	2023-04-25 08:32 GMT+02
Rieber, Paul Christian	BANKID_MOBILE	2023-04-25 11:45 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A

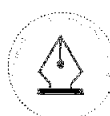


ÅRSREGNSKAP 2022

GC Rieber Eiendom AS

Solheimsgaten 15
5058 Bergen

Organisasjonsnr. 929 703 766 MVA



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



Resultatregnskap			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	2	20 202	19 604
Annen driftsinntekt	2	56 562	41 286
Sum driftsinntekter		76 764	60 890
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	25 696	29 613
Av- og nedskrivninger	6	3 067	3 220
Andre driftskostnader	2, 5	24 478	22 055
Sum driftskostnader		53 241	54 887
Driftsresultat		23 523	6 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	108 301	70 653
Gevinst ved salg av aksjer	2	0	19 184
Renteinntekter fra konsernselskap	2	16 078	4 080
Renteinntekter		4 625	174
Annen finansinntekt		0	598
Verdiendring av finansielle instrumenter		-7 371	-9 634
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	13 624	0
Rentekostnader til konsernselskap	2	16 136	408
Rentekostnader		20 578	6 221
Annen finanskostnad		48	0
Resultat av finansposter		85 990	97 696
Resultat før skattekostnad		109 513	103 699
Skattekostnad	8	27 295	21 986
Årsresultat		82 217	81 713
Avsatt til utbytte		130 548	94 880
Avsatt til annen egenkapital		-48 331	-13 167
Sum overføringer		82 217	81 713

GC Rieber Eiendom AS

Side 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	2 669	3 981
Sum immaterielle eiendeler		2 669	3 981
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	31 492	32 673
Maskiner og anlegg	6	27	50
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	4 886	6 420
Sum varige driftsmidler		36 406	39 143
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	4 322 804	4 221 940
Konsernfordringer	9	94 553	93 650
Andre langsiktige fordringer		7	7
Sum finansielle anleggsmidler		4 417 365	4 315 597
Sum anleggsmidler		4 456 439	4 358 721
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	1 758	5 815
Andre kortsiktige fordringer		3 351	2 901
Konsernfordringer	9	45 770	54 976
Sum fordringer		50 880	63 692
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	241 858	261 309
Sum omløpsmidler		292 738	325 002
Sum eiendeler		4 749 177	4 683 723
GC Rieber Eiendom AS			Side 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	113 856	113 856
Egne aksjer	13	-1 958	0
Overkurs	13	2 930 856	2 930 856
Sum innskutt egenkapital		3 042 754	3 044 712
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	455 122	589 356
Sum opptjent egenkapital		455 122	589 356
Sum egenkapital		3 497 876	3 634 068
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	4	14 832	14 303
Sum avsetning for forpliktelser		14 832	14 303
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	9	0	50 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	609 625	609 625
Annen langsiktig gjeld		7	7 909
Sum annen langsiktig gjeld		609 632	667 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	7 009	3 932
Betalbar skatt	8	21 761	8 088
Utbytte		130 548	94 880
Skyldige offentlige avgifter		3 409	1 646
Konserngjeld	9	459 283	249 754
Annen kortsiktig gjeld		4 827	9 517
Sum kortsiktig gjeld		626 837	367 818
Sum gjeld		1 251 301	1 049 655
Sum gjeld og egenkapital		4 749 177	4 683 723
Signert digitalt av styret og adm.dir. Bergen, 13.april 2023			
GC Rieber Eiendom AS			Side 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

GC Rieber Eiendom AS

Alle tall i NOK 1 000

	2022	2021
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	109 513	103 699
Periodens betalte skatt	-8 088	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	20
Tap/gevinst ved salg av virksomhet	0	0
Ordinære avskrivninger	3 067	3 220
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	13 624	0
Mottatte renter	-20 703	-4 254
Betalte renter	36 714	6 628
Endring kundefordringer	4 057	8 747
Endring leverandørgjeld	3 077	-2 335
Endring pensjoner over resultatet	-43	-572
Endring i kortsiktige konsernmellomværende	218 735	235 287
Endring andre tidsavgrensningsposter	-7 600	-25 104
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	352 351	325 336
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-330	-782
Investering i virksomhet	-114 488	-32 632
Salg av varige driftsmidler (salgspris)	0	70
Salg av virksomhet (salgspris)	0	0
Netto endring verdipapirer	0	53 206
Netto endring langsiktige fordringer	-903	-39 105
Mottatte renter	20 703	4 254
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-95 018	-14 988
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Netto endring annen langsiktig gjeld	-57 902	-14 947
Netto endring kassekreditt	0	0
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	0	-14 184
Betalte renter	-36 714	-6 628
Kjøp/ salg av egne aksjer	-87 288	0
Innbetalt egenkapital	0	0
Utbetalt utbytte og konsernbidrag	-94 880	-50 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-276 784	-85 759
Netto endring likvider (A+B+C)	-19 451	224 588
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	261 309	36 721
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	241 858	261 309



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

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

Datterselskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra datterselskaper inntektsføres i opptjeningsåret. Konsernbidrag fra datterselskaper, som er opptjent i eiertiden, er inntektsført.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent, og gjelder administrasjonssinntekter vedrørende datterselskap og andre selskap som GC Rieber Eiendom AS har forvaltningsoppdrag for.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over innværende og fremtidige perioder.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som tilfredstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter bankinnskudd.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

NOTE 2 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

	2022	2021
Driftsinntekter		
Leieinntekter datterselskap	10 219	8 157
Andre driftsinntekter morselskap	0	55
Andre driftsinntekter datterselskap	54 751	28 628
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	64 970	36 841
Lønnskostnader fra morselskap	0	1 040
Andre driftskostnader		
Andre driftskostnader fra morselskap	0	9 209
Andre driftskostnader fra datterselskap	3 288	2 499
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	3 288	11 708
Finansinntekter og finanskostnader		
Aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskap	108 301	70 653
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap (Skipet AS)	0	19 184
Renteinntekter fra datterselskap	16 078	4 080
Rentekostnader fra datterselskap	16 136	408
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	140 515	94 325

NOTE 3 LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønnskostnader	18 031	23 134
Styrehonorar	398	758
Arbeidsgiveravgift	3 600	3 190
Pensjonskostnader	2 816	2 198
Andre personalkostnader	851	332
Totalt	25 696	29 613

Selskapet hadde i 2022 sysselsatt 20 årsverk.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

NOTE 4 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapets innskuddsordning er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon.

Selskapet har også førtidspensjonsavtale med enkelte ansatte og utbetaler 63% av lønn fra fylte 65 til 67 år. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Selskapet har også pensjonsforpliktelser overfor enkelte arbeidstakere med lønn over 12 G. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Driftspensjonsordningen omfatter 5 personer pr. 31.12.2022, hvorav 1 mottok pensjon i 2022.

Alle pensjonsordningene er behandlet etter Norsk RegnskapsStandard for pensjonskostnader. Aktuarielle gevinster og tap i perioden innregnes etter NRS6.67C med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

I tillegg til driftspensjon, er det kostnadsført NOK 1 631 i innskuddspensjon i årets regnskap.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantet sikring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 11 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Beregning av årets pensjonskostnad:	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	223	199
Netto renteinntekt (-kostnad)	232	201
Arbeidsgiveravgift	64	56
Netto pensjonskostnad	519	457
Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	31.12.2022	31.12.2021
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-12 999	-12 535
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-12 999	-12 535
Arbeidsgiveravgift	-1 833	-1 767
Balansført pensjonsforpliktelse	-14 832	-14 303
Ved beregning av pensjonskostnaden og netto pensjonsforpliktelse er følgende forutsetninger lagt til grunn:	2022	2021
Diskonteringsrente	3,00 %	1,90 %
Forventet avkastning	3,00 %	1,90 %
Lønnsregulering	3,50 %	2,75 %
G-regulering	3,25 %	2,50 %
Pensjonsregulering aktive	0-1,73 %	0-1,73 %
Pensjonsregulering pensjonister	0,00 %	0,00 %
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00 %	8,00 %
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00 %	0,00 %

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer og avgang.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

NOTE 5 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

Lønn til adm.dir.	2 807
Andre godtgjørelser til adm.dir.	231
Pensjonspremie adm.dir.	458
Godtgjørelse til revisor - revisjon	271
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	72
Godtgjørelse til styret	398

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Administrerende direktør inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte.

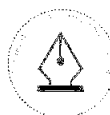
Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til noen av de ansatte eller styremedlemmer i selskapet.

Selskapet har etablert en insentivmodell for ledelse og ansatte, denne baserer seg på både kortsiktige og langsiktige mål. I tillegg har selskapet etablert en aksjesparemodell for alle ansatte, med mulighet til å kjøpe aksjer til 20 % rabatt. Det er et mål at disse modellene skal fremme verdiskapning gjennom økt engasjement og lojalitet. Aksjesparemodellen skal i tillegg stimulere til et bredt og langsiktig eierskap og gir de ansatte mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskapning.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ tekn.anlegg	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	14 599	234	31 151	28 458	74 441
Tilgang i året	330	0	0	0	330
Anskaffelseskost pr. 31.12.	14 928	234	31 151	28 458	74 771
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	8 178	183	26 937	0	35 298
Årets ordinære avskrivninger	1 864	23	1 180	0	3 067
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	10 042	207	28 117	0	38 365
Bokført verdi 31.12.	4 886	27	3 034	28 458	36 406
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 År	10 år	25-50 år		

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

NOTE 7 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemme andel	Egenkapital pr. 31.12.2022	Resultat 2022
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	107 840	100 %	16 818	2 857
Bergen Helsehus AS	Bergen	431 986	100 %	56 239	13 928
Bontelabo AS	Bergen	56 590	100 %	11 064	3 116
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	2 984	100 %	2 651	1 454
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	4 534	100 %	4 775	4 198
Kokstad Nord AS	Bergen	13 790	55 %	24 619	-272
Krohnen AS	Bergen	85 310	100 %	83 754	-1 203
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	1 422 251	100 %	710 808	42 145
Motorhallen AS	Bergen	543 037	100 %	113 467	13 101
Nye Beddingen AS	Bergen	317 317	100 %	72 575	9 941
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	100 045	100 %	32 426	3 058
Rieber Eiendom AS	Bergen	57 178	100 %	58 615	-5 093
Skipet AS	Bergen	596 706	100 %	157 205	9 740
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	434 216	100 %	86 747	7 632
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100 %	9 153	2 063
Solheimsgaten AS	Bergen	34 013	100 %	31 992	-740
Viken Brygge AS	Bergen	104 789	100 %	93 125	1 651
Bokført verdi		4 322 804		1 566 032	107 575

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør 13 624.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS Noter til regnskapet 2022

NOTE 8 SKATT

	2022	2021
Betalbar inntektsskatt	25 821	17 111
Endring i utsatt skatt	1 313	-1 340
Endring i utsatt skatt som følge av fusjon	0	6 005
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	162	210
Skattekostnad	27 295	21 986
Resultat før skatt	109 513	103 699
Permanente forskjeller	13 823	-32 013
Skattepliktig andel av aksjeinntekter (3%)	0	492
Endring i midlertidige forskjeller	-5 966	5 599
Årets skattegrunnlag	117 370	77 777
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	1 995	17 111
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 060	-17 327
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	23 826	8 305
Betalbar skatt i balansen	21 761	8 088
Endring utsatt skatt i resultatet	1 313	-1 340
Endr. utsatt skatt på midlert.forskjell 01.01. som følge av fusjon	0	-656
Endring utsatt skatt i balansen	1 313	-1 996

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Driftsmidler	-12 702	-12 075	627
Gevinst – og tapskonto	584	731	146
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-672	-7 941	-7 268
Pensjonspremie/- forpliktelse	-14 832	-14 303	529
Andre avsetninger	15 490	15 490	0
Sum midlertidige forskjeller	-12 131	-18 097	-5 966
Grunnlag utsatt skatt	-12 131	-18 097	-5 966
Utsatt skattefordel (22%)	-2 669	-3 981	-1 313

Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:	2022	2021
Resultat før skatt x 22%	24 093	22 814
Skatteeffekt av permanente forskjeller	3 041	-7 043
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	162	210
Ending utsatt skatt som følge av fusjon	0	6 005
Skattekostnad	27 295	21 986

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

NOTE 9 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2022	31.12.2021
Fordringer på konsernselskap		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	94 553	93 650
Kundefordringer konsern	279	5 458
Andre kortsiktige fordringer konsern	45 770	54 976
Sum konsernfordringer	140 602	154 084
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	65 005	0
Gjeld til konsernselskap		
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	0	50 000
Leverandørgjeld innen konsern	770	3 362
Utbytte til konsernselskaper	0	50 105
Annen kortsiktig gjeld konsern	459 283	249 754
Sum konserngjeld	460 053	353 221
Andel konserngjeld med forfall om senere enn 1 år	0	0
Totalt	-319 450	-199 137

NOTE 10 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2022	31.12.2021
Kundefordringer vurdert til pålydende	1 758	5 815
Kundefordringer i balansen	1 758	5 815

NOTE 11 BANKINNSKUDD

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 060 bundne skattetrekkmidler.

GC Rieber Eiendom AS og 100% eide datterselskap inngår i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 37 033 pr. 31.12.2022, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

NOTE 12 AKSJEEIERE

Aksjonær	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber AS	1 711 600	45,1 %
Siva Eiendom Holding AS	365 892	9,6 %
Viben AS	230 045	6,1 %
Celsius AS	224 570	5,9 %
DNB Livsforsikring AS	207 749	5,5 %
Livsforsikringselskapet Nordea	96 556	2,5 %
DNB Eiendomsfond Core Pluss AS	70 608	1,9 %
GC Rieber Eiendom AS	65 259	1,7 %
GC Rieber Fondet	60 640	1,6 %
Martens Nes Holding AS	37 376	1,0 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Almennyttige fond	34 053	0,9 %
AS Jansi	25 933	0,7 %
GEP2 AS	25 600	0,7 %
Bjarte Arnesen	24 644	0,6 %
Solomio AS	22 580	0,6 %
Frode Arnesen	18 313	0,5 %
Johanne Marie Rieber Martens	18 293	0,5 %
L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,5 %
Christian Gottlieb Rieber	16 345	0,4 %
Dag Fredrik Jebsen Arnesen	16 000	0,4 %
Øvrige	505 343	13,3 %
Totalt	3 795 216	100,00 %

Aksjekapitalen er på 113 856 fordelt på 3 795 216 aksjer à kr. 30.

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10% av aksjekapitalen. Egne aksjer utgjør 1 958 fordelt på 65 259 aksjer à kr. 30. Egne aksjer har ikke stemmerett.

Oversikten viser aksjonærer med mer enn 0,3 % eierandel. Per 31.12.2022 hadde selskapet totalt 152 aksjonærer. Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av styret og adm.dir. eier følgende antall aksjer:

Paul-Chr. Rieber (inkl. indirekte eie)	201 626
Bernt Ditlev Sommersten (inkl. indirekte eie)	240 424
Tor Instanes	143

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

NOTE 13 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	113 856	0	2 930 856	589 356	3 634 068
Kjøp egne aksjer		-1 958		-85 330	-87 288
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-573	-573
Årets resultat				82 217	82 217
Avsatt utbytte				-130 548	-130 548
Total egenkapital pr. 31.12.	113 856	-1 958	2 930 856	455 122	3 497 876

NOTE 14 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	609 625	609 625
Sum	609 625	609 625
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0

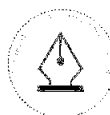
Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (12 006), Nye Administrasjonsbygget AS (32 777), Nye Beddingen AS (89 221), Motorhallen AS (115 751) og Skipsbyggerhallen AS (106 427).

Garantier:

GC Rieber Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjoner pålydende NOK 311 000 som sikkerhet for Skipet AS sitt lån i Nordea og 192 000 for Viken Brygge AS sitt lån i Nordea. Kausjonene er en helgaranti og omfatter hele lånet/kreditten/forpliktelsen innenfor rammen av kausjonsbeløpet med tillegg av renter inntil kunden har innfridd hovedstolen med renter, gebyrer og omkostninger i sin helhet.

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Skipet AS	289 230	301 670
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Viken Brygge AS	180 480	188 160
Sum	469 710	489 830

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
6455CB79AC0D43F98A21B6AB4666F32A



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

2022 GC Rieber Eiendom konsernregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Kahrs, Christine	BANKID_MOBILE	2023-04-25 10:31 GMT+02
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2023-04-25 09:25 GMT+02
Sommersten, Bernt Ditlev	BANKID_MOBILE	2023-04-25 08:39 GMT+02
Lindal, Hans Olav	BANKID	2023-04-25 08:33 GMT+02
Instanes, Tor	BANKID_MOBILE	2023-04-25 08:32 GMT+02
Rieber, Paul Christian	BANKID_MOBILE	2023-04-25 11:46 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Resultatregnskap		
Konsernet GC Rieber Eiendom		
	Note	2022
Alle tall i NOK 1 000		
Leieinntekter		411 583
Eiendomstjenester		93 535
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		12 172
Sum inntekter		517 290
Driftskostnad eiendom og prosjekter	3, 4	41 889
Driftskostnad eiendomstjenester	3, 4, 5	79 106
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		10 968
Brutto driftsresultat		385 328
Salgsgevinst/tap		-117
Rehabiliteringskostnad		29 557
Administrativ lønn	3, 4	27 659
Andre administrative kostnader	5	22 545
Driftsresultat før av- og nedskrivning		305 683
Avskrivning av varige driftsmidler	6	117 618
Nedskrivning av varige driftsmidler	6	155 177
Driftsresultat		32 888
Inntekt/(-tap) på investering i TS	7	-130
Eksterne finansinntekter		4 897
Urealisert verdiendring av fin.instrumenter		7 371
Eksterne finanskostnader		63 908
Resultat før skattekostnad		-18 881
Skattekostnad	8	-3 974
Årsresultat		-14 907
Majoritetens andel	9	-13 802
Minoritetens andel		-1 105
Disponeringer		
Avsatt til utbytte		130 531
Avsatt til annen egenkapital		-144 333
Sum disponert		-13 802
Konsernet GC Rieber Eiendom		Side 1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Balanse			
Konsernet GC Rieber Eiendom			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 15	4 964 848	5 104 972
Maskiner og anlegg	6, 15	26 529	28 741
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	42 118	41 424
Sum varige driftsmidler		5 033 495	5 175 136
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	130
Andre langsiktige fordringer	10	2 337	2 974
Sum finansielle anleggsmidler		2 337	3 104
Sum anleggsmidler		5 035 832	5 178 240
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	11	25 122	18 924
Andre kortsiktige fordringer		13 432	17 404
Sum fordringer		38 554	36 327
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	246 535	272 058
Sum omløpsmidler		285 089	308 385
Sum eiendeler		5 320 921	5 486 625
Konsernet GC Rieber Eiendom		Side 2	



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Balanse			
Konsernet GC Rieber Eiendom			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	113 856	113 856
Egne aksjer	13	-1 958	0
Overkurs	13	2 429 020	2 659 339
Sum innskutt egenkapital		2 540 919	2 773 195
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Minoritetsinteresser	13	12 595	13 700
Sum egenkapital		2 553 514	2 786 896
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	4	16 741	16 128
Utsatt skatt	8	385 617	423 559
Sum avsetning for forpliktelser		402 358	439 687
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	2 031 185	2 011 728
Øvrig langsiktig gjeld	16	71 260	67 795
Sum annen langsiktig gjeld		2 102 445	2 079 523
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	7 969	7 640
Leverandørgjeld		68 086	40 018
Betalbar skatt	8	33 783	13 403
Skyldig offentlige avgifter		4 581	330
Utbytte		130 531	94 880
Annen kortsiktig gjeld		17 655	24 248
Sum kortsiktig gjeld		262 605	180 520
Sum gjeld		2 767 407	2 699 730
Sum egenkapital og gjeld		5 320 921	5 486 625
Signert digitalt av styret og adm.dir. Bergen, 13.april 2023			
Konsernet GC Rieber Eiendom			Side 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

Alle tall i NOK 1 000.

2022

A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER

Resultat før skatt	-18 881
Periodens betalte skatt	-13 403
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-117
Tap/gevinst ved salg av virksomhet	0
Ordinære avskrivninger	117 618
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	155 177
Finansposter uten kontanteffekt	-7 241
Mottatte renter	-4 897
Betalte renter	63 908
Endring kundefordringer	-6 199
Endring leverandørgjeld	28 068
Endring pensjoner over resultatet	118
Endring andre tidsavgrensningsposter	1 285
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	315 435

B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER

Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-131 154
Salg av varige driftsmidler (salgspris)	117
Salg av virksomhet (salgspris)	0
Netto endring verdipapirer	0
Netto endring langsiktige fordringer	638
Mottatte renter	4 897
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-125 502

C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	50 000
Nedbetalning av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-30 543
Netto endring annen langsiktig gjeld	10 835
Netto endring kassekreditt	328
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	0
Betalte renter	-63 908
Kjøp/ salg av egne aksjer	-87 288
Utbetalt utbytte	-94 880
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-215 455

Netto endring likvider (A+B+C) -25 522

Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden 272 058

Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden 246 535

I tillegg har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på kr. 150 mill. per 31.12.2022



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet GC Rieber Eiendom AS samt følgende datterselskap:

Datterselskap:	Eierandel	Forretningsadresse
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	100 %	Bergen
Bergen Helsehus AS	100 %	Bergen
Bontelabo AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Drift AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Pluss AS	100 %	Bergen
Kokstad Nord AS	55 %	Bergen
Krohn AS	100 %	Bergen
Marineholmen Forskningspark AS	100 %	Bergen
Marineholmen Basen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Datablokken AS	100 %	Bergen
Marineholmen Magasinet AS	100 %	Bergen
Marineholmen Merkantilen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Ocean Energy AS	100 %	Bergen
Marineholmen RASLab AS	53 %	Bergen
Marineholmen Slippen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Teaterbygg AS	100 %	Bergen
Motorhallen AS	100 %	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	Bergen
Rieber Eiendom AS	100 %	Bergen
Skipet AS	100 %	Bergen
Skipsbyggerhallen AS	100 %	Bergen
Skuteviksboder 1-2 AS	100 %	Bergen
Solheimsgaten AS	100 %	Bergen
Viken Brygge AS	100 %	Bergen

Datterselskap

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapenes regnskap omarbeides til de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle vesentlige interne mellomværender og transaksjoner mellom selskapene er eliminert.

Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året, inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås eller inntil kontroll opphører. Dette gjelder også selskaper som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp.

Kjøpte datterselskap og datterselskap som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp, regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte anleggsmidlenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid

Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Konsernets andel av resultatet er basert på de investerte selskapenes resultat etter skatt, med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Rehabiliteringskostnader

Vedlikeholdsandelen av større rehabiliteringskostnader er for analyseformål splittet ut på egen linje i resultatregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Med virkelig verdi menes gjenvinnbart beløp, dvs. det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi.

Eventuelle nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som tilfredsstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser inkluderer minoritetens andel av balanseført verdi av datterselskaper, dette

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

inkluderer andel av identifiserte merverdier på oppkjøpstidspunktet.

Tap i et konsolidert datterselskap som kan henføres til minoritetsinteressen, kan ikke overstige minoritetens andel av egenkapitalen i det konsoliderte datterselskapet. Overstigende tap regnskapsføres mot majoritetsinteressens andel i datterselskapet i den grad minoriteten ikke er forpliktet og kan ta sin del av tapet. Om datterselskapet begynner å gå med overskudd, skal majoritetens andel av datterselskapets egenkapital justeres inntil minoritetsinteressens andel av tidligere tap er dekket.

Leieavtaler

En leieavtale som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker betraktes som en finansiell leieavtale. Ved finansielle leieavtaler balanseføres leieavtalen av leietaker. Øvrige leieavtaler betraktes som operasjonelle leieavtaler, og leiebeløpet kostnadsføres som annen driftskostnad.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter bankinnskudd.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om selskapets posisjon på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som vil påvirke selskapets posisjon i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

NOTE 2 PROFORMA RESULTAT 2021

I 2021 ble det gjennomført en sammenslåing av GC Rieber Eiendom AS, datterselskapet Marineholmen Forskningspark AS og eiendomskonsernet Solheimsviken Næringspark AS med datterselskaper. Målsetningen med sammenslåingen var å få et større og sterkere eiendomskonsern, med alle eierne samlet i GC Rieber Eiendom AS.

I 2021 inngikk GC Rieber Eiendom AS i konsernregnskapet for GC Rieber AS, Bergen. GC Rieber Eiendom AS som datter i hovedkonsern og mor i underkonsern unnlot å utarbeide konsernregnskap etter rskl § 3-7(1). I februar 2022 solgte GC Rieber AS seg ned til under 50% eierandel, og GC Rieber Eiendom AS utarbeider derfor for første gang offisielt konsernregnskap.

I lys av sammenslåingen mellom GC Rieber Eiendom AS, Marineholmen Forskningspark AS og Solheimsviken Næringspark AS i løpet av 2021, så ble det lagt frem et proforma resultatregnskap som om de tre konsernene var sammenslått i hele 2021. Det er vurdert at dette gir mer informasjon enn et konsernresultat som har med seg de tre konsernene fra ulike tidspunkt.

Proforma resultat 2021

Leieinntekter	365 386
Eiendomstjenester	71 758
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt	15 137
Sum inntekter	452 281
Driftskostnad eiendom og prosjekter	54 290
Driftskostnad eiendomstjenester	66 896
Ikke eiendomsrelaterte kostnader	7 830
Brutto driftsresultat	323 266
Salgsgevinst/tap	206
Rehabiliteringskostnad	77 932
Administrativ lønn	37 421
Andre administrative kostnader	13 782
Driftsresultat før av- og nedskrivning	193 925

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

NOTE 3 LØNSKOSTNADER

	2022
Lønnskostnader	29 270
Styrehonorar	398
Arbeidsgiveravgift	5 334
Pensjonskostnader	3 980
Andre personalkostnader	1 168
Totalt	40 150

I resultatregnskapet er lønnskostnadene fordelt på

Driftskostnad eiendom og prosjekter	3 000
Driftskostnad eiendomstjenester	9 491
Administrativ lønn	27 659
Totalt	40 150

Konsernet hadde i 2022 sysselsatt 38 årsverk.

NOTE 4 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne loven. Selskapenes innskuddsordning er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon.

Selskapene har også førtidspensjonsavtale med enkelte ansatte og utbetaler 63% av lønn fra fylte 65 til 67 år. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Selskapene har også pensjonsforpliktelser overfor enkelte arbeidstakere med lønn over 12 G. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Driftspensjonsordningen omfatter 8 personer pr. 31.12.2022, hvorav 1 mottok pensjon i 2022.

Alle pensjonsordningene er behandlet etter Norsk RegnskapsStandard for pensjonskostnader. Aktuarielle gevinster og tap i perioden innregnes etter NRS6.67C med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

I tillegg til driftspensjon, er det kostnadsført NOK 2 567 i innskuddspensjon i årets regnskap.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantestyring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 20 personer ansatt i konsernet GC Rieber Eiendom AS.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

Årets pensjonskostnad:	2022	
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	353	
Netto rentekostnad	263	
Arbeidsgiveravgift	87	
Netto pensjonskostnad	702	
Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	31.12.2022	31.12.2021
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-14 672	-14 135
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-14 672	-14 135
Arbeidsgiveravgift	-2 069	-1 993
Netto pensjonsforpliktelse(-) / pensjonsmidler	-16 741	-16 128
Økonomiske forutsetninger:	31.12.2022	31.12.2021
Diskonteringsrente	3,00%	1,90%
Forventet avkastning	3,00%	1,90%
Lønnsregulering	3,50%	2,75%
G-regulering	3,25%	2,50%
Pensjonsregulering	2,48%	1,73%
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00%	8,00%
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00%	0,00%

NOTE 5 GODTGJØRELSE TIL STYRET, ADM.DIR OG REVISOR

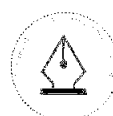
For informasjon om godtgjørelse til adm.dir. og styret, henvises det til note 5 i selskapsregnskapet til GC Rieber Eiendom AS.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets leder eller adm. dir. Det er ikke gitt sikkerhetsstillelser til øvrige ansatte/styremedlemmer i konsernet.

	2022
Honorar til revisor for samtlige selskap i konsernet	
Revisjon	1 085
Andre attestasjonsoppgaver	25
Skatterådgivning	6
Andre tjenester	72
Totalt honorar	1 188

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

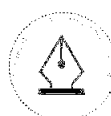
	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ Tekn.anlegg	Faste Eiendommer	Grunnareal	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	69 784	52 672	5 230 966	1 013 630	6 367 052
Tilgang i året	8 874	695	119 963	1 622	131 154
Avgang til anskaffelseskost	0	-373	0	0	-373
Anskaffelseskost 31.12.	78 658	52 994	5 350 929	1 015 251	6 497 833
Samlede av- og nedskr. 1.1.	28 360	23 932	1 081 500	58 124	1 191 916
Akk. avskr. på årets avgang	0	-373	0	0	-373
Årets ordinære avskrivninger	8 180	2 907	106 531	0	117 618
Årets nedskrivning	0	0	148 643	6 534	155 177
Samlede av- og nedskr. 31.12.	36 540	26 465	1 336 674	64 658	1 464 337
Bokført verdi 31.12.	42 118	26 529	4 014 255	950 593	5 033 495
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	0-25 år	20-100 år		

Årets nedskrivning på faste eiendommer gjelder enkeltbygg der kostpris i konsernet var høyere enn eiendomsverdi pr. 31.12.2022. Konsernet har samlet sett betydelige merverdier i sin bokførte balanse.

NOTE 7 INVESTERING I TILKNYTTET SELSKAP

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemme andel	Bokført verdi 31.12.2021	Tilgang/ avgang 2022	Resultat- andel 2022	Bokført verdi 31.12.2022	Andskaffelse skost 31.12.2022
Ocean Innovation Norwegian Catapult AS	Bergen	20%	130	0	0	0	200

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

NOTE 8 SKATT

	2022
Betalbar inntektsskatt	35 930
Endring i utsatt skatt	-40 044
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	140
Skattekostnad	-3 974
Resultat før skatt	-18 881
Permanente forskjeller	-21
Endring i midlertidige forskjeller	-7 462
Årets skattegrunnlag	-26 364
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	35 930
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	-4 060
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag utover dekning av sm-underskudd	1 914
Betalbar skatt i balansen	33 783
Endring utsatt skatt i resultatet	-40 044
Utsatt skatt på poster ført direkte mot egenkapitalen	2 146
Korrigerings av utsatt skatt ført tidligere år	-45
Endring utsatt skatt i balansen	-37 942

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-373	-523	-150
Driftsmidler	1 704 795	1 881 145	176 350
Gevinst – og tapskonto	-30	28	59
Pensjonsforpliktelser	-16 741	-16 128	613
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-672	-7 941	-7 268
Andre avsetninger	14 926	14 895	-32
Avskåret rentefradrag	-11	0	11
Sum midlertidige forskjeller	1 701 894	1 871 476	169 582
Avskåret rentefradrag til fremføring	-785	-785	0
Fremførbart underskudd	-6 223	-3 545	2 678
Endr. underskudd ikke hensyntatt i fjorårets beregning	-206	0	206
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	58 124	58 124	0
Grunnlag utsatt skatt	1 752 804	1 925 269	172 466
Utsatt skattefordel (22%)	385 617	423 559	37 942

	2022
Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:	
Resultat før skatt x 22%	-4 154
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	44
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-5
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	140
Skattekostnad	-3 974

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

NOTE 9 RESULTAT PER AKSJE

Antall utestående aksjer i GC Rieber Eiendom AS utgjør 3.729.957 per 31.12.2022.

Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2022 var 3.762.587 aksjer.

	2022
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	-13,8
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	3 762 587
Resultat per aksje (kr)	-3,67

NOTE 10 FORDRINGER

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt	1 751	2 390

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2022	31.12.2021
Kundefordringer vurdert til pålydende	27 315	19 583
Avsetning til tap	-2 193	-659
Kundefordringer i balansen	25 122	18 924

NOTE 12 BANKINNSKUDD

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 587 bundne skattetrekkmidler.

I tillegg til bankinnskudd har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på 150 000 per 31.12.2022.

GC Rieber Eiendom AS og 100% eide datterselskap inngår i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 37 033 pr. 31.12.2022, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

NOTE 13 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01	113 856	0	2 659 339	0	13 700	2 786 896
Kjøp egne aksjer		-1 958		-85 330		-87 288
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-495		-495
Andre endringer ført mot egenkapital				-161		-161
Årets resultat				-13 802	-1 105	-14 907
Avsatt utbytte				-130 531		
Dekking av udekket tap			-230 319	230 319		00
Total egenkapital 31.12.	113 856	-1 958	2 429 020	0	12 595	2 553 514

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10% av aksjekapitalen. Pr. 31.12.2022 eide selskapet 65 259 egne aksjer.

For oversikt over aksjeeiere henvises det til note 12 i selskapsregnskapet til GC Rieber Eiendom AS.

NOTE 14 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 031 185	2 011 728
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0
Sum rentesikringer	964 480	689 000
Andel rentesikret gjeld	47 %	34 %

NOTE 15 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2022	31.12.2021
Pantesikret gjeld:		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 031 185	2 011 728
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	7 969	7 640
Sum	2 039 154	2 019 368
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler:		
Faste eiendommer	3 884 022	4 080 727
Grunnarealer	798 390	794 477
Driftstilbehør	10 862	11 345
Sum	4 693 274	4 886 549

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2022

NOTE 16 ØVRIG LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2022	31.12.2021
Periodisering inntekt	61 876	50 518
Depositum	7 143	5 072
Annen langsiktig gjeld	2 240	12 205
Sum	71 260	67 795

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
467191BDF25C4EA4975102CAD23E40AB



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2022 Årsberetning GC Rieber Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Kahrs, Christine	BANKID_MOBILE	2023-04-25 10:33 GMT+02
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID_MOBILE	2023-04-25 09:25 GMT+02
Sommersten, Bernt Ditlev	BANKID_MOBILE	2023-04-25 08:36 GMT+02
Lindal, Hans Olav	BANKID	2023-04-25 08:33 GMT+02
Instones, Tor	BANKID_MOBILE	2023-04-25 08:31 GMT+02
Rieber, Paul Christian	BANKID_MOBILE	2023-04-25 11:47 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 42BA1528E9A242A4A0DE5A376CBA7F80



GC RIEBER

Styrets årsberetning

Virksomhetens art

GC Rieber Eiendom er, og skal være, en by- og områdeutvikler som skaper merverdi for eiere, leietakere, ansatte, økosystem og samfunn. Selskapet er lokalisert i Bergen kommune, og utvikler og forvalter flere områder og bygg i byen, herunder innovasjonsdistriktet på Marineholmen og i Solheimsviken.

For 2022 avlegger selskapet sitt første offisielle konsernregnskap. Dette følger av at selskapet tidligere år har vært et underkonsern i GC Rieber konsernet, men i løpet av 2022 solgte tidligere eiere GC Rieber AS seg ned til 45,1 % eierskap. GC Rieber Eiendom AS er etter dette ikke en del av GC Rieber konsernet, men selskapet har felles verdigrunnlag og merkevare som hovedeier GC Rieber AS.

Tallene i denne årsberetningen refererer til konsernregnskapet til GC Rieber Eiendom. Siden dette er første års konsernregnskap, så er det ikke sammenligningstall i resultatregnskapet. Det finnes imidlertid proforma resultat tall i note 2 til konsernregnskapet. Tall i parentes refererer til proformatall på resultat-tall, og til balansetall for samme tidspunkt i 2021 om ikke annet er spesifisert. Selskapsregnskapet til morselskapet GC Rieber Eiendom AS presenteres etter konsernregnskapet.

Bærekraft

GC Rieber Eiendom skal lede an på bærekraft – både økonomisk, miljømessig og sosialt. Selskapet er Miljøfyrtårnsertifisert og har ikke aktivitet som forurenser det ytre miljø utover ordinær eiendomsdrift. Selskapet har et mål om at virksomheten skal være klimanøytral innen år 2025. GC Rieber Eiendom har en målsetning om at alle nybygg skal Breeam-sertifiseres på nivå «Excellent», og eksisterende bygg skal sertifiseres i henhold til Breeam «In Use». GC Rieber Eiendom jobber med bærekraftige løsninger i hele verdikjeden og har implementert FNs bærekraftsmål nummer 7 (Ren energi for alle), 11 (Bærekraftige byer og samfunn), 12 (Ansvarlig forbruk og produksjon), og 13 (Stoppe klimaendringene) som en del av sine strategiske mål. Det vises for øvrig til omtale lenger frem i årsrapporten.

I GC Rieber har vi i mange år hatt en egen Code of Conduct for å sikre kvalitet i leverandørkjeder og partnerskap. Siden innføringen av den nye Åpenhetsloven har vi i tillegg systematisert innsatsen for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi har fokusert på rollen som arbeidsgiver gjennom nærmere oppfølging av ansatte, og i rollen som innkjøper har vi vært tettere på leverandørkjeder og forretningspartnere. GC Rieber Gruppens etiske retningslinjer gjelder for alle medarbeidere i GC Rieber Eiendom. Her er menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold sentrale tema. Vi har også arbeidet systematisk med aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. Vi har forankret arbeidet med aktsomhetsvurderinger i ledelse og i styrene, det er gjennomført en overordnet kartlegging av bedriftenes virksomhetsområder og



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
42BA1528E9A242A4A0DE5A376CBA7F80



GC RIEBER

leverandørkjeder, og det er gjennomført dyptgående risikovurderinger rundt de prioriterte risikoområdene. En egen redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil bli publisert på <http://www.gcrieber.no/baerekraft> innen 30.juni 2023.

Aksjonærer og aksjonærforhold

GC Rieber Eiendom er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder å gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

Selskapets aksjonærpolitikk er over tid å gi aksjonærene en konkurransedyktig avkastning på investert kapital i form av løpende utbytte og verdistigning. For 2022 foreslår styret et utbytte på kr 130,5 mill. (kr 94,9 mill.), tilsvarende kr 35,00 per aksje (kr 25,00 per aksje).

Det er viktig for selskapet å opprettholde en robust kapitalstruktur også fremover.

Kursen til GC Rieber Eiendom aksjen falt fra kr 1.447 ved årets begynnelse til kr 1.250 ved årets slutt. Kursen ved årsskiftet utgjorde 79 % av beregnet substans (det vil si en rabatt på 21 %).

I løpet av året har GC Rieber Eiendom netto kjøpt 65.259 egne aksjer til en verdi per 31.12.22 på kr 103 mill. Antall utestående aksjer per årsslutt var 3.729.957 aksjer (3.795.216 aksjer). GC Rieber Eiendom har ca 150 aksjonærer.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre består av Hans Olav Lindal (leder), Paul-Christian Rieber (nestleder), Christine Kahrs, Bernt Ditlev Sommersten og Lise Bartnes Aalberg. Bjart Nygaard gikk ut av styret i løpet av året som følge av at han ble valgt inn som styremedlem i GC Rieber AS.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker erstatningsansvar og kostnader knyttet til evt. skadepålegg for styremedlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker kun uaktsomhet, ikke forsett.

Per 31.12.2022 var det 37 faste ansatte i konsernet, 17 kvinner og 20 menn. GC Rieber Eiendom vurderer mangfold som en viktig forutsetning for en sunn utvikling av selskapet, og arbeider for å fremme likestilling. Det er et mål at ingen skal oppleve diskriminering på grunnlag av kjønn, etnisitet, religion/livssyn, funksjonsevne, seksuell orientering, alder eller annet.

Arbeidsmiljøet i konsernet vurderes som godt. Konsernet hadde et sykefravær på 4,2 % i 2022. Selskapet er ikke kjent med fraværsdager som skyldes ulykker på arbeidsplassen eller sykdom som følge av forhold på arbeidsplassen.

Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
42BA1528E9A242A4A0DE5A376CBA7F80



GC RIEBER

Norsk god regnskapsskikk

Konsernet GC Rieber Eiendom benytter regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

I lys av dette foreligger det betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2022.

Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2022 for GC Rieber Eiendom konsernet var kr 517 mill. (kr 452 mill.), hvorav kr 412 mill. (kr 365 mill.) var leieinntekter. I tillegg til leieinntekter har konsernet i all hovedsak inntekter fra driftstjenester. Brutto driftsresultat ble kr 385 mill. (kr 323 mill.), hvorav driftskostnader eiendom og prosjekter utgjorde kr 42 mill. (kr 54 mill.). Kostnadsførte rehabiliteringskostnader utgjorde kr 30 mill. (kr 78 mill.), og lønn og andre administrative kostnader utgjorde kr 50 mill. (kr 51 mill.). Konsernets avskrivninger utgjorde kr 118 mill. i 2022. I tillegg er eiendom nedskrevet med kr 155 mill., denne nedskrivningen knytter seg til enkeltbygg som hadde en historisk kostpris som var høyere en virkelig verdi per 31.12.22. Driftsresultatet utgjør etter dette kr 33 mill. Konsernets netto finanskostnader utgjorde kr 52 mill. i 2022.

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr -19 mill. og resultat etter skatt kr -15 mill.

Balanse og likviditet

GC Rieber Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2022 kr 5.321 mill. (kr 5.487 mill.). Reduksjonen følger i hovedsak av nedskrivning av verdien på konsernets eiendommer.

Samlet gjeld utgjorde kr 2.767 (kr 2.700), hvorav kr 2.039 mill. (kr 2.019) var rentebærende. Konsernet er godt innenfor bankenes finansielle krav/covenants.

Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 4,1 %, mot 2,6 % per 31.12.21. 47 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,8 år. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid.

GC Rieber Eiendoms likviditetsreserve, inkludert pantelikret kreditttramme utgjorde kr 397 mill. (kr 272 mill.). Konsernet har i tillegg betydelig lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer. Konsernets likviditetsrisiko vurderes som relativt lav.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 6.000 mill., etter avsatt utbytte på kr 131 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 69 %, mot 70 % i fjor. Som grunnlag for beregningen av verdijustert egenkapital har konsernet benyttet eksterne verddivurderer på eksisterende eiendomsportefølje.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
42BA1528E9A242A4A0DE5A376CBA7F80



GC RIEBER

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2022 kr 285 mill. og kortsiktig gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 263 mill., hvorav avsatt utbytte utgjør kr 131 mill.

Kredittrisikoen i selskapet relaterer seg i hovedsak til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leietakermassen er solid og veldiversifisert. I 2022 har konsernet bokført tap på kr 1,4 mill., som i all hovedsak knytter seg til drift av marin infrastruktur på Marineholmen. Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger der hvor det er vurdert nødvendig.

Endring i likvider for konsernet utgjør kr -26 mill. i 2022, hvorav kr 315 mill. fra operasjonelle aktiviteter, kr -126 mill. fra investeringsaktiviteter og kr -215 mill. fra finansieringsaktiviteter. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter samsvarer i stor grad med konsernets driftsresultat før av- og nedskrivning.

Konsernets finansielle risiko vurderes som relativt lav.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapslovens §4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jf. Regnskapslovens §3-3.

Styret og adm. direktør i GC Rieber Eiendom bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretaket og konsernet står overfor.

Hendelser etter balansedato

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedato.

Fremtidsutsikter

GC Rieber Eiendom AS videreutvikles på grunnlag av langsiktig strategi og selskapets forretningsprinsipper, herunder praksis rundt god virksomhetsstyring. Med sin sentrale beliggenhet, sitt attraktive innovasjonsdistrikt og sitt utviklingspotensial, har styret forventninger til en fortsatt solid eiendomsdrift for selskapet og konsernet i årene som kommer.

Dagens makrobilde er imidlertid krevende, med krig i Europa, høy inflasjon og stigende renter. I tillegg har den finansielle uroen økt med bankkonkursene i USA og Europa nå i mars. De langvarige makroeffektene er usikre, og vil kunne påvirke eiendomsmarkedet negativt.

GC Rieber Eiendom er finansielt robust og har god likviditet. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
42BA1528E9A242A4A0DE5A376CBA7F80



GC RIEBER

Styret presiserer at det er stor usikkerhet rundt fremtidige forhold.

Anvendelse av årets overskudd

GC Rieber Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 25,00 per aksje. Styret foreslår et ordinært utbytte på kr 35,00 per aksje for 2022.

Årets underskudd for konsernet ble kr 14,9 mill. Årets overskudd i morselselskapet, kr 82,2 mill., foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 35,00 per aksje)	kr 130,5 mill.
Overført fra annen egenkapital	kr -48,3 mill.
<u>Sum</u>	<u>kr 82,2 mill.</u>

Styret vil benytte anledningen å takke kunder, samarbeidspartnere og ansatte for konstruktivt samarbeid i året som har gått. En spesiell takk for gode bidrag i mange år til Bjart Nygaard som gikk ut av styret i løpet av året.

Signert digitalt av styret og adm.dir.
Bergen, 13. april 2023



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
42BA1528E9A242A4A0DE5A376CBA7F80



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

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 GC Rieber Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for GC Rieber Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Building a better
working world

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 og konsernets 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, konsernet 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. Betyggende 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 revisjonshandlinger 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 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 og konsernets 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.



**Building a better
working world**

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.

Bergen, 14. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Pemseo Dokumentnøkkel: PQTQJ-57K5E-A2W2A-ELJ5O-Q0CWH-EW4T7



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."

Eirik Moe

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-04-14 13:40:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PQTQJ-S7K5E-A2W2A-ELJ5O-Q0CWH-EW4T7

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/validator>