



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter	1	62 025 726	57 805 786
Annen driftsinntekt	1	1 235 300	303 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>63 261 026</b>	<b>58 109 053</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 607 289	710 588
Avskrivning på driftsmidler	3	11 008 585	10 812 051
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1, 2, 4	7 077 447	7 591 976
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 693 321</b>	<b>19 114 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 567 705</b>	<b>38 994 437</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 000 000	3 250 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer	5	48 091	78 488
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	8 457 054	2 855 656
Annen renteinntekt		1 528 080	85 605
Annen finansinntekt		152	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 033 376</b>	<b>6 269 752</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	332 971	318 679
Annen rentekostnad		25 844 638	14 477 624
Annen finanskostnad		83	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 177 692</b>	<b>14 796 303</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 144 316</b>	<b>-8 526 552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 423 389</b>	<b>30 467 885</b>
Skattekostnad på resultat	7	7 512 961	7 654 549
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 910 428</b>	<b>22 813 336</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 910 428</b>	<b>22 813 336</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 910 428	22 813 336
<b>Totalresultat</b>		<b>19 910 428</b>	<b>22 813 336</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	8		
Overført til annen egenkapital	8	19 910 428	22 813 336
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 910 428</b>	<b>22 813 336</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	707 243 982	715 332 510
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>707 243 982</b>	<b>715 332 510</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	150 297 341	104 979 086
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	110 569 733	70 406 041
Investeringer i tilknyttet selskap	5	43 431 323	42 071 323
Investeringer i aksjer og andeler	5	3 726 579	3 678 488
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>308 048 776</b>	<b>221 158 738</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 015 292 758</b>	<b>936 491 248</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 282	55 097
Andre kortsiktige fordringer		610 901	208 353
Konsernfordringer	6, 10	46 563 373	33 786 837
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 222 556</b>	<b>34 050 287</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		631 163	596 015
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>631 163</b>	<b>596 015</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 853 719</b>	<b>34 646 302</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 063 146 478</b>	<b>971 137 550</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	10 213 340	10 213 340
Overkurs	8	414 003 078	414 003 078
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>424 216 418</b>	<b>424 216 418</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	80 755 010	60 844 582
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>80 755 010</b>	<b>60 844 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>504 971 428</b>	<b>485 061 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	14 509 360	13 627 080
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 509 360</b>	<b>13 627 080</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	528 391 800	
Langsiktig konserngjeld	6, 10		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>528 391 800</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>542 901 160</b>	<b>13 627 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		455 878 100
Leverandørgjeld		26 337	4 725 852
Betalbar skatt	7	6 630 681	6 797 932
Skyldig offentlige avgifter		2 545 817	1 483 053
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		6 071 055	3 564 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 273 890</b>	<b>472 449 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>558 175 050</b>	<b>486 076 550</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 063 146 478</b>	<b>971 137 550</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393375

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 913 783 840  
REBUS MEDINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter	1	62 025 726	57 805 786
Annen driftsinntekt	1	1 235 300	303 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>63 261 026</b>	<b>58 109 053</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 607 289	710 588
Avskrivning på driftsmidler	3	11 008 585	10 812 051
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1, 2, 4	7 077 447	7 591 976
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 693 321</b>	<b>19 114 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 567 705</b>	<b>38 994 437</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 000 000	3 250 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer	5	48 091	78 488
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	8 457 054	2 855 656
Annen renteinntekt		1 528 080	85 605
Annen finansinntekt		152	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 033 376</b>	<b>6 269 752</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	332 971	318 679
Annen rentekostnad		25 844 638	14 477 624
Annen finanskostnad		83	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 177 692</b>	<b>14 796 303</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 144 316</b>	<b>-8 526 552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	7	7 512 961	7 654 549
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 910 428</b>	<b>22 813 336</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 910 428</b>	<b>22 813 336</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 910 428</b>	<b>22 813 336</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 910 428</b>	<b>22 813 336</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	8		
Overført til annen egenkapital	8	19 910 428	22 813 336
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 910 428</b>	<b>22 813 336</b>



Organisasjonsnr: 913 783 840  
REBUS MEDINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	707 243 982	715 332 510
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>707 243 982</b>	<b>715 332 510</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	150 297 341	104 979 086
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	110 569 733	70 406 041
Investeringer i tilknyttet selskap	5	43 431 323	42 071 323
Investeringer i aksjer og andeler	5	3 726 579	3 678 488
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>308 048 776</b>	<b>221 158 738</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 015 292 758</b>	<b>936 491 248</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 282	55 097
Andre kortsiktige fordringer		610 901	208 353
Konsernfordringer	6, 10	46 563 373	33 786 837
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 222 556</b>	<b>34 050 287</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		631 163	596 015
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>631 163</b>	<b>596 015</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 853 719</b>	<b>34 646 302</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 063 146 478</b>	<b>971 137 550</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	10 213 340	10 213 340
Overkurs	8	414 003 078	414 003 078
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>424 216 418</b>	<b>424 216 418</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	80 755 010	60 844 582
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>80 755 010</b>	<b>60 844 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>504 971 428</b>	<b>485 061 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	14 509 360	13 627 080
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>14 509 360</b>	<b>13 627 080</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	528 391 800	
Langsiktig konserngjeld	6, 10		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>528 391 800</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>542 901 160</b>	<b>13 627 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		455 878 100
Leverandørgjeld		26 337	4 725 852
Betalbar skatt	7	6 630 681	6 797 932
Skyldig offentlige avgifter		2 545 817	1 483 053
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		6 071 055	3 564 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 273 890</b>	<b>472 449 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>558 175 050</b>	<b>486 076 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 063 146 478</b>	<b>971 137 550</b>



Organisasjonsnr: 913 783 840  
REBUS MEDINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

Rebus Medinvest AS

*Organisasjonsnummer 913 783 840*



<b>Resultatregnskap</b>			
REBUS Medinvest AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Driftsinntekter</b>			
Husleieinntekter	1	62 025 726	57 805 786
Annen driftsinntekt	1	1 235 300	303 267
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>63 261 026</u></b>	<b><u>58 109 053</u></b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 607 289	710 588
Avskrivning på driftsmidler	3	11 008 585	10 812 051
Annen driftskostnad	1, 2, 4	7 077 447	7 591 976
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>22 693 321</u></b>	<b><u>19 114 616</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>40 567 705</u></b>	<b><u>38 994 437</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 000 000	3 250 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer	5	48 091	78 488
Renteinntekt		1 528 080	85 605
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	8 457 054	2 855 656
Annen finansinntekt		152	2
Rentekostnad		25 844 638	14 477 624
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	332 971	318 679
Annen finanskostnad		83	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-13 144 316</u></b>	<b><u>-8 526 552</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>27 423 389</u></b>	<b><u>30 467 885</u></b>
Skattekostnad på resultat	7	7 512 961	7 654 549
<b>Årsresultat</b>		<b><u>19 910 428</u></b>	<b><u>22 813 336</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital	8	19 910 428	22 813 336
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>19 910 428</u></b>	<b><u>22 813 336</u></b>



<b>Balanse</b>			
REBUS Medinvest AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	707 243 982	715 332 510
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>707 243 982</b>	<b>715 332 510</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	150 297 341	104 979 086
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	110 569 733	70 406 041
Investeringer i tilknyttet selskap	5	43 431 323	42 071 323
Investeringer i aksjer og andeler	5	3 726 579	3 678 488
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>308 048 776</b>	<b>221 158 738</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 015 292 758</b>	<b>936 491 248</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 282	55 097
Andre kortsiktige fordringer		610 901	208 353
Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	6, 10	46 563 373	33 786 837
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 222 556</b>	<b>34 050 287</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		631 163	596 015
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 853 719</b>	<b>34 646 302</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 063 146 478</b>	<b>971 137 550</b>



<b>Balanse</b>			
REBUS Medinvest AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	10 213 340	10 213 340
Overkurs	8	414 003 078	414 003 078
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>424 216 418</b>	<b>424 216 418</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	80 755 010	60 844 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>80 755 010</b>	<b>60 844 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>504 971 428</b>	<b>485 061 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	14 509 360	13 627 080
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>14 509 360</b>	<b>13 627 080</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	528 391 800	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>528 391 800</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	455 878 100
Leverandørgjeld		26 337	4 725 852
Skyldig offentlige avgifter		2 545 817	1 483 053
Betalbar skatt	7	6 630 681	6 797 932
Annen kortsiktig gjeld		6 071 055	3 564 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 273 890</b>	<b>472 449 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>558 175 050</b>	<b>486 076 550</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 063 146 478</b>	<b>971 137 550</b>



## Balanse

REBUS Medinvest AS

Trondheim, 21.03.2024

Trond Fredrik Mellingsæter  
styreleder

Jørn Egil Andreassen  
styremedlem

Ketil Jøssund  
styremedlem

Øystein Tungseth  
styremedlem

Berit Hvalryg  
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle  
administrerende direktør



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

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rebus Medinvest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rebus Medinvest AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 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 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 ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 21. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor



# PENNEO

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

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

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 18:05:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7UMAE-7EOLQ-ESZVO-IOEK8-ELJYL-XE1SM

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>



 BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2024-03-21

 BankID Signing  
Trond Fredrik Mellingsæter  
2024-03-21

 BankID Signing  
Øystein Tungseth  
2024-03-21

 BankID Signing  
Berit Hvalryg  
2024-03-21

 BankID Signing  
Thomas Gerhard Dahle  
2024-03-21

 BankID Signing  
Ketil Jøssund  
2024-03-21

# Årsregnskap 2023

Rebus Medinvest AS

*Organisasjonsnummer 913 783 840*



<b>Resultatregnskap</b>			
REBUS Medinvest AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Driftsinntekter</b>			
Husleieinntekter	1	62 025 726	57 805 786
Annen driftsinntekt	1	1 235 300	303 267
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>63 261 026</u></b>	<b><u>58 109 053</u></b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 607 289	710 588
Avskrivning på driftsmidler	3	11 008 585	10 812 051
Annen driftskostnad	1, 2, 4	7 077 447	7 591 976
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>22 693 321</u></b>	<b><u>19 114 616</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>40 567 705</u></b>	<b><u>38 994 437</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 000 000	3 250 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer	5	48 091	78 488
Renteinntekt		1 528 080	85 605
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	8 457 054	2 855 656
Annen finansinntekt		152	2
Rentekostnad		25 844 638	14 477 624
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	332 971	318 679
Annen finanskostnad		83	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-13 144 316</u></b>	<b><u>-8 526 552</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>27 423 389</u></b>	<b><u>30 467 885</u></b>
Skattekostnad på resultat	7	7 512 961	7 654 549
<b>Årsresultat</b>		<b><u>19 910 428</u></b>	<b><u>22 813 336</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital	8	19 910 428	22 813 336
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>19 910 428</u></b>	<b><u>22 813 336</u></b>



<b>Balanse</b>			
REBUS Medinvest AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	707 243 982	715 332 510
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>707 243 982</b>	<b>715 332 510</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	150 297 341	104 979 086
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	110 569 733	70 406 041
Investeringer i tilknyttet selskap	5	43 431 323	42 071 323
Investeringer i aksjer og andeler	5	3 726 579	3 678 488
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>308 048 776</b>	<b>221 158 738</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 015 292 758</b>	<b>936 491 248</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 282	55 097
Andre kortsiktige fordringer		610 901	208 353
Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	6, 10	46 563 373	33 786 837
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 222 556</b>	<b>34 050 287</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		631 163	596 015
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 853 719</b>	<b>34 646 302</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 063 146 478</b>	<b>971 137 550</b>



<b>Balanse</b>			
REBUS Medinvest AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	10 213 340	10 213 340
Overkurs	8	414 003 078	414 003 078
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>424 216 418</b>	<b>424 216 418</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	80 755 010	60 844 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>80 755 010</b>	<b>60 844 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>504 971 428</b>	<b>485 061 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	14 509 359	13 627 080
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>14 509 359</b>	<b>13 627 080</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	528 391 800	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>528 391 800</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	455 878 100
Leverandørgjeld		26 337	4 725 852
Skyldig offentlige avgifter		2 545 817	1 483 053
Betalbar skatt	7	6 630 682	6 797 932
Annen kortsiktig gjeld		6 071 055	3 564 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 273 891</b>	<b>472 449 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>558 175 050</b>	<b>486 076 550</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 063 146 478</b>	<b>971 137 550</b>



## Balanse

REBUS Medinvest AS

Trondheim, 21.03.2024

Trond Fredrik Mellingsæter  
styreleder

Jørn Egil Andreassen  
styremedlem

Ketil Jøssund  
styremedlem

Øystein Tungseth  
styremedlem

Berit Hvalryg  
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle  
administrerende direktør



## REBUS Medinvest AS

Organisasjonsnummer 913 783 840

### STYRETS ÅRSBERETNING 2023

#### 1. Virksomhetens art og lokalisering

REBUS Medinvest AS driver utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom. Selskapets forretningsidé er å investere i gode og attraktive handelseiendommer i Norge, og selskapets virksomhet er en del av Reitan Eiendom AS sin satsning på Handelseiendom i Skandinavia. Selskapet eies per årsskiftet med 86,62% av REBUS Handelseiendom AS. Resterende aksjer eies av ansatte i eller personer tilknyttet REITAN AS eller Reitan Eiendom AS. Per 31.12.2023 har selskapet seks datterselskap og tre tilknyttede selskaper. Det utarbeides ikke eget konsernregnskap for REBUS Medinvest jfr. Regnskapslovens §3-7.

REBUS Medinvest AS overtok i desember 2023 i to nye handelseiendommer. Begge eiendommene ligger i Stavanger/Sandes-regionen og begge har REMA 1000 som hovedleietaker. Kjøpene ble gjort via kjøp av aksjer.

REBUS Medinvest AS eide ved utgangen av året 23 handelseiendommer i Norge. Samtlige eiendommer har REMA 1000 som hovedleietaker. Eiendommene ligger spredt over hele Norge, fra Tønsberg i sør til Tromsø i nord. Hovedtyngden av eiendommene ligger i Midt-Norge og i Stavanger-området. 16 av eiendommene eies av REBUS Handelseiendom AS, 6 av eiendommene eies via datterselskaper og én av eiendommene eies 50% gjennom et tilknyttet selskap.

#### 2. Fortsatt drift

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

#### 3. Arbeidsmiljø

Selskapet har i løpet av 2023 hatt én ansatt. Med bakgrunn i selskapets organisasjon og antall ansatte har det ikke vært iverksatt tiltak med betydning for arbeidsmiljøet. Andel sykefravær i 2023 har vært 1,3%. Det har ikke forekommet skader eller ulykker.

#### 4. Likestilling

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

#### 5. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i beskjeden grad forurensing av det ytre miljø. Det er kontinuerlig fokus på reduksjon i energiforbruket, og selskapet har oppnådd



energibesparelser blant annet gjennom investering i mer energieffektiv infrastruktur i byggene.

## 6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet operer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet, og selskapets hovedleietaker antas å være veldig solid. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 200 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2023 er basert på flytende rente, og selskapet er således eksponert for endringer i rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. REBUS Medinvest AS vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

## 7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 et rettvise uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

REBUS Medinvest AS hadde i 2023 et årsresultat etter skatt på NOK 19,9 mill. mot et årsresultat på NOK 22,8 mill. forrige år. Årsaken til nedgangen er økte rentekostnader i 2023. Forøvrig har 2023 vært preget av ordinær drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2023 var NOK 505 mill., som utgjør 47,5 % av totalkapitalen.

Likviditeten i selskapet er god. Kontantstrømanalysen viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 16,7 mill. Avviket mot driftsresultatet på NOK 40,6 mill. skyldes i hovedsak avskrivninger og nedskrivninger på NOK 11 mill. i driftsresultat, andre resultatposter som ikke har kontantstrømeffekt samt økning i fordringer og reduksjon i kortsiktig gjeld.

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

Det har ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.

## 8. Framtidsutsikter

Styret i selskapet vurderer framtidsutsiktene som gode. REMA 1000 Norge AS er selskapets største leietaker og leier hovedtyngden av selskapets areal. Selskapets eiendommer har god beliggenhet og er gjennomgående leid ut på gode vilkår. I tillegg ligger det et utviklingspotensial på flere av eiendommene. Markedet selskapet opererer i er differensiert med hensyn på leienivå og avkastningskrav, men på generelt grunnlag har det de siste årene vært god utvikling både på leiepriser og avkastningskrav på handelseiendommer med dagligvare sammenliknet med annen handelseiendom. Selskapet opplever at det fortsatt er stor etterspørsel etter gode dagligvareeiendommer og at våre eiendommer har holdt seg godt i verdi i et år med økt rentenivå og økte avkastningskrav.



REBUS Medinvest AS er fra høsten 2023 en del av REBUS Handelseiendom, som har som mål om å bli det ledende eiendomsmiljøet på handelseiendom, med fokus både på utvikling, forvaltning og investering.

Styrets oppfatning er at selskapet er meget godt posisjonert for videre vekst, og planene fremover er å invitere enda flere ansatte og andre nøkkelpersoner i REITAN som medeiere.

## 9. Styrets forslag til disponering av overskudd

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 19,9 mill.</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 19,9 mill.</u>

## 10. Forsikring styremedlemmer

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

## 11. Aktsomhetsvurderinger

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2023 forventes å bli publisert innen 30. april 2024.

Trondheim, 21.03.2024

\_\_\_\_\_  
Trond Fredrik Mellingsæter  
Styrets leder

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Thomas Gerhard Dahle  
Administrerende direktør

Side 3 av 3

Intern



REBUS Medinvest AS

Noter til regnskapet for 2023

## Regnskapsprinsipper

### Generelt

REBUS Handelseiendom AS endret navn til REBUS Medinvest AS den 08.11.2023. REBUS Medinvest AS ble stiftet den 13.06.2014 og eies 86,82 % av Rebus Handelseiendom AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom, samt investere i selskap med samme formål. Det utarbeides ikke konsernregnskap for REBUS Medinvest konsern ihht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven alminnelige regler.

### Konsernregnskap

Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet finnes digitalt på Reitan Eiendom sine hjemmesider.

### Videre drift

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

### Konsernkontoordning

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

### Driftsinntekter og driftskostnader

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

### Klassifisering av balanseposter

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

### Varige driftsmidler og avskrivninger

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

### Investeringer i andre selskaper

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

### Fordringer

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

### Skatt

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

### Rentesikring / rentebytteavtaler

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig kontantstrømsikring av flytende rente på egen gjeld. Det betyr at selskapet løpende bokfører den faste rentekostnaden, og at eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom selskapet er oversikret som følge av at sikringen skjer på konsernnivå, det vil si at hovedstol på rentebytteavtalene er større en rentebærende gjeld med flytende rente i selskapet, vil eventuelle mindreverdier knyttet til rentebytteavtalene hvor man er oversikret bli balansført / kostnadsført.



REBUS Medinvest AS

Noter til regnskapet for 2023

## Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

REBUS Medinvest AS leier ut flere lokaler til REMA 1000 eller andre selskaper innen REITAN konsern. Av selskapets leieinntekter på kr 62 025 726 utgjør kr 55 884 267 leieinntekter mot konserninterne selskaper. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være på markedsvilkår.

Selskapet har i 2023 kjøpt administrasjon-, forvaltnings- og forretningsfører tjenester fra morselskapet og tre andre konsernselskaper på til sammen kr 1 536 245. Det er solgt forvaltningstjenester konsernselskap for kr 1 171 000. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår og faktureres normalt kvartalsvis.

	Kjøp av tjenester	Salg av tjenester
Reitan Eiendom AS	500 000	220 000
RELOG AS	329 690	-
RELOG Drift AS	600 000	21 000
Reitan Eiendom Drift AS	106 555	-
REBUS Handelseiendomme AS		900 000
Evjerveien 120 AS		30 000
<b>Sum</b>	<b>1 536 245</b>	<b>1 171 000</b>

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonskostnad m.v.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	3 536 701	585 961
Offentlige avgifter	690 521	87 305
Pensjonskostnader	363 829	37 322
Andre personalkostnader	16 239	-
<b>Sum</b>	<b>4 607 289</b>	<b>710 588</b>

Godtgjørelse til daglig leder og styre	Daglig leder	Daglig leder
Lønn	3 243 311	518 426
Annen godtgjørelse	382 540	40 326
<b>Sum</b>	<b>3 625 851</b>	<b>558 752</b>

Selskapet har pr. 31.12.2023 1 ansatt.

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

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som pr 31.12.23 omfatter én person. Premiebetalingene kostnadsføres løpende. Hverken daglig leder eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling / verv.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	118 206	157 001
Andre tjenester	0	3 488
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>118 206</b>	<b>160 489</b>

Alle beløp er eks. merverdiavgift.



REBUS Medinvest AS

Noter til regnskapet for 2023

## Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomt	Asfalt	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	648 546 745	87 419 623	90 864 128	1 066 250	73 200	827 969 946
Tilgang ordinær	1 106 849	1 813 208		-	-	2 920 057
Anskaffelseskost 31.12.	649 653 594	89 232 831	90 864 128	1 066 250	73 200	830 890 003
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	80 950 306	31 233 315	-	380 615	73 200	112 637 436
Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01.	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivninger	6 491 002	4 416 824		100 759	-	11 008 585
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	87 441 308	35 650 139	-	481 374	73 200	123 646 021
<b>Balansført verdi 31.12.23</b>	<b>562 212 286</b>	<b>53 582 692</b>	<b>90 864 128</b>	<b>584 876</b>	<b>-</b>	<b>707 243 982</b>
Økonomisk levetid	100 år	20 år		10 år	5 år	
<b>Balansført verdi 31.12.22</b>	<b>567 596 439</b>	<b>56 186 308</b>	<b>90 864 128</b>	<b>685 635</b>	<b>-</b>	<b>715 332 510</b>

## Note 4 Bruttopresentasjon

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

	2023	2022
Salg viderefakturering	856 239	451 984
Kjøp viderefakturering	856 239	451 984
<b>Nettoføring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 5 Langsiktige investeringer i andre selskap

	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemme- andel	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)	Bokført verdi
<b>Datterselskaper</b>					
Ro Bygg ANS	Trondheim	99 %	12 409 765	1 397 201	12 689 941
Evjenveien 120 AS	Trondheim	100 %	19 124 897	1 549 086	20 548 145
Ullvaren Eiendom AS	Namsos	100 %	6 387 929	585 582	54 330 000
Tiendeholmen Eiendom AS	Namsos	100 %	2 118 190	267 248	17 411 000
Hana Eiendom AS	Trondheim	100 %	12 263 300	92 000	36 130 266
Grødemtorget AS	Oslo	100 %	706 200	-9 600	9 187 989
<b>Sum datterselskaper</b>					<b>150 297 341</b>
<b>Tilknyttede selskaper</b>					
ANS Stavsetbygg	Trondheim	50 %	13 301 662	7 628 043	40 071 323
Moum Parkering AS	Trondheim	50 %	1 012 808	-12 355	2 000 000
Rekol Eiendom AS	Trondheim	40 %	2 240 454	-1 759 546	1 360 000
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>					<b>43 431 323</b>
<b>Investering i andre aksjer og andeler</b>					
VestenFjeldske Eiendom AS	Bergen	0,33 %	460 508 871	-65 428 681	3 726 579
<b>Sum investering i andre aksjer og andeler</b>					<b>3 726 579</b>

Selskapet har i 2023 mottatt utdeling på kr 3 000 000 fra ANS Stavsetbygg.

REBUS Medinvest AS har mottatt utbytte fra VestenFjeldske Eiendom AS med kr 48 091. Dette er konvertert til aksjer.



## REBUS Medinvest AS

Noter til regnskapet for 2023

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konserninterne langsiktige fordringer 31.12	2023	2022
Ullvaren Eiendom AS	36 675 317	41 303 492
Tiendeholmen Eiendom AS	37 936 723	29 102 549
Hana Eiendom AS	18 602 274	-
Grødemtorget AS	17 355 419	-
<b>Sum konserninterne langsiktige fordringer 31.12</b>	<b>110 569 733</b>	<b>70 406 041</b>
<b>Konserninterne kortsiktige fordringer 31.12</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reitan Eiendom AS, konsernkontoordning	45 654 331	32 899 922
Rema Etablering Sør-Vest - kortsiktig fordring	289 850	-
Kundefordringer - konsern	619 192	886 915
<b>Sum konserninterne kortsiktige fordringer 31.12</b>	<b>46 563 373</b>	<b>33 786 837</b>

Av den kortsiktige fordringen utgjør kr 45 654 331 innestående i konsernkontoordning, se avsnitt under regnskapsprinsipper.

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

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

### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt	6 630 681	6 797 932	
Endring i utsatt skatt	882 280	856 618	
<b>Skattekostnad</b>	<b>7 512 962</b>	<b>7 654 551</b>	
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skatt	27 423 389	30 467 885	
Resultat Reitan Medinvest	0	0	
Endring i midlertidig forskjell	472 407	-76 925 494	
Merverdi som oppstår ifm fusjon	0	76 858 200	
Permanente forskjeller	2 243 664	1 427 348	
Endring fremførbart underskudd	-	-	
Endring avskåret rentefradrag til fremføring	-	-928 248	
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>30 139 460</b>	<b>30 899 691</b>	
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	-	6 630 681	6 797 932
<b>Sum betalbar skatt på ordinært resultat</b>	<b>6 630 681</b>	<b>6 797 932</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	6 630 681	6 797 932	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	0	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>6 630 682</b>	<b>6 797 933</b>	
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>	<b>Endring</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler	453 927	336 984 529	337 438 456
Finansielle instrumenter	32 791	-147 784	-114 993
Gevinst/tapskonto	-14 311	-57 244	-71 555
Forskjeller RM/SM verdi andeler	-1 592 901	3 756 467	2 163 566
Avskåret rentefradrag til fremføring	-	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-	340 535 968	339 415 474
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-	274 584 334	277 474 204
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>4 010 364</b>	<b>65 951 634</b>	<b>61 941 270</b>
<b>Utsatt skatt 22%</b>	<b>882 280</b>	<b>14 509 359</b>	<b>13 627 079</b>



REBUS Medinvest AS

Noter til regnskapet for 2023

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	10 213 340	414 003 078	60 844 582	485 061 000
Årets resultat			19 910 428	19 910 428
Egenkapital 31.12.	10 213 340	414 003 078	80 755 010	504 971 428

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

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	528 391 800	455 878 100
Sum	528 391 800	455 878 100

Av de kr 528 391 800 i gjeld til kredittinstitusjoner forfaller kr 528 391 800 innen ett år og er derfor klassifisert som kortsiktig gjeld i årsregnskapet.

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2023	2022
Tomter, bygninger	618 473 468	715 332 510
Sum	618 473 468	715 332 510

REBUS Medinvest AS har ni lån til kredittinstitusjoner på til sammen kr 528 391 800. Med unntak av eiendommene i Tønsberg, Havstein og Tasta er samtlige av selskapets eiendommer stilt som sikkerhet for gjelden. Datterselskapenes eiendommer er også stilt som sikkerhet for gjelden.

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

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

## Note 10 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	110 569 733	70 406 041
Kortsiktig fordring	46 563 373	64 079 183
Gjeld med forfall senere enn ett år	-	-

Av den kortsiktige fordringen utgjør kr 45 654 331 innestående i konsernkontoordning, se avsnitt under regnskapsprinsipper, samt note 6.

## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Rebus Handelseiendom AS	8 847 000	86,6 %
Jubar Eiendom AS	846 000	8,3 %
Øvrige	520 340	5,1 %



REBUS Medinvest AS

Noter til regnskapet for 2023

## Note 12 Rentebytteavtaler

Selskapet har låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre deler av fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko knyttet til rentøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til et enkelt lån. Selskapet har følgende sikringsforretning (swap) pr 31.12.23:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,95 %
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,80 %
Handelsbanken	100 000 000	07.12.2023	07.12.2028	3,45 %

## Note 13 Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedatoen.



## Kontantstrømanalyse Rebus Medinvest AS

	2023	2022
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	27 423 389	30 467 885
Resultatførte utbytter	-3 048 091	-3 328 488
Ordinære avskrivninger	11 008 585	10 812 051
Endring i kundefordringer	6 815	560 463
Endring i andre fordringer	-134 825	-1 127 863
Netto finanskostnader	16 192 407	11 855 042
Endring i annen gjeld	1 062 764	2 095 456
Endring i leverandørgjeld	-4 699 516	-9 219 316
Endring i andre tidsavgrensningsposter	894 849	1 023 021
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>48 706 377</b>	<b>43 138 251</b>
Betalte renter	-25 255 609	-12 551 132
Betalt skatt	-6 797 932	-5 198 324
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>16 652 836</b>	<b>25 388 795</b>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalte renter	6 271 183	1 786 643
Innbetalte utbytter og utdelinger	3 000 000	3 250 000
Utbetalig ved kjøp av aksjer i datterselskaper	-45 608 105	
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-1 600 000	
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	240 000	
Investering i varige driftsmidler	-2 920 057	-5 937 085
Utbetaling langsiktige fordring på konsernselskap	-35 760 000	
Innbetaling langsiktige fordring på konsernselskap		5 000 000
<b>Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-76 376 979</b>	<b>4 099 558</b>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Gjeld konvertert til egenkapital		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	280 316 300	456 759 600
Utbetalinger avdrag langsiktig gjeld	-9 231 325	-5 420 000
Utbetaling innfrielse av lån	-198 571 275	-467 601 450
Utbetaling innfrielse av lån til konsernselskaper	-	-7 298 348
<b>Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>72 513 700</b>	<b>-23 560 198</b>
Netto likviditetsendring gjennom året	<b>12 789 557</b>	<b>5 928 155</b>
Likviditetsbeholdning 01.01.	33 495 937	27 567 782
Likviditetsbeholdning 31.12.	<b>46 285 494</b>	<b>33 495 937</b>