



Årsregnskap for regnskapsåret 2025

Organisasjonsnr: 915 994 415
Navn/foretaksnavn: REITAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lade Gaard
Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Brønnøysundregistrene
30.04.2026

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673

20.04.2020	Startdato 01.01.2025	Avslutningsdato Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 915994415 31.12.2025	Startdato	Avslutningsdato	
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap		Morselskap JA	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morsel		

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS ko

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksj

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den _____ Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *Aer*

G NYVE Admr Kregn Ja Nei

M Rets

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev

2026
funk u

BR-1001-11



24.04.2026	Startdato 01.01.2025	Avslutningsdato Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 915994415 31.12.2025	Startdato	Avslutningsdato
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap		Morselskap JA	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS k

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksj

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten 25.0

Trondheim, 24.04.26 *lone Skjerve*

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei

M Rets

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev funk



BR-1001-11



KELTAN
FJENDOF

ÅRSRAPPORT 2025

INNHO

ÅRSBERETNING

KONSERNREGNSKAP

SELSKAPSREGNSKAP

REVISJONSBERETNING

ADRESSER



REITAN EIENDOM

VISJON OG FORRETNINGSIDE

Reitan Eiendom AS er REITANs holdingselskap for eiendom og har hovedsete på Lede Gaard i Trondheim. Selskapets visjon er: «Det største og mest verdidrevne eiendomselskapet».

Forretningsidéen til Reitan Eiendom er: «Med evigheten som perspektiv skal vi utvikle og eie bærekraftige porteføljer av næringsseiendom i sentrum av Oslo, Bergen og Trondheim, samt logistikk-, industri- og handelsseiendom i Skandinavia».

Eiendomsvirksomheten drives med verdibasert, lodløse som grunnleggende filosofi. REITANs verdiumvørs og de åtte verdigrunnlagene ligger som en solid rettesnor for all vår aktivitet. Vi tror på enkeltmennesker og deres evne til å ta beslutninger og gjennomføre, og vi mener at partnerskap og egeninteresse er essensielt for verdiskaping og aktivitet. Vi har operasjonalisert REITANs verdigrunnlag til vår virksomhet og har jevnlig verdisamlinger og annen aktivitet for å sikre etterlevelse av verdsettet. Verdigrunnlaget «Vi skal være gjeldfrie» er vårt viktigste styringsmål, og dette er formet til en Handlingsregdel som at vår verdjusterte egenkapitalandel minst skal være 50 prosent.

Aktiviteten i Trondheim skjer gjennom E C Dahls Eiendom. Virksomheten i Bergen drives i VestenFjeldske Eiendom. Eiendomsporteføljen i Oslo ble i desember 2025 slått sammen med Aspeim Eiendom.

Vårt eierkap innenfor segmentet logistikk- og industrieiendom ivaretas av vårt datterselskap 3LOG ANS. Aktiviteten drives av RELOG som er en videreføring av virksomhetene til NHP Eiendom og Login Partinvest. REBUS Handelseiendom ivaretas og forvalter eierkapet til butikkeiendommer i Norge og Danmark, samt driver utvikling av butikkeiendom for REIMA 1000 i Norge.

REDEKLJØRELSE FOR KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet for 2025 for Reitan Eiendom er avlagt i samsvar med IFRS® Accounting standards som godkjent av EU. Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av selskapets stilling. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn for årsregnskapet. Konsernets resultat og finansielle stilling er påvirket av usikkerhet, særlig knyttet til regnskapsestimater ved fastsettelse av virkelig verdi av investeringsseiendom og tilknyttede selskaper/felleskontrollerte virksomheter.

Resultatregnskapet

Leieinntektene i 2025 ble NOK 2 552 mill. (NOK 2 148 mill.). EBITDA ble NOK 3 704 mill. (NOK 2 560 mill.). Driftsresultatet ble NOK 2 697 mill. (NOK 2 545 mill.). Resultat før skatt ble NOK

2025 91599415

STYRETS ÅRSBERETNING

det nye Kulturkvartalet i Trondheim, og Nye Hjorten Teater og kunstmuseet PoMo åpnet for publikum til Ski-VM i februar 2025. Begge disse attraksjonene har allerede imponerende besøkstall, og bidrar til å støtte opp under selskapets eiendomsvirksomhet i Midtbyen i Trondheim.

E O Dahls Eiendom hadde i 2025 leieinntekter på NOK 1 108 mill. (NOK 861 mill.), EBITDA ble NOK 1 317 mill. (NOK 683 mill.) og virksomheten fikk et resultat før skatt på NOK 711 mill. (NOK 278 mill.). Hovedårsaken til endringen i EBITDA og resultat før skatt er økning i leieinntekter samt verdiendring på investeringseiendom på NOK 288 mill. (NOK -73 mill.), økt resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter (NOK 126 mill. mot NOK 62 mill. i 2024) samt økning i netto rentekostnader (NOK 584 mill. mot NOK 487 mill. forrige år) og verdiendring finansielle instrumenter (NOK -17 mill. mot NOK 85 mill.). Det ble i 2025 foretatt investeringer på NOK 989 mill. (NOK 7 270 mill.). Mesteparten av investeringene i 2024 knytter seg til overtakelsen av Entra eiendommer i Trondheim, som fant sted i juni 2024. Selskapet har i 2025 kjøpt Sømmerveita 4-6 samt 70 % av Nordre gate 6, og fikk gjennom den siste transaksjonen også økt eierandel i Sandre gate 18. Som siste del av transaksjonen med Entra overtok selskapet i november 2025 en seksjon på 5 000 kvm i byggetrinn tre i Holtermannsvegen 1-13.

Sentrumseiendom - Bergen

Reitan Eiendom eier nå 77 prosent av VestenFjeldske Eiendom, og de resterende 23 prosent kontrolleres av personer med nær tilknytning til REITANs virksomheter. Eiendomsportefølien er på ca. 73 000 kvm, og forvaltes av egne ansatte i Bergen. Eiendomsmassen er fordelt på ulike typer eiendom i Bergen sentrum, gode handelseiendommer i Vestland samt noen utbyggingsprosjekter eid sammen med partnere.

VestenFjeldske Eiendom har i 2025 to større rehabiliteringsprosjekter pågående i Bergen sentrum (Eldoradogården og Coastbergkvartalet). Begge eiendommene skal være ferdig rehabilitert i løpet av 2028, og det har vært arbeidet godt med å etablere leierforhold i disse. Arbeidet fortsetter med full styrke inn i 2028, og etter at fasadenidekningen på byggene kan publikum nå se hvordan eiendommene blir å fremtre når prosjektene er ferdige.

Seksjonen i Torget 7 der selskapet hadde kontorer ble solgt i 2025, og administrasjonen flyttet til Vaaserøven 38. Det planlegges ny flytting til Coastbergkvartalet til høsten.

VestenFjeldske Eiendom hadde i 2025 leieinntekter på NOK

Sentrumseiendom - Oslo

Eiendomsaktiviteten i Oslo har vært samlet i selskapet Christiania Areal de siste årene. Våren 2025 inngikk selskapet en avtale om å bli partner med Norges Varemesser (NOVA) og Aspellin Eiendom i prosjektet OverSpektrum. Dette er et nytt høyhus som skal føres opp i tilknytning til Oslo Spektrum, som planlegges ferdigstilt i 2029. NOVA skal eie kure- og konferanse delen av bygget. Nylig ble det inngått leieavtale med PwC for størstedelen av kontorarealene, og nå er kun de fire øverste etasjene ledige.

I etterkant av avtalen om OverSpektrum ble det igangsatt samtaler og etter hvert forhandlinger med Artel Kapital, og disse kulminerte med at eiendomsporteføljen i Christiania Areal ble slått sammen med Aspellin Eiendom i midten av desember. Den nye virksomheten samles under navnet Aspellin Reitan Eiendom, og eies 50 % av hhv. Reitan Eiendom og Artel Kapital. Total eiendomsmasse er i størrelsesorden 600 000 kvm, og har en bruttovardijustert for eierandeler på ca. kr 19 mrd. Det er i tillegg over 70 000 kvm. nytt areal under bygging i blant annet Campus Ullevål og Landbrukskvartalet, i tillegg til OverSpektrum. Etableringen av Aspellin Reitan Eiendom skjedd i desember 2025, og det betyr at Christiania Areal er fullt konsolidert i resultatet for 2025. Leieinntektene for Christiania Areal AS var i 2025 NOK 167 mill. (NOK 156 mill.), EBITDA ble NOK 375 mill. (NOK 188 mill.) og resultat før skatt ble NOK 269 mill. (NOK 94 mill.). Hovedårsaken til forbedringen i EBITDA og resultat før skatt er resultatført verdiendring på investerings eiendom med NOK 189 mill. (NOK 35 mill.) og et bedre resultat fra tilknyttede selskaper (NOK 41 mill. mot NOK 12 mill. i 2024).

Logistikk og industrieiendom

Vårt eierskap i logistikk- og industrieiendom er organisert gjennom 3 LOG ANS (73 %). Etter en større omorganisering i 2021 eier 3 LOG ANS nå 75 prosent av RELOG, RELOG eier igjen 100 prosent av NHP Eiendom og 99 prosent av RELOG Invest, samt 70 prosent av Login Parinvest. Sistnevnte selskap utvikler logistikk eiendom med hovedvekt på distribusjoner for REMA 1000. NHP Eiendom utvikler eiendom med hovedvekt på byomforming og destinasjonsbygging innenfor industri- og logistikk eiendom i Norge og Danmark. RELOG Invest ble stiftet høsten 2021, og selskapet kjøpte deretter en porteføje bestående av fem heileide og to deleide logistikk eiendommer i Norden.

RELOG har også i 2025 gjennomført en rekke utbyggingsprosjekter. Den nye politistasjon på Kjelsrud i Oslo, nytt bygg for XL-Bygg på Sandmoen i Trondheim og nytt bygg for Volvo Maskin på Vagle i Sandnes ble ferdigstilt i løpet av 2025. I tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Netto rentekostnader ble i 2025 NOK 449 mill. mot NOK 451 mill. i fjor. Det ble i 2025 foretatt investeringer på NOK 241 mill. Årets investeringer knytter seg til ferdigstillelse av prosjekter.

Handelseiendom i Skandinavia

REBUS Handelseiendom overtok mot slutten av 2023 eiendomsporteføljen og ansvaret for REMA 1000-prosjektet i Norge fra REMA Franchise Norge. Virksomheten er organisert gjennom selskapet REBUS Utvikling, og innebærer en forsterket satsing på utvikling av dagligvare eiendom fremover. REBUS Utvikling ønsker å bidra til at REMA 1000 blir Norges største dagligvarekjede. Selskapet har i 2025 eignert 46 gode og lønnsomme REMA 1000-prosjekter, hvorav ca. halvparten er eiendomsprosjekter og halvparten er rene leiekontrakter for REMA 1000. Det er foretatt investeringer i selskapet for NOK 978 mill. i løpet av 2025. Dette inkluderer kjøp av 18 nye eiendommer, samt bygging eller ombygging til fem nye heileide REMA butikker som åpnet i siste halvdel av 2025 eller som åpner i første halvår 2028.

REBUS Handelseiendom har en eierandel på 83 prosent i REBUS Medinvest. Jubar Eiendom eier 8 prosent og øvrige aksjonærer eier 13 prosent. REBUS har i 2025 kjøpt 100 prosent av REBUS Medinvest til REITAN eier 9 prosent av selskapet. REBUS Medinvest eier en porteføje av gode handelseiendommer i Norge med REMA 1000 som hovedleietaker. Hoveddelen av eiendomsmassen er beliggende i Trøndelag, men selskapet har eiendommer fra Sandnes til Tromsø. I Trøndelag har selskapet ervervet ytterligere to handelseiendommer i Norge.

REBUS Handelseiendom eier også en porteføje med 21 butikkeiendommer i Danmark, hvor tre ble ervervet fra REMA 1000 Danmark i 2025. I tillegg eier selskapet 36 % av DK Retail Invest AS som eier 67 REMA-butikker i Danmark. Disse butikkene er tidligere Aldi-butikker som i 2024 og 2025 er konvertert til REMA-butikker, med vesentlig høyere omsetning enn tidligere. Ni av de 67 butikkene ble kjøpt høsten 2025, og de 58 første ble kjøpt i tre transjer i 2024.

Leieinntektene fra handelseiendom i Norge og Danmark i 2025 ble NOK 280 mill. (NOK 198 mill.), EBITDA ble NOK 324 mill. (NOK 266 mill.) og resultat før skatt ble NOK 237 mill. (NOK 208 mill.). Årsaken til økningen i resultat før skatt er tilført eiendomsmasse samt økt resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter på NOK 57 mill. (NOK 42 mill.). Netto verdiendring på eiendomsmassen var NOK 92 mill. (NOK 107 mill.) og netto rentekostnader ble NOK 103 mill. (NOK 52).

REBUS Utvikling AS har hittil i 2028 allerede kjøpt og overtatt to nye eiendommer, og har i tillegg flere budtakepoter hvor det pågår DD.

STYRETS ARSBERETNING

Den finansielle handlingsregelen innebærer en moderat belåningsgrad for eiendomsmassen, noe som isolert sett gir redusert finansiell risikoeksponering. Virksomheten har i tillegg ulike redskap for å redusere eksponeringen mot endringer i rentenivå, som rentebytte- og andre sikringsavtaler. Det ble i 2023 nedfelt en egen finansiell strategi for Reitran Eiendom, og etter dette er det gjort en rekke rentesikringer samt andre grep for å tilpasse den finansielle risikoen til våre målhall.

Eksponering mot valutarisiko forekommer i noe grad ved at deler av virksomheten drives innen Skandinavia. Det søkes etablert finansiering i lokal valuta slik at valutarisikoen reduseres til nettøkeponeringen i det enkelte land. I tillegg foretas det jevnlig veksling av valutabeholdninger akkumulert gjennom driften slik at likviditetsbeholdning i fremmed valuta holdes på lavest mulig nivå.

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPSRREGNSKAPET

Årsregnskapet for morselskapet Reitran Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. Driftsinntektene i 2025 ble NOK 37 mill. (NOK 24 mill.). Inntektene er opplyent gjennom utleie av eiendom samt andre inntekter i form av forretningsfærehonorar mv. Årets resultat ble NOK -5 mill. (NOK 51 mill.). Resultatnedgangen skyldes i hovedsak tap ved realisasjon av aksjer. Resultatet for 2025 foreslås overført fra annen egenkapital.

Totalbalansen per 31. desember 2025 var NOK 18 879 mill. (NOK 16 981 mill.), hvorav investering i datterselskap utgjør NOK 10 367 mill. (11 288 mill.). Bokført egenkapital var NOK 14 325 mill. (NOK 14 330 mill.) og sum gjeld var NOK 4 354 mill. (NOK 1 661 mill.).

ORGANISASJON

REITANs filosofi er å organisere virksomheten på en slik måte at avstanden mellom ansvar/myndighet og operativ gjennomføring blir minst mulig. Den samme filosofien legges til grunn i Reitran Eiendom. Lokal ledelse har beslutningsmyndighet og kompetanse til å ta de riktige beslutninger for sin operative virksomhet.

Innen eiendomsvirksomheten er det også etablert en rekke partnerskap, der eiere utenom Reitranfamilien har eierposter i selskapene. Dette gir en god balanse mellom egeninteresse, sterk lokal gjennomføringskraft og risikoavlastning. Det etterstrøbes at selskapene opereres og administreres etter de samme prinsippene og rutiner. På denne måten kan man oppnå systemdrift, som igjen gir god løpende oppfølging av virksomheten og sikrer at ledelsen til enhver tid har det beste beslutningsgrunnlaget tilgjengelig.

Reitran Eiendom er eid 82 prosent av REITAN AS og 18 prosent av Oddi Reitran Dividende Holding AS. I tillegg har Oddi Reitran fem

av administrerende direktør Trond F. Mellingsæter, finansdirektør Jørn Egil Andreassen, direktør compliance og ESG, Joostein Breines, direktør for marked og forretningsutvikling Stine Høstad, økonomidirektør Kjetil Jøssund, IT-direktør Silje Pettersen, HR-direktør Nina Smith samt de daglige lederne i de operative virksomhetene våre. Pr 31.12.25 er dette: Svein Erik Nordbotten fra E C Dahls Eiendom, Håvard Fjæreide fra VestenFjeldske Eiendom, Thomas Dahle fra REBUS Handelseiendom, Christian Wisst fra RELOG og Geir Halmøy fra Dora.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskjeftiget Reitran Eiendom med underliggende selskaper 179 medarbeidere ved utgangen av 2025 (158). I morselskapet Reitran Eiendom AS var det ved utgangen av 2025 44 ansatte (34).

Mangfold og likestilling

Reitran Eiendom skal være en arbeidsplass der det ikke forekommer diskriminering mellom kjønn. Det tilstrebes å fremme likestilling og å forhindre forskjellsbehandling som er i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Totalt antall ansatte i Reitran Eiendom fordeler seg på 116 menn og 64 kvinner. Antall ledende ansatte er 30, åtte er kvinner og 22 er menn. Sju ansatte arbeider deltid, to er kvinner, og fem er menn. Det arbeides aktivt for å utvikle og rekruttere flere kvinner til ledende stillinger. I løpet av 2025 ble det fortrømet én kvinne i lederstilling.

Per 31.12.25 har Reitran Eiendom AS og samtlige morselskap i de underliggende forretningsområdene oppnådd kjønnsbalanse i sine styrever.

Våre kontorfasiliteter er moderne, oppgraderte og har gjennomgående universell utforming. Lokale på Lade Gaard er undertagget vernebegrensning slik at de ikke kan tilpasses slike krav fullt ut. Ansatte med redusert arbeidskapasitet grunnet alder og/eller sykdom har fått nødvendige hjelpemidler samt muligheten til å jobbe i redusert stilling (dels uten sykepenger / ingen reduksjon i lønnen).

Sykefraværet har i 2025 vært 3,4 prosent (4,6 prosent), totalt 1 077 dager. Det har ikke vært personskader i virksomheten.

Rekruttering

Reitran Eiendom bonytter profesjonelle ressurser i rekrutteringsprosesser. Ansatte skal informeres om ledige stillinger, for å fremme interne karrieremuligheter og interne avansement.

I rekrutteringsprosessen, utarbeides kravspesifikasjoner til

plattform og bygge felles støtthet på tvers av våre virksomheter.

Medarbeidutvikling er derfor sentralt for våre selskap. Det gjennomføres i et normalt ulike programmer som filosofikurs, verdiretning, verdilæringer og utdanning innen verdibasert ledelse, som gir deltakerne økt studiekompetanse. Disse aktivitetene gjennomføres dels i samarbeid med REITANs Verdiskole.

Det gjennomføres jevnlig medarbeiderundersøkelser innenfor våre virksomheter, som gir ledelsen verdifull innsikt og momenter til ytterligere forbedring av organisasjonen.

Ansvar og bærekraft

Bærekraft er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet. I vår bærekraftsstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i vår forståelse av bærekraft. I løpet av 2025 ble også Compliance-ansvaret mer klarlagt, og følges nå opp felles med ESG og ansvarsrelaterte forhold.

Selskapet har i 2025 utarbeidet nye mål for bærekraftsarbeidet både for morselskapet og for datterselskapene. I tillegg benyttes Reitran Eiendoms metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning aktivt i både prosjekt og drift i datterselskapene. Det gir gode og målbar resultater i en rekke ferdigstilte nybygg og rehabiliteringsprosjekter i 2025. En metode er langt mer overførbar enn enkelttiltak og kan derfor også få betydning for hvordan andre aktører i bransjen og samfunnet jobber med bærekraft. Dette mener vi styrker ansvarsdimensjonen i vårt arbeid.

Ved å implementere metoden i alle prosjekter bidrar vi til økt bærekraft i enkeltprosjektene, vår virksomhet og i samfunnet, og derved gjennom sikrer vi også verdifulle utviklingen på vår eiendomsportefolje.

Reitran Eiendom har rapportert på bærekraft siden rapporteringsåret 2021. Fra 2023 ble denne rapporteringen slått sammen med den økonomiske rapporteringen i en ny digital nettløsning og leveres i 2025 heldigitalt for tredje gang. Overgang til digital løsning skaper gode forutsetninger for innovative løsninger og automatisering, samt for å ta i bruk nye verktøy som for eksempel KI i rapporteringsarbeidet.

Reitran Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av Åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med årets oppdateringer i tråd med kravene i OECDs veileder for aksjonærverdivurderinger



TOTALRESULTAT

Beløp i NOK mill.

Leieinntekter
Eiendomsrelaterte driftskostnader
Netto leieinntekter

Andre inntekter
Lønnskostnad
Andre driftskostnader

Netto inntekt fra eiendomsdrift

Verdiforring investeringseiendommer
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter
Driftsresultat før amort., av- og nedskr. (EBITDA)

Amortisering, av- og nedskrivninger
Driftsresultat

Renteinntekter
Rentekostnader
Verdiforring finansielle instrumenter
Andre finansposter
Netto finansposter

Resultat før skattekostnad

Skattekostnad
Årets resultat

Utvidet resultat

Omrøgningsdifferanser
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet

Utvidet resultat etter skatt

Totalresultat

Årets totalresultat

Årets resultat tilordnes
Aksjonærene i morelskapet
Ikke-kontrollerte aksjonærer



RETTAN
REINDOM

KONSERNREGNSKAP 2025

BALANSE - EIENDELER

Beløp i NOK mill	Note	31.12.25	31.12.24
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	15	288	314
Immaterielle eiendeler	16	27	28
Investeringseiendommer	6	42 302	42 188
Varige driftsmidler	17	6	6
Brukeretteiendeler	18	283	280
Investering i tilknyttede selskaper og fellesskrettlerte virksomheter	8, 9	7 486	3 124
Finansielle investeringer	19, 28, 30	436	368
Finansielle instrumenter	28, 29, 30	538	600
Fordringer	20, 28, 32	565	601
Sum anleggsmidler		61 940	47 376
Ørdepasmidler			
Kundefordringer og andre fordringer	20, 28, 32	1 303	1 701
Finansielle instrumenter	28, 29, 30	9	6
Bankinnskudd, kontanter o.l.	21, 24, 28	310	494
Sum ørdepasmidler		1 616	2 201
Sum eiendeler		63 556	49 576

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Beløp i NOK mill

Egenkapital	
Aksjekapital	
Overkurs	
Ikke registrert kapitalforhøyelse	
Annen egenkapital ikke resultatført	
Opptjent egenkapital	
Egenkapital tilordnet morskapets aksjonærer	
Ikke-kontrollerende eierinteresser	
Sum egenkapital	
Lansgjeld	
Utsatt skatt	
Andre avsetninger for forpliktelser	
Gjeld til kreditrinstitusjoner	
Leieforpliktelser	
Finansielle instrumenter	
Annen gjeld	
Sum lansgjeld	
Korttidsgjeld	
Betalbar skatt	
Gjeld til kreditrinstitusjoner	
Leieforpliktelser	
Leverandørgjeld og annen gjeld	
Sum korttidsgjeld	
Sum gjeld	
Sum egenkapital og gjeld	

Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 915994415

EGENKAPITALOPPSTILLING

Egenkapital tilordnet morselskaps aksjonærer

Belep / NOK mill	Anteilskapital og overkurs	Ammen kapital ikke resultatført	Opptjent egenkapital	Sum majoritet	Ikke-kontr. eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.23	8 592	130	5 630	14 352	3 950	18 302
Årets resultat	-	-	918	918	479	1 397
Omrregningsdifferanser	-	51	-	51	19	70
Sum utvidet resultat etter skatt	-	51	-	51	19	70
Årets totalresultat	-	51	918	969	498	1 467
Kapitalutvidelse	1 950	-	-	1 950	-	1 950
Ikke registrert kapitalutvidelse	1 975	-	-	1 975	-	1 975
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-15	-15	-168	-183
Sum transaksjoner med eierne	3 925	-	-15	3 910	-168	3 742
Egenkapital per 31.12.24	12 517	181	6 633	19 231	4 280	23 511
Årets resultat	-	-	1 398	1 398	647	1 946
Omrregningsdifferanser	-	26	-	26	3	29
Sum utvidet resultat etter skatt	-	26	-	26	3	29
Årets totalresultat	-	26	1 398	1 425	649	1 874
Avgitt utbytte	-	-	-	-	-17	-17
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-16	-	-16	-367	-383
Sum transaksjoner med eierne	-	-16	-	-16	-385	-400
Egenkapital per 31.12.25	12 517	191	7 932	20 640	4 445	25 085

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Belep / NOK mill

Resultat før skattekostnad	Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter
Verdiendring investeringseiendommer	Verdiendring investeringseiendommer
Av- og nedskrivninger varige driftmidler	Av- og nedskrivninger varige driftmidler
Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler	Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler
Av- og nedskrivninger brukereieandeler	Av- og nedskrivninger brukereieandeler
Finansposter	Finansposter
Endring i kundefordringer og andre fordringer	Endring i kundefordringer og andre fordringer
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	Endring i leverandørgjeld og annen gjeld
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter
Betalte renter	Betalte renter
Betalte skatter	Betalte skatter
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter
Kjøp av immaterielle eiendeler	Kjøp av immaterielle eiendeler
Kjøp av investeringseiendommer	Kjøp av investeringseiendommer
Salg av investeringseiendommer	Salg av investeringseiendommer
Kjøp av varige driftmidler	Kjøp av varige driftmidler
Salg av varige driftmidler	Salg av varige driftmidler
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter
Kjøp av finansielle investeringer	Kjøp av finansielle investeringer
Mottatte renter	Mottatte renter
Mottatte utbytte	Mottatte utbytte
Kapitalutdeling fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	Kapitalutdeling fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter
Kapitalutvidelse	Kapitalutvidelse
Opptak av lån	Opptak av lån
Nedbetalning av lån	Nedbetalning av lån
Utlån til konsernselskap	Utlån til konsernselskap
Tilbakebetaling av utlån til konsernselskap	Tilbakebetaling av utlån til konsernselskap
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	Betaling av hovedstol leieforpliktelser
Nedbetalning av annen gjeld ifm. transaksjoner	Nedbetalning av annen gjeld ifm. transaksjoner
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter
Endring i kontantaktiviteter	Endring i kontantaktiviteter

NOTE 1 – GENERELL INFORMASJON

Reitan Eiendom er et skandinaviske eiendomskonsern med tre dataingsområder:

- Sentrums-eiendom i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handels-eiendom i Skandinavia

Reitan Eiendom AS er registrert og hjemmehørende i Norge og har hovedkontor i Oslo. Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapsots styre 25. mars 2026.

NOTE 2 – VESENTLIG INFORMASJON OM REGNINGSSYSTEM

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av regnskapet. Regnskapet er utarbeidet i henhold til IFRS som godkjent av IASB.

Konsernregnskapet til Reitan Eiendom er utarbeidet i samsvar med IFRS som godkjent av IASB.

BASISPRINSIPPER

Konsernregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost-prinsipp.

- Investeringseiendom
- Finansielle instrumenter*

* For nærmere beskrivelse av hvilke finansielle instrumenter som vurderes til virkelig verdi, se note 30 – Finansielle instrumenter til virkelig verdi.

Områder som i vesentlig grad inneholder skjønnsmessige vurderinger og høy kompleksitet er beskrevet i note 3 – Viktige regnskapsstrukturer og skjønnsmessige vurderinger.

Det er ingen nye standarder, endringer og fortolkninger til eksisterende standarder som har påvirket konsernregnskapet, som er avlagt under forutsetningen at fortsatt drift er sannsynlig.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet er utarbeidet for Årse Reitan Eiendom som én enhet. Dette innebærer at konsernregnskapet er utarbeidet i henhold til IFRS som godkjent av IASB, samt godkjente lokale standarder og forskrifter, samt godkjente lokale standarder og forskrifter i de enkelte landene som konsernregnskapet opererer i.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet regnskapsføres i de lokale valutaene i de enkelte landene som konsernregnskapet opererer i, med unntak av enheter i Norge som regnskapsføres i norske kroner (NOK), som både er den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen.

Ved omregning av enheter i utenlandsk valuta omregnes beløpene til den funksjonelle valutaen i henhold til gjennomsnittskurs for hver måned i regnskapsperioden. Nettopåvirkning av omregning av valuta er beskrevet i note 12 – Valuta.

Resultat av valutaomregning knyttet til drifts- og finansaktiviteter inngår i netto finansielle resultater i henhold til IFRS som godkjent av IASB.

NYE STANDARDER, ENDRINGER OG FORTOLKNINGER TIL EKSISTERENDE STANDARDER

Reitan Eiendom har per 31.12.25 ikke tidlig implementert endringer i standarder og forskrifter som er godkjent av IASB.

endelig standard foreligger. Videre vil implementering av IFRS 18 medføre at deler av valutaeffektene som er klassifisert som en finanspost reklassifiseres til kategoriene drift og investering, avhengig av hva valutaeffektene knytter seg til. Ingen vedtatte endringer i standarder og fortolkninger med fremtidig ikraftsettelse forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

NOTE 3 – VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønnesmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG FORUTSETNINGER

Konsernet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Investerings eiendom

Fastsattelsen av virkelig verdi av investerings eiendom innebærer betydelig grad av estimater og antakelser. Se omtale av beregningsmodell og sensitivitetsberegninger i note 6 – Investeringseiendom.

Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler som balanseføres i samsvar med IFRS 16 - Leieavtaler. I henhold til IFRS 16 må det gjøres vurderinger av leieperioder, diskonteringsrente og innregning av eventuelle opsjonsperioder. Vurderingene innebærer betydelig grad av estimater og antakelser, og disse kan være annerledes enn hva de faktiske fremtidige leievilkårene kan bli. Se note 18 - Leieforpliktelser og bruksrettseieendeler for ytterligere informasjon.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markadarisiko (inkluderer Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalinnehaverenes ufor- på konsernets finansielle resultater og egenkapital. Konsernet benytter seg av rent-

Risikostyringen for konsernet ivaretas av ledelsen i Reitran Eiendom i overens- Solkapets ledelse identifiserer, evaluerer og styrer finansiell risiko i nært samarbeid for den overordnede risikostyring, og angir retningslinjer for spesifikke områder og anvendelse av overakuddslikviditet.

Konsernets mål vedrørende finansiering og kapitalstruktur fremkommer av REITAN er operasjonalisert ved at styret i REITAN har vedtatt handlingsregler for finansieringsmuligheter og kapitalstruktur. Handlingsregelen for Reitran Eiendom verifisert totalkapital. Handlingsregelen bidrar til at konsernet til enhver tid o i tillegg bidrar handlingsregelen indrekte til redusert risiko for å bli sterkt påvirk høyere belåning og lavere egenkapitalandel.

MARKEDSRISIKO

Valutarisiko

Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påføres resultat utlendingsinvesteringer. En vesentlig del av konsernets aktivitet utøyes i Norge en eiendomsportefølje i Danmark, samt noen enkelt eiendommer i Sverige, Konsan- kroner.

Eksposeringen søkes begrenset ved at låneopptak knyttet til eiendomsportefølje kun være på netto eiendeler. Konsernet foretar per i dag ikke ytterligere valutaaisik på netto eiendeler.

Konsernets netto valutaeksposering vurderes som ikke vesentlig for konsernets e

Prisrisiko

Konsernets leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie. Omsetnings- hovedsakelig ønsker å inngå langsiktige leieavtaler. Dette for å sikre fremtidige Majoriteten av konsernets leieinntekter er faste i avtaleperioden. Konsernet har avtalt minimumsleie i bunn. De omsetningsbaserte leieinntektens knytter seg til ut Majoriteten av konsernets leiekontrakter justeres årlig med 100 prosent av en å sikre en slik regulering i samtlige leiekontrakter, slik at konsernet fremt ider kan ju

Driftskostnadene for eiendomsmassen er eksponert for prisendringer. Det er ikke bruk av langsiktige entreprisekontrakter for større utbygginger og rehabilitering regulering av priser i tråd med utvikling i KPI eller annen annen relevant kostnadsindeks.

Renterisiko på lån (netto rentebærende gjeld og rentebytteinntekter)

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende renter. Med rent eller egenkapital som følge av endringer i det korte og langsiktige rentemarkedet.

Renterisikoen reduseres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig renter flytende-til-fast rentebytteinntekter. Slike rentebytteinntekter innebærer en konvertert fleksibilitet med hensyn til styring av sin totale renteeksposering.

Risikostyringen knyttet til renterisiko ivaretas av ledelsen i Reitran Eiendom i ov Konsernets målsetting er at andel fastrente skal være betydelig, og normalt ligg

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS.)

En økning i kortstiktig markedsrente med ett prosentpoeng vil ha følgende effekter knyttet til rentebærende gjeld:

Beløp / NOK mill.	Effekt fra rentekostnader for rentesikringer	Effekt fra rentesikringer	Netto effekt på rentekostnader	Effekt på vv. av rentesikringer	Egentkapital-effekt før skatt
+100 bps	-250	98	-154	556	-402
+50 bps	-125	48	-77	278	201
+25 bps	-63	24	-38	139	101
-25 bps	63	-24	38	-139	-101
-50 bps	125	-48	77	-278	-201
-100 bps	250	-98	154	-556	-402

* Effekten fra rentekostnader og rentesikringer beregnes ut fra en endring i markedsrente (3 mnd. NIBOR). Endring på virkelig verdi (vv) av rentesikringer beregnes ved å tegngjøre swapporteføljen til én volumvektet swap. Direktor benyttes porteføljens modifiserte durasjon for å estimere utslag i virkelig verdi. Metoden følger formelen:

$$\text{Verdiendring} = \text{nominelt volum (NOK 9 100 mill.)} \times \text{modifisert durasjon (3.1.24)} \times \text{renteendring (bps)}$$

KREDITTRISIKO

Konsernets kredittrisiko vurderes i hovedsak å være nalkoon for å bli påført tap som følge av at leietakere ikke betaler kontraktstøstet husleie og sin andel av felleskostnadene. Det er innført rutiner som skal bidra til at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kreditt-rating og god betalingshistorikk. Videre er det slik at leietakere normalt må stille med husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker eller konsernselskaper med høy kredittverdiighet. Slike garantier er ofte på tre til seks måneders leie. Leieinntekter fra de store leietakere blir i stor grad fakturert kvartalvis på forskudd. Alle disse forholdene bidrar til å redusere kredittriskoen.

Kredittrisiko styres på overordnet nivå fra ledelsen i Reitax Eiendom, men hovedsakelig håndteres og ivaretas dette av ledelsen i hvert enkelt virksomhetsområde. Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere, og konsernet har historisk sett, og også de siste årene, hatt relativt lave tap på kundeordringer. De siste to årene har husleietap utgjort mindre enn én prosent av konsernets leieinntekter.

Risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser eller insolvens hos leietakere anses som lav.

LIKVIDITETSRIKIG

Med likviditetsrisiko menes risiko knyttet til konsernets evne til å betjene løpende forpliktelser, forpliktelser i forbindelse med pågående prosjekter og gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Likviditetsrisikoen reduseres ved å ha en stabil kontantstrøm fra husleieinntekter, moderat belåningsgrad, ha tilgjengelige likviditetsreserver herunder tilgjengelige trekkrettigheter og ved å anvende ulike finansieringskilder. Likviditetsreserven består av likvide midler, ubenyttede kredittrammer hos trygge nordiske finansinstitusjoner og ubelånte eiendommer.

Styrets målesting for likviditetsstrategi og for konsernets likviditetsreserver er at konsernet skal ha evne til å betjene alle kjente forpliktelser knyttet til både drift, prosjekter og gjeld, samt ha finansiell handlingsfrihet til å utnytte investeringsmuligheter raskt. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og låle svingninger både i utleie- og rentemarkedet. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad skal bestå av tilgjengelige trekkfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Konsernet har som følge av dette blant annet etablert ulike cash-pool løsninger i konsernet. Konsernet hadde per 31.12.25 en likviditetsreserve på NOK 998 mill. (NOK 1 143 mill. per 31.12.24). Av dette utgjør kontantbeholdning NOK 310 mill. (NOK 494 mill. per 31.12.24) og ubenyttede trekkrammer på NOK 644 mill. (NOK 649 mill. per 31.12.24).

Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld reduseres ved at konsernet har en stabil kontantstrøm, ved at man har en moderat belåningsgrad og ved at ulike finansieringskilder anvendes. De neste 12 månedene fra balansedato skal NOK 8 424 mill. av konsernets pantede refinansiering. Hovedsok og forfallsstruktur for konsernets samtdede portefølje av låneavtaler med kredittinstitusjoner ved slutten av året finnes i note 23 - Lån fra kredittinstitusjoner. Forfallsstruktur for konsernets finansielle forpliktelser er presentert i note 28 - Forfallsstruktur for finansielle forpliktelser.

Som tidligere beskrevet har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS.)

Den grunnlege analysen og innhentede informasjonen gir selskapet antledning til overordnet finansielle styringen. Det jobbes med å videreutvikle verkøyene som kvantifiserer den identifiserte risikoen. Dette vil i fremtiden gjøre selskapet bedre av avkastingskrav mv.

I omstillingen til et lavtstoppasamfunn og -økonomi har selskapet måtte håndtere kjøpes, hvilke materialer som benyttes, hvilke leietakere/kunder som foretrekker økt krevet et godt datagrunnlag for å kunne kvantifiseres regnskapsmessig. Systematikkene dannet nødvendige datagrunnlag som har gjort det mulig for Reitax Eiendom For mer detaljert informasjon om disse temaene henvises det til årsrapportens de

NOTE 5 – SEGMENTINFORMASJON

Driftssegmentene identifiseres basert på den rapportering styret leverer til lemmeskomitee og kapitalalokering på et strategisk nivå. Reitax Eiendom har per i drif Logistikk- og Industrieiendom og Handelseiendom. Forretningsområdet Sentrumseiendom Trondheim, Sentrumseiendom Bergen og Sentrumseiendom C segmenter, men etter investeringen i Aspelein Reitax Eiendom holdningene av gangen rapporteringspliktige segmenter. Se beskrivelse av den regnskapsmessige behandlingen Christiania Areal presenteres likevel som et eget segment per 31.12.25 etter som E C Dahls Eiendom det største privateide eiendomsselskapet i Trondheim. Byggen

SENTRUMSEIENDOM TRONDHEIM - E O DAHL'S EIENDOM (E O DE)

E C Dahls Eiendom har bygget opp en betydelig eiendomsportefølje i Trondheim. E C Dahls Eiendom det største privateide eiendomsselskapet i Trondheim. Byggen

SENTRUMSEIENDOM BERGEN - VESTENFJELDSKE EIENDOM (VFEI)

VestenFjeldske Eiendom ble etablert i 2000. Selskapets forretningsområde er å bygn forstokkesses REMA Eiendommer på Vestlandet. Selskapets portefølje har vokst kontorer, hoteller, restauranter og forretninger.

SENTRUMSEIENDOM OSLO - CHRISTIANIA AREAL (OHAR)

Aktivitetene innen sentrumseiendom i Oslo har frem til utgangen med 23 000 kvm og ved utgangen av 2025 har Christiania Areal investert i et Vestan Christiania Areal er menngfoldig og består av både kontor, handel og hotell. Eiendom en avtale om å stå sammen sine eiendomsporteføljer i Oslo under det selskapet oies 50/50 av partene og viderefører dagens organisasjon i Oslo under et nye eierskapet, forsterker saltingen i Oslo og gir et godt grunnlag for videre vokse et konsolidert segment, men en del av det felleskontrollerte selskapet og de regnskapsmessige konsekvensene, se note 9 - Større transaksjoner.

LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM - RELOQ

RELOQ har over flere år opparbeidet en betydelig markedsposisjon i logistikkforlag, består av om lag 90 eiendommer, tilsvarende i overkant av 800 000 kvm BTA består i hovedsak av distriktaler for REMA 1000 og over 20 næringsparker i No

HANDELSEIENDOM - REBUS HANDELSEIENDOM (REBUS)

NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

SEGMENTRESULTAT

2025 Beløp / NOK mill	ECODE	VFE	CHAR	RELOQ	REBUS	Øvrige	RE
Leieinntekter	1106	143	167	848	260	28	2 662
Eiendomsrelaterte driftskostnader	-120	-16	-7	-42	-20	-4	-208
Netto leieinntekter	986	127	161	806	240	24	2 344
Andre inntekter	47	1	0	42	54	4	149
Øvrige driftskostnader*	-109	-27	-18	-95	-119	-80	-447
Netto inntekt fra eiendomsdrift	-62	-26	-18	-53	-65	-76	-288
Verdienting investeringseieendommer	266	98	133	781	92	8	1 378
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	126	-1	41	-11	57	67	280
EBITDA	1 317	198	319	1 524	324	22	3 704

Amortisering av- og nedskrivninger

Driftsresultat	-4	0	-0	-8	-4	-2	-17
Netto finansposter	1 313	198	319	1 518	320	20	3 687

Resultat før skattekostnad

Resultat før skattekostnad	-601	-89	-106	-458	-84	87	-1 251
Investeringer**	771	109	223	1 089	237	107	2 436

Investeringer**

Investeringer**	999	343	6	241	1 348	4 222	7 170
-----------------	-----	-----	---	-----	-------	-------	-------

2024 Beløp / NOK mill

2024 Beløp / NOK mill	ECODE	VFE	CHAR	RELOQ	REBUS	Øvrige	RE
Leieinntekter	861	137	166	771	198	25	2 148
Eiendomsrelaterte driftskostnader	-81	-18	-7	-38	-19	-8	-179
Netto leieinntekter	770	119	149	733	178	17	1 969
Andre inntekter	7	1	0	11	42	0	62
Øvrige driftskostnader*	-84	-25	-9	-87	-102	-68	-375
Netto inntekt fra eiendomsdrift	694	95	140	656	118	-61	1 686
Verdienting investeringseieendommer	-73	-44	35	576	107	17	618
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	62	-0	12	111	41	60	286
EBITDA	683	61	188	1 346	268	26	2 660
Amortisering av- og nedskrivninger	-3	-	-	-8	-2	-1	-14
Driftsresultat	680	61	188	1 338	284	25	2 646
Netto finansposter	-402	-87	-84	-288	-55	60	-628
Resultat før skattekostnad	278	-16	94	1 051	208	106	1 718

NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

SEGMENTEIEIENDELER OG NØKKELTALL

2025 Beløp / NOK mill	ECODE	VFE
Investeringseieendommer	18 997	2 851
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	613	16
Andre eiendeler	452	56
Totalt kapital	20 063	2 923
Egenkapitalandel	42 %	35 %
Gjeldsgrad eksklusive lån	43 %	49 %
Kvm - totalt (1 000)	686	73
Kvm - eierandel (1 000)	541	53
Utleiegrad	83 %	89 %

2024 Beløp / NOK mill

2024 Beløp / NOK mill	ECODE	VFE
Investeringseieendommer	17 733	2 225
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	520	17
Andre eiendeler	478	437
Totalt kapital	18 731	2 678
Egenkapitalandel	42 %	97 %
Gjeldsgrad eksklusive lån	44 %	75 %
Kvm - totalt (1 000)	578	73
Kvm - eierandel (1 000)	536	53
Utleiegrad	96 %	89 %

LEIEINTEKTER PER GEOGRAFISK OMRÅDE

2025 Beløp / NOK mill	ECODE	VFE
Norge	1 106	143
Danmark	-	-
Sverige	-	-
Sum leieinntekter	1 106	143

2024 Beløp / NOK mill

2024 Beløp / NOK mill	ECODE	VFE
Norge	861	137
Danmark	-	-

NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM

Investeringseiendommer holdes med tanke på å oppnå langiktig avkastning fra leieinntekter. Disse eiendommene benyttes ikke av konsernet i egen virksomhet. Innleid eiendom på operasjonelle leietrattaler vurderes ikke som investeringseiendom.

Investeringseiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskaperes etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse. Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi utover påkostninger føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en eiendom som er i konsernets bruk som varig driftmiddel omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil en positiv differanse som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres som del av utvidet resultat og som egen post i egenkapitalen. En eventuell negativ differanse er nedskrivning som føres over resultatregnskapet. Ved omklassifisering fra varelag (for eksempel tomter som er kjøpt for viderealg) eller fra anlegg under utførelse vil verdiendringen resultatføres.

	2025	2024
Balansført verdi 01.01.	42 168	32 428
Tilgang via kjøp av datarøyskap	1 292	7 616
Tilgang via kjøp av eiendom og egenutvikling av eiendom	875	753
Påkostning	498	783
Avgang*	(3 884)	(185)
Verdiendring investeringseiendommer	1 378	618
Omrøgningsdifferanser	58	136
Balansført verdi 31.12.	42 302	42 168
Balansført verdi som er pantsatt som sikkerhet for lån 31.12.	41 150	40 919
Løsinntekt fra investeringseiendommer	2 652	2 148
Driftkostnader for utleide investeringseiendommer	(195)	(173)
Driftkostnader for ikke-utleide investeringseiendommer	(13)	(8)

* En vesentlig del av årets avgang gjelder eiendommer som tidligere har vært konsolidert, men som etter gjennomførte omorganiseringer i 2025 klassifiseres som investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Avgangen knytter seg i all hovedsak til Christiana Area i forbindelse med etableringen av Aspelin Reit. Se note 9 – Større transaksjoner for ytterligere informasjon.

FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI FOR INVESTERINGSEIENDOM

Virkelig verdi av investeringseiendom er en gjentatt måling av virkelig verdi. Virkelig verdimaling inndeles i ulike nivåer. Notert pris i et aktivt marked for en identisk eiendel eller forpliktelse (nivå 1), verdsettelse basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (ubudat fra priser) som notert pris (brukt i nivå 1), for eiendelen eller forpliktelsen (nivå 2) eller verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (nivå 3). Etter som flere vesentlige data i verdsettelsen av investeringseiendom ikke baseres på observerbare markedsdata, er investeringseiendommen inkludert i nivå 3.

Investeringseiendommene regnskaperes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres delvis av selskapets egne ansatte og delvis av eksterne aktører, og godkjennes av selskapets styre. Selskapets investeringseiendommer verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer i en diskontant strømmodell. Estimering av fremtidige kontantstrømmer og fastsettelse av avkastningskrav er nøkkefaktorer i verdsettelsen. Risiko hensyntas i kontantstrøm, slik at avkastningskravet hovedsakelig består av realrente, generell risikopremie for næringseiendom, geografisk risiko og kontraktarisiko. Diskontert kontantstrømmodell anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametere. De viktigste parametere er som følger.

Markedsleie
Fremtidige leieinntekter estimeres på grunnlag av kontraktfestede leieinntekter, markedsleie ved fornyelser og utleie av ledige lokaler. Markedsleie er basert på en konkret vurdering for hver enkelt eiendom med differensiering for hvert enkelt leiesreal. Selskapets hovedregel ved fastsettelse av markedsleie er å ta utgangspunkt i dagens kontraktfestede leie.

NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM (FORTS.)

Inflasjon/KPI (konsumprisindeks)
Den diskonterte kontantstrømmodellen hensyntar prosentvis årlig indeksregulering i november 2025. Døretter er inflasjonsmål (2 prosent) lagt til grunn.

Avkastningskrav
Avkastningskravet fastsettes ved å ta utgangspunkt i det laveste realavkastningsrisikofri rente, pålegg for kredittmargin samt generell risikopremie for investering i å være beste og mest transparente indikator for lavest realavkastningskrav og selskapet per 31.12.25 har vurdert å være 4,50 prosent. Prisen det inn et risiko på høyere risiko. For de danske og svenske eiendommens fastsettes avkastningskravet fastsettes således på bakgrunn av vurdering av ulike kriterier brukamuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet og leiekontraktenes lengde ulike avkastningskrav for ulike leietakere ved at leietakere rangeres i kategorier. A.

Prime Yield
+ Type eiendom (kontor, butikk, logistikk etc.)
+ Geografisk risiko (by/sted)
+ Geografisk risiko (lokal beliggenhet)
+ Kontraktarisiko (herunder diversifisering leietakere)
+ Utviklingsrisiko
= **Kalkulert avkastningskrav**

I verdsettelsen legges det altså til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger. De to viktigste variablene i verdsettelsen er estimert, markedsleie og valg av avkastningskrav. Leiekontrakter eller transaksjoner med tilvarende beliggenhet og type bygg som nivå for markedsleie og avkastningskrav.

Konsernet utvikler eiendom innen de fleste segmenter, handel, kontor, hotell og dersom kontantstrømmen kan estimeres på en forsvarlig måte. Utviklingsprosessen fase, hvor man gjerne starter med et uregulert tomteområde eller et utledende og vanskelig å estimere, vil verdsettelsen basere seg på kostpris, reguleringsstatus normalt til kostpris frem til det inntrer spesielle hendelser i utviklingslepet og man være byggetillatelse, signering av entreprisekontrakt eller signering av leiekontrakter.

	2025 Balap / NOK mill	ECDE	VFE	OHAR**
Verdi 31.12.	18 997	18 997	2 851	
Ant. kvm (1 000)**	609	609	70	
Avkastningskrav (snitt)**	5,8 %	5,8 %	5,7 %	0,0
Avkastningskrav (intervall)	5,0 % - 10,0 %	5,0 % - 10,0 %	5,3 % - 7,8 %	0,0
Wauit	5,0	5,0	5,3	0,0

	2024 Balap / NOK mill	ECDE	VFE	OHAR**
Verdi 31.12.	17 733	17 733	2 425	
Ant. kvm (1 000)**	502	502	70	
Avkastningskrav (snitt)**	5,8 %	5,8 %	5,8 %	5,4

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM (FORTS.)

Endring i avkastningskravet og markedsdelen er de to viktigste faktorene som påvirker verdien av selskapsinvesteringseiendommer. Tabellen nedenfor viser endring i estimerte eiendomsverdier som følger av endring i disse to faktorene:

Beleg / NOK mill.	Endring markedsdel				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-0,75 %-poeng	1508	3818	6124	8432	10740
-0,50 %-poeng	-508	1888	3884	6080	8276
-0,25 %-poeng	-2336	-242	1852	3947	6041
0 %-poeng	-4004	-2002	-	2002	4004
+0,25 %-poeng	-5529	-3612	-1695	222	2139
+0,50 %-poeng	-6931	-5092	-3253	-1414	425
+0,75 %-poeng	-8224	-6457	-4688	-2922	-1156
Ending Yield					

Eksterne verdsettelse

Konsernet har i de siste årene innhentet eksterne verdsettelse fra sertifiserte aktører på en større andel av porteføljen. Dette på grunn av flere komplekse eiendommer, spesiell utviklingseiendom, samt krav i forbindelse med lånefinansiering. For 2025 er det innhentet eksterne verdsettelse for hele RELOG-porteføljen, hele E C Dahls-porteføljen, samt en liten del av porteføljen til REBUS Handelseiendom, i hovedsak utviklingseiendom. Per 31.12.25 er i underkant av 50 prosent av konsernets verdier verdsatt i samsvar med eksterne verdsettelse.

Det er kun for RELOG og en liten andel av porteføljen i REBUS Handelseiendom at eksterne verdsettelse brukes som grunnlag for endelig verdi av næringsseiendom. Alle verdsettelse gjennomgås og kontrolleres internt, for å sikre mest mulig korrekt verdi. For resterende del av konsernets porteføljene brukes de eksterne verdsettelse som rettsanor og kontroll av de interne verdifurderingene.

Selv om 2025 var første året det ble innhentet eksterne verdsettelse for hele porteføljen til E C Dahls Eiendom, velger vi fortsatt å benytte interne verdsettelse som grunnlag for endelig verdi. På porteføljnivå i E C Dahls Eiendom var det ikke vesentlige avvik mellom interne og okatome verdsettelse, noe som indikerer at de interne vurderingene er robuste og fornuftige.

Eksterne verdsettelse bruker DCF-modeller for å verdsatte kontantstrømgenererende eiendommer, som utgjør den største delen av porteføljen. For konsernets utviklingseiendommer (NOK 2 287 mill.) er det benyttet en residualverdimodell for å estimere verdier. Residualverdimodellen estimerer verdien av en tomt eller et prosjekt som en funksjon av hva som antas å kunne utvikles. Overordnet fungerer modellen slik at den antar markedsverdien av et fremtidig ferdig utviklet produkt og deretter trekker fra kostnader til utvikling, risiko, finansiering og andre kostnader. Den nåverdikorrigerer restverdien/residualen er et uttrykk for tomteens eller prosjektets verdi.

Ved benyttelse av residualverdimodeller er det flere risikomomenter som vil kunne slå inn og få til dels stor betydning for de beregnede markedsverdiene. Ved denne typen verdifurdering er det naturlig nok mye informasjon som ikke er tilgjengelig eller som kan fastsettes nøyaktig, fordi vurderingene baserer seg på antagelser om et fremtidig utviklingsprosjekt.

NOTE 7 - INVESTINGER I DATTERSELSKAPER

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise konsernet Reitans Eiendom som én enhet eliminere interne transaksjoner og mellomværende.

Datterelskaper er alle enheter som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten.

Ved oppkjøp av datterelskaper blir det gjort en konkret vurdering om oppkjøpet skal regnskapsføres som et eiendelskjøp. Dersom kjøpet tilfredsstiller i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld vil i dette tilfellet virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler og anskaffelseskost på oppkjøpsdato.

Dersom et oppkjøp ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhets sammenslutning, allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. I dette tilfellet blir det ikke beregnet oppstår.

Resultat og totalresultat henføres til konsernet og ikke-kontrollerende eierinteresser i balansen og egenkapitaloppstillingen.

VESENTLIGE DATTERSELSKAPER

Selskapsnavn	Kontoradresse
E C Dahls Eiendom AS	Trondheim, Norge
Vestnordfjeldske Eiendom AS	Bergen, Norge
Christiania Areal AS**	Trondheim, Norge
3LOG ANS	Trondheim, Norge
REBUS Handelseiendom AS	Trondheim, Norge

* Oversikten over viser Reitans Eiendom AS sin direkte eierandel. Eier- og stemmeandelen i Christiania Areal AS var frem til etableringen av Aspelin Reitans Eiendom Holding AS av Aspelin Reitans Eiendom Holding AS, som igjen eies 60 % av Reitans Eiendom AS. Christiania Areal AS er illelivet fullt ut konsolidert i resultatet for 2025, se note 8 - Struktur.

DATTERSELSKAPER MED VESENTLIGE IKKE-KONTROLLERENDE EIER

Tabellen nedenfor viser detaljer for konsernets datterelskaper som ikke er vesentlige

Beleg / NOK mill.	Eierandel (%)
Vestnordfjeldske Eiendom AS	13,99%
SWG33 Invest AS*	4,4%
3LOG ANS**	4,4%
REBUS Modinvest AS***	4,4%
E C Dahls Eiendom AS	4,4%
Øvrige****	4,4%
Total	44,5%

* SWG Invest AS er datterelskap av Christiania Areal AS, som nå eies 100 % av Christiania Areal AS.

NOTE 7 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER (FORTS.)

IKKE-KONTROLLERENDE EIERINTERESSER HAR HATT FØLGENDE VESENTLIGE EGENKAPITALTRANSASKSJONER:

2025

I VestenFjeldske Eiendom AS har ikke-kontrollerende eierinteresser solgt aksjer til majoriteten, som fører til en reduksjon i ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 16 mill. Det er ikke avgitt utbytter til ikke-kontrollerende eierinteresser i VestenFjeldske Eiendom AS.

I E O Dahls Eiendom AS er det i 2025 gjennomført salg av aksjer til ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 31 mill. Det er i tillegg gjennomført kjøptransaksjoner på NOK 33 mill.

I RELOG er det gjennomført kapitalinnskudd på NOK 46 mill. og andre kjøps- og salgstransaksjoner på til sammen NOK 56 mill. I tillegg er det avgitt utbytter til ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 5 mill.

I REBUS Medinvest AS er det totalt avgitt NOK 4 mill. i utbytter til ikke-kontrollerende eierinteresser, hvor NOK 2 mill. av disse ble reinvestert i selskapet ved en kapitalforhøyelse. I REBUS Utvikling AS er det gjennomført kjøptransaksjon på NOK 11 mill.

Som nevnt ovenfor er ikke Christiania Areal AS å regne som ett datterselskap av Reitran Eiendom AS per 31.12.25, de ikke-kontrollerende eierinteressene knyttet til SW333 Invest AS er derfor ført ut av konsernregnskapet med virkning 31.12.25. Transaksjonen fører til en reduksjon i ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 328 mill. Ytterligere bokføring av transaksjonen med Aspollin Reitran Eiendom Holding AS er nevnt i note 9 - Større transaksjoner.

2024

Ikke-kontrollerende eierinteresser i VestenFjeldske Eiendom AS mottok NOK 4 mill. i utbytte, og deltok i et kapitalinnskudd på NOK 2 mill. I tillegg ble det gjennomført kjøps- og salgstransaksjoner med en nettoeffekt på NOK 13 mill. i tillegg på ikke-kontrollerende eierinteresser knyttet til VestenFjeldske Eiendom konsern.

Konsernet har kjøpt 4 prosent av ikke-kontrollerende eierinteresser i 3LOG ANS, som tilsvarende en reduksjon i ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 146 mill. Det er også gjennomført øvrige kjøps- og salgstransaksjoner i RELOG med en nettoeffekt på NOK 31 mill. i avgang i 2024, og kapitalnedsettelse på netto NOK 7 mill., som har medført ubetydelige endringer i eierandeler. Det er ikke avgitt utbytter til ikke-kontrollerende eierinteresser i 3LOG ANS.

I REBUS Medinvest AS er det gjennomført en emisjon som har medført en økning av ikke-kontrollerende eierinteresser med NOK 30 mill.

NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPERS VIRKSOMHETER

Tilknyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke der konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmeretten. Føllekontrollerte selskaper er selskaper der konsernet har mellom 20 og 50 prosent av betydelig innflytelse og over og rett til nettoendeler i ordningen. Vurderingen av betydelig innflytelse og av kontroll over datterselskaper, investeringer i tilknyttede selskaper og føllekontrollerte selskaper er beskrevet i notene til årsregnskapet.

Ved førstegangs innregning bokføres investeringen til anskaffelseskost, herunder periodisk med vår andel av resultatet i tilknyttede selskaper og føllekontrollerte selskaper etter IFRS, og latente skatteforpliktelser blir hensyntatt. Mottatt utbytte og gjensidige investeringer, gjensidige investeringer i investeringsverdiene.

Konsernet vurderer i hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nedskrivningsvirksomheter. I så fall beregnes nedskrivningsbeløpet som forskjellen mellom gjensidige investeringer og resultatet i tilknyttede selskaper og føllekontrollerte selskaper på regnskapslinjen. Resultat fra tilknyttede selskaper og føllekontrollerte selskaper er beskrevet i notene til årsregnskapet.

Årsregnskap regnskapsåret 2025 og 2024

Beløp i NOK mill.

Andel av egenkapitalen i FKV

Andel av egenkapitalen i TS

Balansført verdi i konsernet

Balansført verdi 01.01.

Resultatandel i FKV

Resultatandel i TS

Mottatt utbytte fra FKV og TS

Kapitalutdeling fra FKV og TS

Tilgang selskaper

Avgang selskaper*

Andre endringer

Balansført verdi 31.12.

* En vesentlig del av årets tilgang gjelder investering i selskaper som tidligere har vært klassifisert som investeringer i tilknyttede selskaper og føllekontrollerte selskaper. Dette gjelder investeringer i Reitran, hvor Christiania Areal (tidligere datter av Reitran Eiendom AS) er overdratt til ytterligere informasjon.

VESENTLIGE TILKNYTTETE SELSKAPER OG FØLLEKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Selskapsnavn	Sjefsansvarlig	Kontrolladresse	Eierandel
Aspollin Reitran Eiendom Holding AS*		Oslo, Norge	50 %
Dora Eiendom AS		Trondheim, Norge	32 %
DK Retail Invest AS		Oslo, Norge	36 %

NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FORTS.)

ASPELIN REITAN EIENDOM HOLDING (ARE)

Beløp / NOK mill	ARE, 100 %	ARE, etter eierandel*	31.12.24
Ornløpsmidler	989	485	-
Anleggsmidler	17 559	8 614	-
Sum eiendeler	18 547	9 274	-
Kortiktig gjeld	839	470	-
Langiktig gjeld	8 908	4 464	-
Sum gjeld	9 747	4 934	-
Egenkapital majoritet likke-kontrollerende eierinteresser	8 389	4 185	-
Sum egenkapital	8 700	4 185	-
Sum egenkapital og gjeld	18 547	9 108	-

* Reitan Eiendom sin eierandel, basert på majoritetens andel.

Sammenfattet resultatregnskap

Beløp / NOK mill	ARE, 100 %	ARE, etter eierandel	2025	2024
Driftinntekter	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-
Utviklet resultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-

Sammenfattet egenkapital, majoritetens andel

Beløp / NOK mill	ARE, 100 %	ARE, etter eierandel	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-	-	-	-
Egenkapital ved konserndannelse	8 389	4 185	-	-
Resultat i perioden	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.	8 389	4 185	-	-

Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 915994415

NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPERS VIRKSOMHETER (FORTS.)

DORA EIENDOM

Sammenfattet balanse	Beløp / NOK mill
Ornløpsmidler	-
Anleggsmidler	-
Sum eiendeler	-
Kortiktig gjeld	-
Langiktig gjeld	-
Sum gjeld	-
Egenkapital	-
Sum egenkapital og gjeld	-

Sammenfattet resultatregnskap

Beløp / NOK mill	
Driftinntekter	-
Årets resultat	-
Årets totalresultat	-

Sammenfattet egenkapital

Beløp / NOK mill	
Egenkapital 01.01.	-
Resultat i perioden	-
Tilbakebetaling av kapital	-
Egenkapital 31.12.	-

NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FORTS.)

DK RETAIL INVEST

Sammenfattet balanse

Belep / NOK mill	DK Retail Invest, 100 %		DK Retail Invest, etter eierandel	
	31.12.26	31.12.24	31.12.26	31.12.24
Ornløpsmidler	64	61	23	22
Anleggsmidler	3 128	2 889	1 206	961
Sum eiendeler	3 192	2 950	1 229	983
Korttids gjeld	32	31	12	11
Løpliktig gjeld	1 600	1 402	576	505
Sum gjeld	1 632	1 433	588	516
Egenkapital	1 560	1 287	642	467
Sum egenkapital og gjeld	3 192	2 750	1 274	983

Sammenfattet resultatregnskap

Belep / NOK mill	DK Retail Invest, 100 %		DK Retail Invest, etter eierandel	
	2026	2024	2026	2024
Driftinntekter	148	63	53	23
Årets resultat	125	106	46	38
Årets totalresultat	125	106	46	38

Sammenfattet egenkapital

Belep / NOK mill	DK Retail Invest, 100 %		DK Retail Invest, etter eierandel	
	2026	2024	2026	2024
Egenkapital 01.01.	1 287	-	467	-
Egenkapital ved konserndannelse	138	1 191	50	429
Resultat i perioden	125	106	46	38
Egenkapital 31.12.	1 550	1 287	563	467

NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER OG VIRKSOMHETER (FORTS.)

SPEKIFIKASJON AV BALANSEFØRT OG RESULTATFØRT BELOP

31.12.26 Belep i NOK mill	Dora Eiendom	DK Retail Invest
Investeringer i TS og FKV	441	566
Årets resultat	28	4
Årets totalresultat	28	4

31.12.24 Belep i NOK mill

31.12.24 Belep i NOK mill	Dora Eiendom	DK Retail Invest
Investeringer i TS og FKV	417	488
Investeringer i TS og FKV	31	3
Årets resultat	-	3
Årets totalresultat	31	3

* Kategorien øvrige tilknyttede selskaper og fellekontrollerte virksomheter består av Property AS, Devoldhoimen Utvikling AS, Incentra Eiendom AS, HSP Eiendom AS, Haugaland Handelspark AS.

NOTE 9 - STØRRE TRANSAKSJONER

STØRRE TRANSAKSJONER I 2026

Etablering av Apselin Reitit Eiendom Holding AS og avvikling av Apselin Reitit Eiendom AS i november 2025 inngikk Reitit Eiendom AS en avtale med Apselin Reitit Eiendom AS om å etablere Apselin Reitit Eiendom AS i Oslo. Partene etablerte det fellekontrollerte selskapet Apselin Reitit Eiendom AS. Investeringen er klassifisert som fellekontrollert virksomhet etter IFRS II, og regnet som en investering i datterselskap. Totalt innregnet investering per 31.12.25 utgjør NOK 4 169 mill. Investeringen er datterselskapet Apselin Reitit Eiendom AS, egenkapital og oppkjøpsfinansiering i bank.

Reitit Eiendom avhendet datterselskapet Christiania Areal AS i forbindelse med opphøret på transaksjonstidspunktet. Christiania Areal er fullt kjøpsregulert i resultatregnskapet for 2025. Transaksjonen ble gjennomført den 15.12.25, men er innregnet per 31.12.25. Resultatandelen fra Apselin Reitit Eiendom Holding AS sine regnskapsår er 2025.

For mer detaljert informasjon om Apselin Reitit Eiendom Holding AS sine regnskapsår, se notene til årsregnskapet for 2025.

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 10 - LEIEINNTEKTER

Leieinntekter reguleres av IFRS 16 Leieavtaler.

Reitan Eiendom beholder de vesentlige risikoene og fordelene knyttet til eiendommene i utleieforhold. Eienskap overføres ikke til leietaker. Leieperioden utgjør ikke en vesentlig del av eiendommens levetid, og leiebeløpet reflekterer ikke eiendommens fulle verdi. Konsernets utleieavtaler klassifiseres derfor som operasjonelle og inntregnes lineært i takt med utleieperioden.

Inntektene kommer fra leiekontrakter som baserer seg på faste beløp eller minimumsløst, og på avtaler der leien baserer seg på leietakers omsæring.

Se note 5 - Segmentinformasjon for en oversikt over hvordan konsernets leieinntekter fordeler seg mellom forretningsområdene.

LEIEINNTEKTER

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Leieinntekter - Norge	2 536	1 948
Leieinntekter - Danmark	162	139
Leieinntekter - Sveits	66	61
Sum leieinntekter	2 764	2 148

REMA Distribusjon Norge AS og REMA 1000 Norge AS er konsernets største enkeltkunder. I 2025 var totale leieinntekter fra disse hhv. NOK 218 mill. og NOK 191 mill. Disse utgjør til sammen 18 prosent av konsernets totale husleieinntekter i 2025.

FORFALLSSTRUKTUR FOR KONTRAKTSFESTEDE LEIEINNBETALINGER (UDSKONTERT)

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Innen 1 år	2 262	2 198
Mellom 1 og 2 år	2 143	2 046
Mellom 2 og 3 år	1 894	1 928
Mellom 3 og 4 år	1 619	1 663
Mellom 4 og 5 år	1 456	1 357
Senera	814	7 721
Sum kontraktsfestede leieinnbetalinger	17 476	16 942

NOTE 11 - ANDRE INNTEKTER

Driftinntekter er inntregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. Inntektene knytter seg i hovedsak til en Service Level Agreement med REMA 1000 Norge AS knyttet til utvikling av handelsleieendom, og forvaltnings- og forretningsførerhonorar.

Øvrige inntekter består hovedsakelig av kompensasjoner og termineringer av leiekontrakter, i tillegg til mvva-justering.

Se note 5 - Segmentinformasjon for en oversikt over hvordan andre inntekter fordeler seg mellom forretningsområdene.

ANDRE INNTEKTER

NOTE 12 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GJELD

LØNNSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.

Lønninger
Arbeidsgeviravgift
Pensjonskostnader
Andre ytelser
Sum lønnskostnader
Gjennomsnittlig antall ansatte
Antall årverk
Antall ansatte 31.12.

GOODWILLKORREKTUR TIL LEDENDE ANSATTE

Styret i Reitan Eiendom består per 31.12.25 av Odd Reitan (leder), Kristin S. Genton, Ledergruppen i Reitan Eiendom består av tolv deltakere i 2025 (ti i 2024).

Beløp i NOK mill.

Lønn og andre korttids ytelser
Pensjonskostnader
Godtgjørelse til administrerende direktør

Det eksisterer ikke avtaler om overskuddsdeling, opsjoner eller særskilte vederlag ved direktørfyring. Administrerende direktør har avtale om resultatbasert bonus på inntil Opptjent, ikke utbetalt bonus til administrerende direktør for 2025 er NOK 2,2 mill.

Beløp i NOK mill.

Balansført verdi 01.01.
Tilførlig i løpet av året
Tilbakebetalt i løpet av året
Renter beregnet for året
Lån til ledende ansatte per 31.12.*

Beløp i NOK mill.

Balansført verdi 01.01.
Tilbakebetalt i løpet av året
Renter beregnet for året
Lån fra ledende ansatte per 31.12.*

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 12 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE (FORTS.)

PENSJON

Reitan Eiendom etablerte i 2004 en innskuddbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 179 personer per 31.12.25. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet, dog periodiseres andelen av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie per 31.12.25. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Belep / NOK mill	2025	2024
Lovplagt revisjon	11	-9
Andre attestasjons tjenester	-1	-1
Andre tjenester utenfor revisjon	-	-0
Skatterådgivning	-	-0
Sum godtgjørelse til revisor	11	-10

Samtliga belep vedrørende revisjonshonorar er eksklusiv merverdilavgift.

NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Belep / NOK mill	2025	2024
Vedlikehold	-127	-116
Eiendomslekk	-65	-52
Forsikring	14	-10
Tap på fordringer	-1	-2
Sum eiendomsrelaterte driftskostnader	-208	-179
Belep / NOK mill	2025	2024
Leiekostnader	-8	-7
Markedsføring	-23	-9
IT	-39	-29
Honorarer	-62	-63
Leietakerkompensasjon	-15	-6
Øvrige driftskostnader	-28	-28
Sum andre driftskostnader	-175	-182

NOTE 14 - FINANSPOSTER

Belep / NOK mill

Renteinntekter bankinnskudd	
Renteinntekter tilknyttede selskaper og felleiskontrollerte virksomheter	
Renteinntekter fra selskaper i samme konsern	
Andre renteinntekter	
Sum renteinntekter	
Rentekostnader banklån	
Renteelement i rentebyrtesvaber	
Rentekostnad leieforpliktelser	
Rentekostnader til selskaper i samme konsern	
Andre rentekostnader	
Sum rentekostnader	
Verdiendring rentesikringer	
Verdiendringar finansielle instrumenter	
Valutagevinster (tap) på finansieringsaktiviteter	
Gevinster (tap) på finansielle investeringer	
Andre finansinntekter (kostnader)	
Andre finansposter	
Finansposter	

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 15 - SKATTER

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Betalbar skatt er beregnet i samarbeid med de skattemessige lover og regler som gjelder for regnskapsperioden.

Det beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Endring i netto utsatt skatt inngår i skattekostnaden for perioden. Ved fastsettelsen av utsatt skatt legges det til grunn skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det all- vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skattene gjenres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de midlertidige forskjellene kan utnyttes. Skatteeffekten på poster som føres i utvidet resultat, klassifiseres også i utvidet resultat. Tilsvarende gjelder for eventuelle skatteeffekter av egenkapitaltransaksjoner som føres direkte mot egenkapital.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt motregnes dersom det er en juridisk håndhevbar rett til å motregne eiendeler ved betalbar skatt mot forpliktelse ved betalbar skatt, og utsatt skattefordel og utsatt skatt gjelder inntektskatt som legges av samme skattemyndighet for enten samme skattepliktige foretak eller forskjellige skattepliktige foretak som har til hensikt å gjøre opp forpliktelse og eiendeler ved betalbar skatt netto.

SKATTEKOSTNAD OG BETALBAR SKATT

Belep / NOK mill.	2025	2024
Betalbar skatt	-33	-20
Korreksjon av tidligere års betalbar skatt	-3	-2
Endring i utsatt skatt	451	-301
Skattekostnad	415	-322
Betalbar skatt	-36	-20
Effekt av forekudtsbetalt skatt	19	11
Effekt knyttet til kjøp og salg av virksomhet og annet	2	-4
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	-15	-13
Betalbar skatt (gjeld)	21	20
Forekudsbetalt skatt (forring)	6	-7
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	15	13

AVSTEMMING AV NOMINELL SKATTESATS MOT EFFEKTIV SKATTESATS

Belep / NOK mill.	2025	2024
Resultat før skattekostnad	2 436	1 719
Forventet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	-636	-378
Effekt av endrede skattesatser	0	0
Effekt av at inntekter fra TS og FKV er presentert etter skatt	62	63
Effekt av ikke skattepliktige inntekter	18	7
Effekt av ikke fradragbarutgitte kostnader	-23	-2
Effekt av feil i skattekostnad tidligere år	-2	-6

NOTE 15 - SKATTER (FORTS.)

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Belep / NOK mill.	Investeringseierdom	Endrings-/køp/salg	5
Utsatt skattefordel 31.12.24	-0		5
Resultatført i 2025	-3		1
Effekt av kjøp og salg av selskaper	3		0
Utsatt skattefordel 31.12.25	-0		6

Utsatt skatt (US)

Belep / NOK mill.	Investeringseierdom	Endrings-/køp/salg	5
Utsatt skatt 31.12.24	-2 033		-
Resultatført i 2025	-484		-
Effekt av kjøp og salg av selskaper	104		-
Omrøgningsdifferanser	-2		-
Annet	-		-
Utsatt skatt 31.12.25	-2 414		-

Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt)

Belep / NOK mill.	Investeringseierdom	Endrings-/køp/salg	5
Netto USF (US) 31.12.24	-2 033		5
Resultatført i 2025	-487		1
Effekt av kjøp og salg av selskaper	107		0
Omrøgningsdifferanser	-2		-
Netto USF (US) 31.12.25	-2 414		6

Netting av utsatt skattefordel (utsatt skatt)

Belep / NOK mill.	Utsatt skattefordel uten nettoføring innen samme skatteregime	Andel som har blitt nettet mot utsatt skatt	Sum utsatt skattefordel i balansen
Netting av utsatt skattefordel (utsatt skatt)			

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 16 - IMMATERIELLE EIENDELER**OPSJONER**

Opsjoner klassifisert som immaterielle eiendeler gjelder i sin helhet opsjonsavtaler på kjøp av tomt. Konsernet balansefører sine opsjoner til anskaffelseskost som testes årlig for verdifall.

UTVIKLING

Avhengig av en konkret vurdering av utnyttbar levetid blir balanseførte utviklingskostnader enten balanseført til anskaffelseskost med fradrag for amortiseringer (bestemt utnyttbar levetid) eller testet årlig for nedskrivningsbehov (ubestemt utnyttbar levetid). Amortiseringer skjer lineært over forventet utnyttbar levetid (5 til 20 år).

VERDIFALL PÅ IMMATERIELLE EIENDELER

Immaterielle eiendeler som ikke avskrives vurderes årlig for verdifall. Immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig nytting ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultateres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbar beløp. Gjenvinnbar beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av selvkostnader og brukeverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes reversering av tidligere nedskrivninger på immaterielle eiendeler.

IMMATERIELLE EIENDELER

Beløp / NOK mill	Opsjoner	Utvikling	Sum
Anskaffelseskost	22	20	42
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-14	-14
Balanseført verdi 31.12.24	22	6	28
Årets tilgang	1	-0	1
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	-1	-1
Balanseført verdi 31.12.25	23	5	27
Anskaffelseskost	23	20	43
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-0	-15	-15
Balanseført verdi 31.12.25	23	5	27

NOTE 17 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Immaterielle eiendeler balanseføres mens løpende vedlikehold kostnadsføres. Driftsmidler med leietid på mer enn 12 måneder balanseføres (forventet leieperiode), som er:

Bygninger og anlegg	2
Tekniske og elektriske installasjoner	10-
Inventar	5-
Maskiner og kontorutstyr	5-
Transportmidler	5-
Tøtter	5-

Driftsmidlene utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balanseførselsdag og høyere enn estimert gjenvinnbar beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbar beløp. Gjenvinnbar beløp er det høyeste av virkelig verdi og brukeverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes reversering av tidligere nedskrivninger på driftsmidler.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres under driftresultatet og utgår forskjeller

VARIGE DRIFTSMIDLER

Beløp / NOK mill
Anskaffelseskost
Akkumulerte av- og nedskrivninger
Balanseført verdi 31.12.24
Årets tilgang
Årets avgang
Årets avskrivninger
Årets avgang akk. avskrivninger
Balanseført verdi 31.12.25
Anskaffelseskost
Akkumulerte av- og nedskrivninger
Balanseført verdi 31.12.25

Per 31.12.25 er det ikke partaatte driftsmidler, driftsmidler med restriksjoner eller driftsmidler som er i ferd av å bli solgt.

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 18 – LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRETTEIENDELER

KONSERNET SOM LEIETAKER

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale. Vurderingen gjøres i tråd med IFRS 16.

På hversketelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende brukerrettelse for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

- Korttidsige leieavtaler (definert som kontrakter med leieperiode på 12 måneder eller kortere).
- Eiendeler av lav verdi (definert som en eiendel med verdi på NOK 0,1 mill. eller lavere).

For disse leieavtalene innregner konsernet lønnetingskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

VESENTLIGE REGNSKAPBESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Diskonteringsrente

Diskonteringsrenten som benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige leiebetalinger, er leieavtalens implisitte rente dersom denne er tilgjengelig. Leieavtalens implisitte rente er ikke tilgjengelig for de fleste av konsernets leieavtaler. Konsernet benytter av den grunn leietakere marginale lånerente, som består av en basiserente og et kredittpåslag.

Leieavtaler med opsjoner

Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til eventuelle perioder som omfattes av en opsjon. En opsjon om forlengelse eller oppsigelse blir innregnet i den uoppsigelige perioden dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve opsjonen. Konsernet har flere leiekontrakter som inkluderer opsjon på forlengelse og bruker da skjema for å vurdere "rimelig sikkerhet" knyttet til forlengelse av leieavtalen. Det vil si at konsernet vurderer alle relevante faktorer som skaper et økonomisk incitiv til å utøve fornyelsen, for eksempel større lokalrenoveringer. Etter oppstartstidspunktet vurderer konsernet leieperioden dersom det er en vesentlig hendelse eller endring i omstendigheter som er innenfor selskapets kontroll og påvirker dets evne til å utøve eller ikke utøve muligheten til å fornye.

BRUKSRETTEIENDELER

Belep / NOK mill	Tørmtar	Kontor	Sum
Balansført verdi 31.12.24	255	25	280
Årets tilgang	26	-	26
Årets avgang	-16	-	-16
Årets remålingseffekt*	8	-1	7
Årets avskrivning	-9	-5	-14
Balansført verdi 31.12.25	263	19	283

Leieperiode

1-71 år

1-18 år

Linear

Linear

* Remålingseffekt skyldes KPI-justering av leiebetalinger.

NOTE 18 – LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRET

LEIEFORPLIKTELSER

Belep / NOK mill

Korttidsige leieforpliktelser

Løngtidsige leieforpliktelser

Balansført verdi 31.12.24

Årets tilgang

Årets avgang

Årets remålingseffekt*

Årets betalinger

Årets rentekostnad

Balansført verdi 31.12.25

Korttidsige leieforpliktelser

Løngtidsige leieforpliktelser

Balansført verdi 31.12.25

* Remålingseffekt skyldes KPI-justering av leiebetalinger. Leiekostnader knyttet til korttidsige avtaler er innregnet i regnskapet med en kostnad

SAMLET KONTANTSTRØM FRA LEIEAVTALER

Belep / NOK mill

Samlet kontantstrøm fra leiebetalinger i 2024

Samlet kontantstrøm fra leiebetalinger i 2025

LEIEFORPLIKTELSENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR

Belep / NOK mill

Innen 1 år

Mellom 1 og 5 år

Mellom 5 og 10 år

Mellom 10 og 15 år

Mellom 15 og 20 år

Sensere

Sum leieforpliktelser

Diskonteringseffekt

Nåverdi av leieforpliktelser

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 19 - FINANSIELLE INVESTERINGER

Finansielle investeringer måles til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi innregnes i resultatet som netto gevinst (tap) på finansielle investeringer – se note 29 - Klassifisering av finansielle eiendeler og gjeld. Ved første gangs innregning bokføres investeringen til anskaffelseskost, herunder kjøpspris og transaksjonskostnader. Derom det ikke foreligger noterte priser for de finansielle investeringene, justeres investeringsverdien periodisk med vår andel av resultatet i investeringen. I vurderingen av vår resultatandel vurderes selvkapens eiendeler etter IFRS, og latente skatteforpliktelser blir hensyntatt. Motpart utbytte reduserer investeringsverdien, og endringer i egenkapitalen, for eksempel omregningsdifferanser, gjenspeiles i verdien.

Konsernet vurderer i hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nedskrivningsbehov på investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. I så fall beregnes nedskrivningsbeløpet som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi. Differansen resultatføres på regnskaplinjen Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Verdsattelseshierarkiet for konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser er inkludert i note 30 - Finansielle instrumenter til virkelig verdi.

FINANSIELLE INVESTERINGER

	2025	2024
Beløp i NOK mill.		
Balansført verdi 01.01.	358	280
Tilgang	60	66
Gevinst (tap) over resultat	23	27
Utbytte	-5	-5
Balansført verdi 31.12.	436	368
Herav klassifisert som anleggsmidler	358	358
Balansført verdi 31.12.	436	368

FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV:

Beløp i NOK mill.	Eierandel	31.12.25	31.12.24
Urban Property Holding AS	10 %	260	261
Griggastemma Utbygging AS	9 %	50	50
NK Industriendom AS	6 %	19	19
Bachke & Co AS	10 %	12	12
Niebo Topco AS	5 %	10	10
Stav Handel og Næringspark AS	13 %	7	7
Draupner Investeringer AS	17 %	69	-
Øvrige		10	10
Sum finansielle investeringer		436	368

NOTE 20 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som ikke er demotivert, som har faste klassifiseringer som omlopsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter utløp. Avsetning for tap tilknyttet kundefordringer regnskapsføres når det foreligger objektive opprinnelige bevisninger. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sanntidsrestrukturering og utvættelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på

FORDRINGER

Beløp i NOK mill.
Kundefordringer
Fordring mot REITAN
Oppjønte ikke fakturerte inntekter
Forakuddsbetalte kostnader
Rentebærende fordringer
Øvrige kortsiktige fordringer
Sum kortsiktige fordringer
Rentebærende fordringer
Øvrige langsiktige fordringer
Sum langsiktige fordringer
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer

PÅLYDENDE, AVSETNING FOR TAP OG BALANSFØRT VERDI

Beløp i NOK mill.
Pålydende verdi
Avsetning for tap på fordringer
Balansført verdi
AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER
Beløp i NOK mill.
Avsetning for tap på fordringer 01.01.
Årets endring i avsetning
Avsetning for tap på fordringer 31.12.
Avsetning til tap gjelder i sin helhet kundefordringer.

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 20 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER (FORTS.)

FORFALLSSTRUKTUR LANGSIKTRIGE FORDRINGER

Beløp / NOK mill.	31.12.25	31.12.24
Forfaller mellom 1 og 2 år	19	44
Forfaller mellom 2 og 5 år	32	66
Forfaller etter 5 år	514	381
Sum langsiktige fordringer	666	601

Gjennomsnittlig effektiv rente på rentebærende fordringer per 31.12.25 er 6,0 prosent. Langsiktige rentebærende fordringer består hovedsakelig av lån til tilknyttede selskaper.

FORDRINGENE ER FORDELT I ULIKE VALUTA SOM FØLGER:

Beløp / NOK mill.	31.12.25	31.12.24
NOK	1 690	1 818
DKK	202	226
SEK	76	60
Sum kortsiktede og langsiktige fordringer	1 968	2 202

NOTE 21 - BANKINNSKUDD O.L.

Beløp / NOK mill.	31.12.25	31.12.24
Bankinnskudd	299	486
Skatteinnskudd	12	8
Sum bankinnskudd o.l.	310	494

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTER/VALENTER FØLGENDE:

Beløp / NOK mill.	31.12.25	31.12.24
Bankinnskudd o.l.	310	494
Kassekreditt	388	-
Sum kontantstrømoppstillingen	698	494

NOTE 22 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKT

Konsernet regnskapsfører avsetninger for blant annet utbyggingsforpliktelser dersom følgende er gjeldende:

- konsernet har en juridisk eller selvoplyst forpliktelse som følge av tidligere
- det er sannsynlig at denne kommer til utbetaling og
- det kan gis et pålitelig estimat for forpliktelsesbeløpet.

Utbyggingsforpliktelser gjelder forpliktelser til å opparbeide infrastruktur på eidge

Beløp / NOK mill.
Utgående balanse 31.12.24

Berørt i løpet av året
Årets avsetning
Utgående balanse 31.12.25

FORVENTET FORFALLSSTRUKTUR

Beløp / NOK mill.
Mellom 1 og 2 år
Mellom 2 og 5 år
Senere enn 5 år
Sum andre avsetninger for forpliktelser

KLASSIFISERING I BALANSEN

Beløp / NOK mill.
Langsiktige forpliktelser
Sum andre avsetninger for forpliktelser

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 23 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER

Lån regnskapsføres til faktisk utbetalt beløp på utspunkt for utbetaling. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost. En eventuell forskjell mellom bokført verdi og innligningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Etableringskostnader knyttet til låneopptak balanseføres og periodiseres over lånets løpetid.

Gjeld som forfaller til betaling innen 12 måneder fra balanse dato, klassifiseres som kortiktig.

	31.12.25	31.12.24
<i>Beløp i NOK mill</i>		
Pantelån	18 544	18 570
Sum langtløpige lån	18 544	18 570
Kassekredit	389	
Ikke pantsikret lån	1 000	1 000
Pantelån	7 001	5 323
Sum korttløpige lån	8 400	6 323
Sum langtløpige og korttløpige lån	24 944	22 893

Forfallsstruktur for konsernets finansielle forpliktelser er presentert i note 28 - Forfallsstruktur for finansielle forpliktelser.

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

	31.12.25	31.12.24
<i>Beløp i NOK mill</i>		
Investeringseieendom	41 149	40 919
Investering i tilknyttede selskaper og felleiskontrolerte virksomheter	4 207	
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån	45 356	40 919

LÅNENE ER ENSPONERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR

	31.12.25	31.12.24
<i>Beløp i NOK mill</i>		
Innen 1 år	16 047	12 748
Mellom 1 og 2 år	112	579
Mellom 2 og 3 år	1 309	69
Mellom 3 og 4 år	1 501	1 453
Mellom 4 og 5 år	816	1 387
Sensere	5 180	6 657
Sum langtløpige og korttløpige lån	24 944	22 893

Reprisingsstrukturen hensyntar rentebyttestruktur.

LÅN PER VALLUTA

NOTE 23 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER (F

UBENYTTETDE LÅNEFASILITETER

Beløp i NOK mill

Utbeper innen ett år til flytende rente
 Utbeper etter ett år til flytende rente
Sum ubenyttede lånefasiliteter

RENTEBATSER PER 31.12.25*

Kassekredit
 Pantelån

Gjennomsnittlig rentesats for sum langtløpige og korttløpige lån

* Rentesatsene hensyntar ikke rentebyttestruktur, beregningsprosent og tilrette
 se note 26 - Rentestrukturer.

VERKELIG VERDI AV LÅN

Selskapet har i all hovedsak lån til flytende rente. Virkelig verdi av lån er ikke å av
 Rentebyttestruktur er balanseført til virkelig verdi og er ikke hensyntatt i vurderingen

ENDRING I BALANSEFØRT VERDI PÅ LÅN FORDELES PÅ FØLGENDE MÅTE

Beløp i NOK mill

Balanseført verdi 01.01.25
 Tilgang ved kjøp av selskap
 Opptak/refinansiering av lån
 Nedbetaling av lån*
 Valutavregning
Balanseført verdi 31.12.25

* NOK 4,9 mrd. har kortantefekt.

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 24 - LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PANTELÅN - REITAN EIENDOM

I konsernet er det trukket opp lån med pant i eiendom og/eller aksjer på NOK 24 944 mill. per 31.12.25 (NOK 22 889 mill. per 31.12.24). Det er knyttet finansielle betingelser (covenanter) til de fleste pantelånene i Reitans Eiendom konsern per 31.12.25. Betingelsene er Loan-to-value (LTV), Internett coverage ratio (ICR) og Bokført egenkapital (Bokf. EK).

Låntaker	NOK mill.	KG mill.	LQ NOK mill.	LTV Krav	LTV Målt	ICR Krav	ICR Målt	Bokf. EK Krav	Bokf. EK Målt
Reitan Eiendom AS	1 000	-	-	65 %	59 %	1,41	1,57	-	-
Reitan Eiendom AS - trekkramme*	399	-	-	65 %	20 %	-	-	> 15 mrd. > 36 %	251 mrd. > 49,8 %
Reitan Eiendom AS ****	-	2 585	-	-	-	-	-	-	-
E O Dahls Eiendom AS*	1 150	3 952	-	65 %	54 %	-	-	-	-
E C Dahls Eiendom AS	8	228	-	50 %	29 %	-	-	-	-
E C Dahls Eiendom AS	-	300	-	70 %	47 %	-	-	-	-
E C Dahls Eiendom AS*****	-	2 007	-	70 %	48 %	1,41	1,79	-	-
Britannia Eiendom AS*	700	-	-	65 %	56 %	-	-	-	-
Vestertfjeldske Eiendom AS	17	671	-	75 %	59 %	-	-	-	-
Vestertfjeldske Eiendom AS*	618	90	-	65 %	45 %	-	-	-	-
REBUS Medicinvest AS*	385	244	-	65 %	44 %	-	-	-	-
REBUS Utvikling AS***	8	389	-	70 %	39 %	-	-	-	-
REBUS Utvikling AS*	79	-	-	65 %	48 %	-	-	-	-
Bogrefjellentret AS	-	65	-	70 %	64 %	1,81	2,40	-	-
RELOG AS**	1 166	-	-	65 %	49 %	1,41	1,65	-	-
RELOG AS	2 229	-	-	70 %	54 %	-	-	-	-
N-IP Eiendom	-	514	-	75 %	63 %	-	-	-	-
Login Parinvest AS**	31	3 024	-	70 %	51 %	1,81	2,20	-	-
K2-RELOG Industrielendrom AS	6	339	-	-	-	-	-	-	-
Risavika Base	14	428	-	-	-	1,451	1,84	-	-
Sum lån med finansielle lånebetingelser	7 789	14 813						> 20 %	24 %
Lån uten finansielle lånebetingelser	611	1 731							
Sum lån	8 400	16 544							

* Oppgitt LTV-krav er ikke knyttet til default. Ved LTV > 65 % oppstår avdrag på 3 % inntil LTV < 60 %

** Har tillegg krav knyttet til avdragsstruktur: LTV < 60 % = 0 %, LTV < 65 % = 1 %, LTV < 60 % = 2 %, LTV > 60 % = 3

*** Har tillegg krav til nøkkeltall i Reitans Eiendom konsern: LTV < 70 % og ICR > 1,4. Målt til hhv. 69 % og 1,57 per 31.12.25. Beregnes 12 mnd. rullerende.

**** Covenantskravet er egenkapital (totale eiendeler minus gjeld) > 15 mrd. og at egenkapitalandelen (egenkapital / totale eiendeler) > 35 %

***** E O Dahls Eiendom AS har låneavtalen covenantskrav på både konsornivå og porteføljnivå. Tallene i tabellen over knytter seg til konsernet E C Dahls Eiendom AS. For portefølj av eiendommer som er pantsatt er tilhørende krav en LTV på maksimalt 65 prosent og en ICR på minimum 1,6. Målt per 31.12.25 til hhv. 49,5 prosent og 2,31.

NOTE 24 - LÅNEAVTALER (FORTS.)

LÅNEFASILITETER REITAN EIENDOM

Reitan Eiendom AS har per 31.12.25 to revolvrerende trekkfasiliteter på hhv. NOK 100 mill. og NOK 300 mill. i form av kredittlinjer. I tillegg er det inngått pantekjøp med pant i fem eiendommer som eies av datterselskapet E C Dahls Eiendom AS. Per 31.12.25 har Reitans Eiendom AS trekk på NOK 399 mill.

I RELOG foreligger det per 31.12.25 trekkfasiliteter i form av byggeskudd på NOK 250 mill. og NOK 100 mill. per 31.12.25.

I SLOG ANS foreligger det en trekkfasilitet med ramme på NOK 300 mill. Per 31.12.25 er den utnyttet på NOK 100 mill.

Beleip / NOK mill

Revolvrerende kreditt

Total tilgjengelig ramme

Trukket beleip i NOK

Totalt trukket beleip

Ubenyttet ramme i lånefasiliteter

Trekkfasiliteten i Reitans Eiendom AS har krav om LTV på maksimum 65 prosent og ICR på minimum 1,4.

Målt per 31.12.25

31.12.25

KONSERNKONTORORDNING I REITAN EIENDOM

Reitan Eiendom har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Handelsbanken. Reitans Eiendom AS samlar og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd var saldo på innskudd i konsernkontoen NOK 17 mill. (NOK 187 mill. per 31.12.24).

KONSERNKONTORORDNING I RELOG

RELOG AS, RELOG Invest AS og Login Parinvest AS har en Cash Pool-konsernkonto. RELOG AS samlar og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd var saldo på innskudd i bank NOK 217 mill., inklusiv bankinnskudd i nor-

KONSERNREGNSKAP 2025

NOTE 25 - GARANTIER

Konsernet har gitt garantier, begrenset oppad til NOK 1 530 mill. per 31.12.25 (NOK 864 mill. per 31.12.24). Garantiene er i hovedsak stilt på vegne av tilknyttede selskaper.

Konsernet har garantistillelser fordelt på følgende debitorer:

31.12.25	Beløp i NOK mill.	Reitan Eiendom	Øvrige*	Sum
Bankgaranti	29	1 289	1 287	
Kontraktgaranti	43	74	117	
Boliggaranti	-	41	41	
Påkravgaranti	-	75	75	
Sum garantistillelser per 31.12.25	72	1 458	1 530	

31.12.24

Beløp i NOK mill.	Reitan Eiendom	Øvrige*	Sum
Bankgaranti	29	498	514
Kontraktgaranti	170	40	210
Boliggaranti	-	54	54
Påkravgaranti	-	75	75
Sum garantistillelser per 31.12.24	199	655	854

*Øvrige debitorer består av tilknyttede selskaper, felleskontrollerte virksomheter og finansielle investeringer.

Konsernet har følgende vesentlige enkeltstående garantistillelser:

Beløp i NOK mill.	31.12.25	31.12.24
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Kjøge Eiendomsinvest AS	98	106
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Christiania Areal AS	880	86
Påkravgaranti på vegne av Haakon Vils Gata 4 Utvikling AS	75	75
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Barmstødt Alle 5 ApS	41	38
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Torgård Næringseiendom AS	50	50
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av DK Retail Eiendom 1.2 og 3 ApS	74	47
Kontraktgaranti stilt overfor leverandør på vegne av E C Dahls Eiendom AS	42	42
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Vubi Eiendom AS	47	47
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Jåtunparken Utvikling AS	40	-
Øvrige mindre bankgarantier og sikkerhetstillelser	385	384
Sum garantistillelser	1 530	854

NOTE 26 - RENTESIKRINGER

Konsernets finansielle risiko er i stor grad knyttet til utvikling og svingninger i renter av rentebyttestrømler, som innebærer at konsernets flyende rente byttes mot faste rentesikringer er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i av verdsettelsen utføres av utstedende bank. Rentebyttestrømlene verdsettes til dagens verdi ved å:

- 1) Beregne nåverdien av de fremtidige faste betalingene, basert på den avtatte faste renten som diskontingerte.
- 2) Beregne nåverdien av de fremtidige flyende betalingene, som justeres med gjeldende rentebetalinger.
- 3) Finne nettoverdien ved å ta differansen mellom nåverdiene av de to kontraststrømlene.

Tabellen nedenfor viser forfallsstruktur og markedsverdi på konsernets rentebyttestrømler.

Beløp i NOK mill.	Netto rentesikringer - elendel (forpliktelse)
Rentebyttestrømler - utløper innen 1 år	Laveste fastrente i rentebyttestrømler
Rentebyttestrømler - utløper mellom 1 og 5 år	Høyeste fastrente i rentebyttestrømler
Rentebyttestrømler - utløper etter 5 år	Beløp i NOK mill.
Sum rentesikringer - elendel	Virkelig verdi 01.01.
Rentebyttestrømler - utløper innen 1 år	Verdiendring resultatført
Rentebyttestrømler - utløper mellom 1 og 5 år	Realisert i løpet av året
Rentebyttestrømler - utløper etter 5 år	Våttsettelse
Sum rentesikringer - forpliktelse	Virkelig verdi 31.12.

Netto rentesikringer - elendel (forpliktelse)

Laveste fastrente i rentebyttestrømler

Høyeste fastrente i rentebyttestrømler

Beløp i NOK mill.

Virkelig verdi 01.01.

Verdiendring resultatført

Realisert i løpet av året

Våttsettelse

Virkelig verdi 31.12.

Beløp i NOK mill.

Nominell hovedstol rentebyttestrømler i NOK

Nominell hovedstol rentebyttestrømler i DKK

KONSRNREGNSKAP 2025

NOTE 27 - LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

Etter føretingsregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Første års avdrag av langiktig gjeld er klassifisert som kortiktig gjeld. Leverandørgjeld vurderes til amortisert kost.

LANGSIKTIG GJELD

Beløp / NOK mill	31.12.25	31.12.24
Rentebærende gjeld til aksjonærer	21	15
Rentebærende gjeld til tilknyttede selskaper	4	3
Annen rentebærende gjeld	16	30
Periodiseringsposter	11	12
Øvrig rentefri gjeld	6	7
Øvrig gjeld til konsernselskaper	0	-
Sum annen gjeld	59	68

KORTSIKTIG GJELD

Beløp / NOK mill	31.12.25	31.12.24
Leverandørgjeld	104	61
Skyldig offentlig avgifter og lønn	64	74
Påleggte kostnader	228	237
Forsikringsbetalt løn	84	67
Øvrig kortiktig rentefri gjeld	35	31
Øvrig kortiktig rentebærende gjeld	25	14
Øvrig kortiktig gjeld til konsernselskaper	0	3
Sum leverandørgjeld og annen kortiktig gjeld	538	547

Forfallsstruktur for konsernets finansielle forpliktelser er presentert i note 28 - Forfallsstruktur for finansielle forpliktelser.

NOTE 28 - FORFALLSSTRUKTUR FOR FINANSIELLE FORPLIKTELSE

Forfallsstrukturen nedenfor viser de kontraktmessige, udiskonterte kontantstrømmene knyttet til konsernets finansielle forpliktelser. Oversikten er utarbeidet i samarbeid med kravene i IFRS 7 om opplysninger knyttet til likviditetsrisiko. Beløpene inkluderer både hovedstol og forventede rentebetalingar der dette er relevant.

31.12.25 Beløp / NOK mill	0-1 år	1-2 år	2-5 år	Over 5 år	Sum
Pantelån	9 680	6 126	10 333	1 632	27 671
Øvrig langiktig rentebærende gjeld	3	2	-	11	48
Øvrig kortiktig rentebærende gjeld	24	-	-	-	24
Rentesikringer	-136	-126	-368	-106	-737

NOTE 29 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernets instrumenter frarregnes når de kontraktmessige rettighetene eller pliktene er opplyst.

FINANSIELLE EIENDELER

Konsernets finansielle eiendeler består i hovedsak av egenkapitalinstrumenter av finansielle eiendeler ved føretingsregning avhengig av karakteristika av forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i to kategorier:

- Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet
- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet omfatter i hovedsak egen regnskapsføres disse til virkelig verdi, som normalt vil være kostpris. Etterfølgende

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser hvor formålet er å motta kontraktfaste kontantstrømmer, og klassifiseres som utlukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved hjelp av gjennomsnittlig kostpris. Gjennomsnittlig kostpris er gjennomsnittet av gjennomsnittlig kostpris og gjennomsnittlig gjennomsnittlig kostpris. Gjennomsnittlig kostpris er gjennomsnittet av gjennomsnittlig kostpris og gjennomsnittlig gjennomsnittlig kostpris. Gjennomsnittlig kostpris er gjennomsnittet av gjennomsnittlig kostpris og gjennomsnittlig gjennomsnittlig kostpris.

FINANSIELLE FORPLIKTELSE

Finansielle forpliktelser er, ved føretingsregning, klassifisert som:

- Lån og forpliktelser til amortisert kost
- Finansielle forpliktelser til virkelig verdi

Lån og forpliktelser til amortisert kost

Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henholdsvis indirekte kostnader som er direkte knyttet til lånet. Gjennomsnittlig kostpris er gjennomsnittet av gjennomsnittlig kostpris og gjennomsnittlig gjennomsnittlig kostpris. Gjennomsnittlig kostpris er gjennomsnittet av gjennomsnittlig kostpris og gjennomsnittlig gjennomsnittlig kostpris.

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi

Kategorien omfatter primært rentebytteavtaler med negativ verdi.

Frarregning av finansielle eiendeler og forpliktelser

En finansiell eiendel frarregnes hvis:

- Den kontraktfaste retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen er overført til en annen part.
- Konsernet har overført den finansielle eiendelen, men samtidig forbeholder seg tilsvarende risiko og fordel for bundet med eiendelen eller den finansielle eiendelen er bundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

En finansiell forpliktelse frarregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløst.

NOTE 29 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD (FORTS.)

	Finansielle eiend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eiend. målt til amortisert kost	Finansielle forplikt. til virkelig verdi over res.	Lån og forplikt. til amortisert kost	Sum
31.12.25 Beløp i NOK mill.					
Finansielle investeringer	438	-	-	-	438
Finansielle derivater	538	-	-	-	538
Fordringer	-	565	-	-	565
Sum finansielle anleggsmidler	974	665	-	-	1 639
Kundefordringer og andre fordringer	-	1303	-	-	1303
Finansielle derivater	3	-	-	-	3
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	310	-	-	310
Sum finansielle omløpsmidler	3	1 613	-	-	1 616
Sum finansielle eiendeler	977	2 178	-	-	3 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	16 544	16 544
Finansielle derivater	-	-	3	-	3
Annen gjeld	-	-	-	59	59
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	3	16 602	16 605
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	8 400	8 400
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	538	538
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	-	8 937	8 937
Sum finansiell gjeld	-	-	3	25 540	25 543
31.12.24 Beløp i NOK mill.					
Finansielle investeringer	358	-	-	-	358
Finansielle derivater	600	-	-	-	600
Fordringer	-	501	-	-	501
Sum finansielle anleggsmidler	958	501	-	-	1 459
Kundefordringer og andre fordringer	-	1701	-	-	1701
Finansielle derivater	6	-	-	-	6
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	484	-	-	484
Sum finansielle omløpsmidler	6	2 185	-	-	2 201
Sum finansielle eiendeler	964	2 686	-	-	3 650
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	16 570	16 570
Finansielle derivater	-	-	-	-	-

NOTE 30 - FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIR

Alle eiendeler og gjeldsposter som måles til virkelig verdi blir kategorisert i verdsettelsesnivåer basert på vurdering av likviditet og risiko. Inndelingen er basert på vurdering av likviditet og risiko. Nivå 1: Noterte priser (ikke justerte) i aktive markeder for identiske eiendeler eller også markedsbeprettede inndata. Nivå 2: Andre inndata enn noterte priser som omfattes av nivå 1 og er observerbare og så markedsbeprettede inndata. Nivå 3: Ikke-observerbare inndata for eiendelen eller forpliktelser. For slike observerbare inndata, noe som innebærer en betydelig usikkerhet rundt fastsatte inndata. Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi består av egenkapitalinstrumenter i nivå 1, rentebyttevaler er plassert i nivå 2, og øvrige egenkapitalinstrumenter er i nivå 3. Finansielle investeringer og note 26 - Rentestikringer for hvordan de

Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 915994415

31.12.25					
Beløp i NOK mill.					Nivå 1
Finansielle derivater	-	-	-	-	-
Finansielle investeringer	-	-	-	-	-
Sum finansielle anleggsmidler	-	-	-	-	-
Finansielle derivater	-	-	-	-	-
Sum finansielle omløpsmidler	-	-	-	-	-
Sum finansielle eiendeler	-	-	-	-	-
Finansielle derivater	-	-	-	-	-
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	-	-	-
Sum finansiell gjeld	-	-	-	-	-
31.12.24					Nivå 1
Beløp i NOK mill.					
Finansielle derivater	-	-	-	-	-
Finansielle investeringer	-	-	-	-	-
Sum finansielle anleggsmidler	-	-	-	-	-
Finansielle derivater	-	-	-	-	-
Sum finansielle omløpsmidler	-	-	-	-	-
Sum finansielle eiendeler	-	-	-	-	-
Finansielle derivater	-	-	-	-	-

NOTE 31 - AKSJER OG AKSJEIERE

Selskaps aksjekapital består av 131 259 aksjer pålydende NOK 1 000. Bokført aksjekapital er NOK 131 259 mill. Samtlige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

Aksjeeier	Aksjer	Eierandel
REITAN AS	107 826	82 %
Odd Reitan Private Holding AS	23 424	18 %
Amalie Reitan	2	0 %
Kristoffer Reitan	2	0 %
Sunniva Reitan	2	0 %
Viktorie Reitan	2	0 %
Margrethe Reitan	2	0 %
Burn	131 259	100 %

Odd Reitan Private Holding AS er heleid av Odd Reitan.

REITAN AS eies av Odd Reitan, Ole Robert Reitan, Magnus Reitan, Kristoffer Reitan og Viktoria Reitan gjennom investeringsselskaper.

Det er i desember 2024 vedtatt kapitalforhøyelser med utstedelse av totalt 13 058 nye aksjer og en økning i aksjekapital på NOK 13 mill. og NOK 1 982 mill. i overkurs. Kapitalforhøyelsene var ikke registrert per 31.12.24, men ble registrert i 2025. De nye aksjene er tegnet av REITAN AS. Det er ikke gjennomført øvrige kapitalforhøyelser i 2025.

NOTE 32 - NÆRSTÅENDE PARTER

TRANSASJONER MED SELSKAPER I SAMME KONSERN
 Konsernet leder ut eiendom til selskaper i REITAN konsern. Konsernet har også innvilget lån til utvikling av handelsleiligheter. I tillegg utfører konsernet forvaltnings tjenester og for overnevnte tjenester er fastsatt ut fra arningsgraden avstand og på markedspris for tjenester. Disse er uaktrret og ikke rentebærende. I tillegg hadde Reitan Eiendom A/S

Reitan Eiendom har hatt følgende transaksjoner med konsernselskaper:

Beløp i NOK mill.
Leieinntekter
Andre inntekter
Andre driftskostnader
Netto rentekostnader

Reitan Eiendom sin balanse inkluderer følgende beløp som følger av transaksjoner med

Beløp i NOK mill.
Korttidslige fordringer
Langsiktig gjeld
Korttidslig gjeld

Reitan Eiendom har i 2025 kjøpt tre butikkeiendommer fra Rama Eiendomsforvaltning AS.

TRANSASJONER MED TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER
 Konsernet har direkte eierkap i 62 tilknyttede selskaper og 28 fellelskontrollerte fellelskontrollerte virksomheter. Konsernet utfører forvaltnings tjenester, konsulerings tjenester og forvaltningstjenester. Konsernet har også eierkap i selskaper og fellelskontrollerte virksomheter. Andre korttidslige fordringer er fordringer på utvalgte virksomheter. Andre korttidslige fordringer er fordringer på utvalgte virksomheter. Slike nevnte fordringer er usikrede og ikke rentebærende.

Reitan Eiendom har hatt følgende transaksjoner med tilknyttede selskaper:

Beløp i NOK mill.
Renteinntekter

Reitan Eiendom har hatt følgende transaksjoner med fellelskontrollerte virksomheter:

Beløp i NOK mill.
Renteinntekter

NOTE 32 - NÆRSTÅENDE PARTER (FORTS.)

Reitan Eiendom sin balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med fellekontrollerte virksomheter:

Beløp i NOK mill.	2026	2024
Langsiktede fordringer	142	119
Kortsiktede fordringer	11	-
Langsiktig gjeld	-	10

Totalt har Reitan Eiendom 299 tilknyttede selskaper og fellekontrollerte virksomheter.

TRANSAKSJONER MED ANDRE NÆRSTÅENDE

For ytelser til ledende ansatte og styremedlemmer henvises til note 12 - Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser. For garantier til nærstående henvises til note 25 - Garantier.

NOTE 33 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedagen.

RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK mill

Driftsinntekter og driftskostnader

Husleieinntekter
 Husleieinntekter fra foretak i samme konsern
 Annen driftinntekt
Sum driftsinntekter

Varekostnad utviklingsprosjekt
 Lønn og andre personalkostnader
 Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler
 Annen driftkostnad
Sum driftskostnader

Driftresultat

Finansinntekter og finanskostnader

Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap
 Gevinst / tap ved salg av aksjer
 Mottatt utbytte / utdeling
 Renteinntekt fra foretak i samme konsern
 Annen renteinntekt
 Annen finansinntekt
Sum finansinntekter

Rentekostnad til foretak i samme konsern
 Annen rentekostnad
 Annen finanskostnad
Sum finanskostnader

Resultat av finansposter

Ordinært resultat før skattekostnad

Skattekostnad på ordinært resultat

Årsresultat

Overføringer

Overført til annen egenkapital
 Overført fra annen egenkapital

SELKAPREGNSKAP 2025

BALANSE

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	9	11
Sum immaterielle eiendeler		9	11
Virgje driftsmidler			
Tomter og bygninger	4	90	93
Inventar og utstyr	4	2	2
Sum virgje driftsmidler		92	95
Finansielle anleggsmidler			
Investeringar i datterselskap	5	10 357	11 266
Lån til foretak i same konsern	2	2 245	2 470
Investeringar i tilknyttet selskap	5	4 544	396
Lån til tilknyttet selskap	2	4	20
Investeringar i aksjer	5	59	7
Andre langsiktige fordringar	3	20	13
Sum finansielle anleggsmidler		17 228	14 172
Sum anleggsmidler		17 328	14 278
Omløpsmidler			
Fordringar			
Kundefordringar	9	0	0
Fordringar på konsernselskap	2, 10	1 304	1 525
Andre kortsiktede fordringar		21	1
Sum fordringar		1 325	1 526
Bankinnskudd	10, 11	25	178
Sum omløpsmidler		1 351	1 703
SUM EIENDELER		18 680	16 081

BALANSE

	Beleg / NOK mill
EGENKAPITAL OG GJELD	
Egenkapital	
Innskutt egenkapital	
Aksjekapital	
Overkurs	
Ikke registrert kapitalforryelse	
Sum innskutt egenkapital	
Oppkjøpt egenkapital	
Annen egenkapital	
Sum oppkjøpt egenkapital	
Sum egenkapital	
Gjeld	
Langsiktig gjeld	
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	
Gjeld til konsernselskap	
Øvrig langsiktig gjeld	
Sum langsiktig gjeld	
Kortsiktig gjeld	
Gjeld til kreditinstitusjoner	
Leverandørgjeld	
Betalbar skatt	
Skyldige offentlige avgifter	
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	
Annen kortsiktig gjeld	
Sum kortsiktig gjeld	
Sum gjeld	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	

NOTER TIL SELSKAPSRREGNSKAP - IN

Note 1 - Driftinntekter

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Note 3 - Ansatte og styremedlemmer

Note 4 - Spesiellrapport av anleggsmidler

Note 5 - Datterselskaper, TS og andre investeringer

Note 6 - Spesifisert avvik

Note 7 - Skatt

Note 8 - Egenkapital

Note 9 - Forordninger

Note 10 - Gjeld / Pantenettlister og garantier / Renteskatt

Note 11 - Bundne midler

Note 12 - Aksjer og aksjeregning

Note 13 - Håndtakelser eller balanseendringer

BELSKAPSRREGNSKAP 2025

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2023	2024
<i>Beløp i NOK mill.</i>		
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	4	59
Ordinære avskrivninger	4	4
Inntektsførte konsernbidrag	-16	-13
Inntektførte utbytter	-22	-12
Endring i kundefordringer	-	0
Endring i andre fordringer	-1	1
Gjenvins / tap ved salg av aksjer og andeler	73	3
Netto finanskostrader	-109	-83
Agio	0	-0
Endring i annen kortsiktig gjeld	13	6
Endring i leverandørgjeld	0	3
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-7	-
Brutto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-60	-43
Renteinntekter	8	14
Rentekostnader	-102	-62
Betalt skatt	-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-153	-81
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalforhøyelser	-79	-628
Salg av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalnedsettelse	28	9
Kjøp av aksjer og andeler i TS og andre foretak / kapitalforhøyelse	-2 819	-
Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og andre foretak / kapitalnedsettelse	3	-
Tilbakebetaling kapital aksjer og andeler	2	6
Utbytter	22	0
Utbetalinger utlån / nedbetaling utlån	59	-4 845
Investering i varige driftsmidler / immaterielle eiendeler	-1	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 803	-5 467
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling opptak av gjeld	3 113	1 000
Nedbetaling av gjeld	-1	-2
Innbetaling / nedbetaling lån fra foretak i samme konsern	-184	390
Kapitalforhøyelse	-	3 925
Konsernbidrag	-8	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 808	5 313

REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verdaatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsøktikk.

KLASSIFISERING

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omlopsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld er dog ikke klassifisert som kortsiktig gjeld.

VARIGE DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

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

IMMATERIELLE EIENDELER OG AVSKRIVNINGER

Utgift til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsett fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

AKSJER I DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDELER I ANSVARLIGE SELSKAPER

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Kostprisen øker når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelingsresultater føres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av oppjønt egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskostnad. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

UTVIKLINGSPROSJEKTER

Utviklingsprosjekter består av boligprosjekter med oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi fortaas det innbudsforing i takt med aalget og oppføring av boligene, basert på forventet eluttrusultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 60 prosent av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og liknende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektførte enheter og boligtomter for utbygging er balanseført.

FORDRINGER

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, samsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betaling anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både kortsiktige og langsiktige, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede fremtidige inntøtninger. Det foretas likvel ikke nedskrivninger når effekten av nedskrivninger er uvesentlig for regnskapet. Avsetning for tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

SKATTEKOSTNAD OG UTSATT 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 verdier, samt eventuelt ligningsmessig underrekudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatteinnskuttende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skatteinnskuttende forskjeller som ikke er utlignet og underrekudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig innbetaling. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skatteinnskuttende og avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt, hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt dersom konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominell beløp.

REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

RENTESKRING/RENTEBYTTEAVTALER

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike rentenist som regnskapsmessig kontantstrømskring av flytende rente på egen gjeld, som at eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom se det vil si at hoveddel på rentebytteavtalene er større enn rentebærende gjeld til rentebytteavtalene hvor man er oversikret til balanseført/kostnadsført.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømsopstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan tre måneder fra anskaffelsestidspunktet. Kontantstrømsopstillingen er kassekredit med

KONSERN

Reitan Eiendom AS har utarbeidet konsernregnskap for 2025 i samarbeid med IFRS finans digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider. For angrensede

NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER

FORDELING PÅ VIRKSOMHETSOMRÅDER

Beløp i NOK mill.

Leieinntekter fast eiendom
Salgsinntekter utviklingsprosjekt
Øvrige driftsinntekter*
Sum

Geografisk fordeling

Norge

Sum

* Øvrige driftsinntekter består av honorar for forretningsføring, forvaltning og IT-tjenester

NOTE 2 - TRANSAKSJONER MED NÆRSKAP

Reitan Eiendom leier ut lokaler til selskaper innen REITAN konsern. Konserninterne fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår.

Reitan Eiendom utfører forretningsføring, forvaltning og IT-tjenester for datterselskaper. Vedlagt for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår, og faktureres

Kjøp av tjenester fra andre selskaper innen REITAN konsern utgjør 10,18 mill. V

Reitan Eiendom bidrar med kort- og langsiktig finansiering til datterselskaper og datterselskaper og tilknyttede selskaper på NOK 2 249 mill, hvorav NOK 1 281 Handelseiendom AS.

NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSE

LØNSKOSTNADER

Beløp / NOK mill	2025	2024
Lønn	56	-40
Offentlige avgifter	-8	-8
Sosiale kostnader	-6	-4
Pensjonskostnader	-1	-3
Sum lønskostnad	-15	-54
Gjennomsnittlig antall ansatte	30	27
Antall årverk	42	25
Antall ansatte 31.12	44	34

GODTGJØRELSE TIL LEDEDE ANSATTE

Styret i Reitun Eiendom består per 31.12.25 av Odd Reitan (leder), Kjetil S. Genton, Finn Haugen og Kar E. C. Moen. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2025.

Beløp / NOK mill	2025	2024
Lønn	10	-8
Pensjonskostnader	-1	-1
Annne godtgjørelse	-0	-0
Sum godtgjørelse til administrerende direktør	-10	-10

Det eksisterer ikke avtaler om overakuddsdeling, bonuser, opsjoner eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold mellom selskapet og administrerende direktør/styret.

PENSJONSORDNING

Reitun Eiendom AS etablerte i 2004 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 44 personer per 31.12.25. Premiebetalingene kostnadsføres leppende i selskapet og andelen av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie per 31.12.25 periodiseres.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

LÅN OG KREDITTSTILLELSER TIL ADMINISTRERENDE DIREKTØR/STYRET

Selskapet har lån til administrerende direktør på NOK 11 mill. Lånet renteberegnes etter statens normrente for lån hos arbeidsgiver. Pålepte renter forfaller til betaling årlig. Lånet skal i sin helhet tilbakebetales innen 2034.

LÅN OG KREDITTSTILLELSER ANSATTE

Selskapet har ingen lån eller kredittstillelser til andre ansatte per 31.12.25.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Beløp / NOK mill	2025	2024
Løvpålagt revisjon	-11	-07
Andre attestasjonsjenester	-0	-02
Skatterådgivning	-00	-
Sum godtgjørelse til revisor	-11	-09

Samtliges beløp vedrørende revisjonshonorar er eksklusiv merverdilvgift.

NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

Beløp / NOK mill	Terrtar	Bygninge og anlegg
Kostpris ved begynnelsen av året	15	100
Ordinære tilgangar til kostpris	-	-
Avgang til kostpris	-	-
Kostpris ved årets slutt	15	100
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	-11
Akk. nedskrivninger ved begynnelsen av året	-	-36
Avekrivninger i regnskapsåret	-	-
Akk. avekrivninger ved slutten av året	-	-1
Akk. nedskrivninger ved slutten av året	-	-36
Balansert verdi 31.12.25	15	6

Arnsregnskap regnskapsår 2025 for 91 994411

Beløp / NOK mill	Anskaff. år	Forventningsgjensvar
Økonomisk levetid	1987	Trondheim
Avekrivningsasats	1988	Trondheim
	1997	Trondheim
	2008	Trondheim
	2013	Bergen
	2013	Trondheim
	2021	Trondheim
	2021	Oslo
	2021	Oslo
	2021	Oslo
	2023	Trondheim
Sum		

Selskapet benytter lineære avekrivninger for avekrivning av varige eiendommer.

NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TS OG ANDEDE IN

DATTERSELSKAPER

Beløp / NOK mill	Anskaff. år	Forventningsgjensvar
E C Dahls Eiendom AS*	1987	Trondheim
Måløy Brygger AS	1988	Trondheim
Reitan Eiendom Drift AS	1997	Trondheim
Uno-X Eiendom Holding AS*	2008	Trondheim
Vestentfjeldske Eiendom AS*	2013	Bergen
3LOG ANS*	2013	Trondheim
RENH Holding AS*	2021	Trondheim
Brakebyveien 48 AS	2021	Oslo
Seljord Butikkieendom 2 AS	2021	Oslo
REMO Holding AS	2021	Oslo
REBUS Handelseiendom AS*	2023	Trondheim
Sum		

* Konsernets resultat og egenkapital iht. IFRS oppgitt

SELKAPREGNSKAP 2025

NOTE 6 - DATTERSELSKAPER, TS OG ANDRE INVESTERINGER (FORTS.)

TILKNYTTETE SELSKAPER

Beløp / NOK mill	Årskauff år	Forretningskorter	Eier/ stemmeandel	Aktje- kapital i selskapet	Balansført verdi i regnskapet	Selskapets/ konsernets resultat	Selskapets/ konsernets egenkapital
	2000	Sandnes	47 %	31	14	-5	28
	2006	Århus, DK	60 %	1	24	-3	263
	2007	Aaker	60 %	1	0	-0	-0
	2012	Trondheim	33 %	0	3	-0	9
	2013	Oslo	60 %	0	1	-0	0
	2014	Trondheim	8 %	0	2	-0	7
	2017	Trondheim	32,00 %	201	230	-6	725
	2020	Trondheim	30 %	0	9	0	22
	2021	Oslo	60 %	4	32	-1	24
	2021	Oslo	60 %	10	10	-1	18
	2022	Poragrunn	44 %	2	11	-1	8
	2025	Oslo	60 %	10	4.207	-	8.700
Sum					4.844		

* Konsernets resultat og egenkapital oppgitt

** Konsernets resultat og egenkapital oppgitt. Eierandel er 32 prosent og stemmeandel er 33,33 prosent.

*** Tall for 2024

Det er i 2025 kjøpt 60 % andel av Aspelin Reitan Eiendom Holding AS for NOK 2.941 mill. og gjennomført kapitalforhøyelse på NOK 1.285 mill.

Det er gjennomført kapitalforhøyelse i Kortten Eiendom AS på NOK 9 mill.

Aksjer i O. Skaaens veg 20 AS og Kustbrekka Eiendom AS er solgt. Regnskapmessig tap ifm. salg av aksjer er NOK 3 mill.

ANDRE INVESTERINGER

Beløp / NOK mill	Årskauffesår	Forretningskorter	Eier/ stemmeandel	Aktje- kapital i selskapet	Balansført verdi i regnskapet
	2000	Trondheim	19 %	16	6
	2014	Trondheim	1 %	67	1
	2019	Trondheim	1 %	-	0
	2022	Oslo	0 %	23	0
	2001	Trondheim	-	-	0
	2020	Oslo	17 %	3	61
Sum					68

NOTE 6 - SPESIFIKASJON VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balanskurs. Netto agiovinst for linjen Annen finanskostnad.

SPESIFIKASJON AGIO PER 31.12.

Beløp / NOK mill	
Agiovinst	
Agiotap	
Netto agio per 31.12.	

NOTE 7 - SKATT

Beløp / NOK mill

Betalbar skatt	
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	
Stattekostrnad ordinært resultat	
Betalbar skatt i årets skattekostrnad	
Ordinært resultat før skatt	
Permanente forskjeller	
Endring i midlertidige forskjeller	
Endring i framferbart underskudd	
Avgitt konsernbidrag	
Grunnlag betalbar skatt	
Betalbar skatt på årets resultat 22 %	
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	
Betalbar skatt i årets skattekostrnad	
Betalbar skatt på årets resultat	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	
Sum betalbar skatt i balansen	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	
Varegå driftmidler	
Gjenvinst- og tapkonto	
Andre forskjeller	
Andeler i deltakerliggende selskaper	
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	
Utsatt skattefordel 22 %	

SELKAPSRREGNSKAP 2025

NOTE 8 - EGENKAPITAL

Beløp i NOK mill.	Aksjekapital	Overkurs	Armen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.24	118	10 423	1 976	1 813	14 329
Kapitalforhøyelse	13	1 962	-1 675	-	-
Årets resultat	-	-	-	-5	-5
Egenkapital per 31.12.25	131	12 386	-	1 808	14 325

NOTE 9 - FORDRINGER

VURDERING AV KUNDEFORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2024	2025
Vurdert til pålydende		
Avsatt til tap	0,2	0,2
Bokført verdi 31.12.	0,2	0,2

Det er ingen avsetning til tap for andre fordringer.

FORDRINGER FORFALL

Langsiktede fordringer forfaller senere enn ett år etter balansedagen.

NOTE 10 - GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER / RENTESIKRING

TREKKRETTIGHETER / KORTSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Reitan Eiendom har en revolverende trekkfasilitet på NOK 1 000 mill. Trukket beløp per 31.12.25 er NOK 399 mill. Trekkrettigheten er pantsikret med pant i fire eiendommer som eies av E O Dahls Eiendom AS. Bokført verdi av pantsatte eiendommer er NOK 601 mill. Selskapet vil påpeke at bokførte verdier er hentet fra selskapsregnskapene til selskapene som eier de pantsatte eiendommene, og at bokført verdi er vesentlig lavere enn virkelig verdi. Selskapet har en usikret trekkfasilitet på NOK 25 mill. Per 31.12.25 er den ikke benyttet.

Reitan Eiendom har per 31.12.25 gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 1 000 mill. Lånet er ikke sikret og har forfall innen ett år.

LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Reitan Eiendom har per 31.12.25 gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 2 585 mill. Lånet er ikke sikret og har forfall innen to år.

KONSERNKONTO

Reitan Eiendom har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Handelsbanken. Reitan Eiendom AS er eier av konsernkontoen, og avtalen innebærer at Reitan Eiendom samlar og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd og datterselskapers innskudd (trekk) er presentert som konserntilintet gjeld (fordring) i Reitan Eiendoms regnskap. Per 31.12.25 var saldo på innskudd i konsernkontoen NOK 18 mill. (NOK 172 mill. per 31.12.24).

GARANTISTILLELSER

Beløp i NOK mill.	2024	2025
Garanter gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	1 172	722

NOTE 11 - BUNDNE MIDLER

Selskapet har en skattekrettkonto med saldo NOK 2,8 mill. per 31.12.25. Beløpet

NOTE 12 - AKSJER OG AKSJEIERE

Selskapets aksjekapital består av 131 259 aksjer pålydende NOK 1 000. Bokført a Samtlige aksjer har lik stemmerett, og lik rett til utbytte.

Aksjeeier

REITAN AS

Odd Reitan Private Holding AS

Amalie Reitan

Kristoffer Reitan

Sunniva Reitan

Victoria Reitan

Margrethe Reitan

Sum

Odd Reitan Private Holding AS er holdt av Odd Reitan.

REITAN AS eies av Odd Reitan, Ole Robert Reitan, Magnus Reitan, Kristoffer Reitan og Odd Reitan Private Holding AS. REITAN AS er registrert i overkurs. Kapitalforhøyelsene var ikke registrert per 31.12.24, men er registrert i øvrige kapitalforhøyelser i 2025.

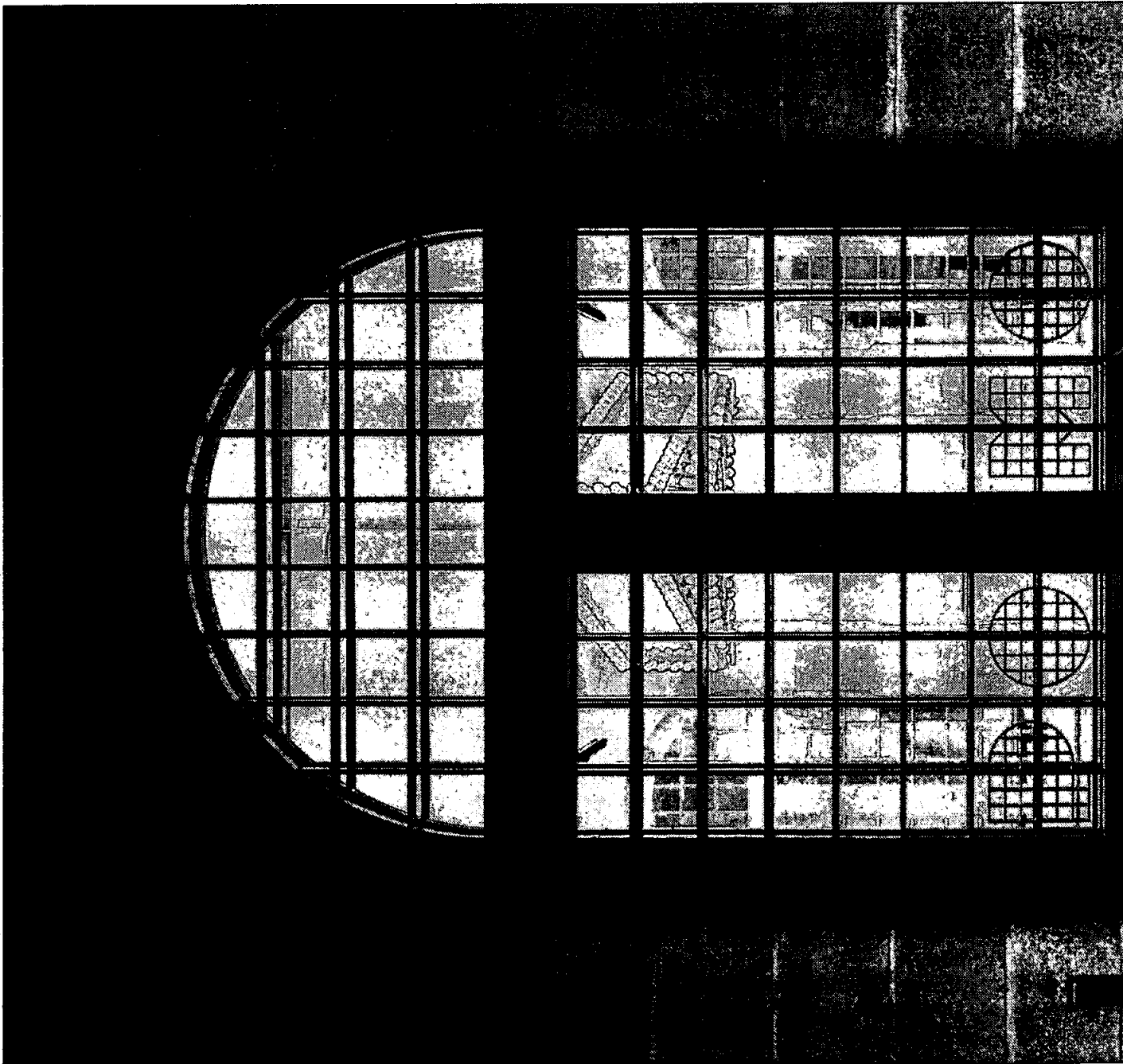
NOTE 13 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

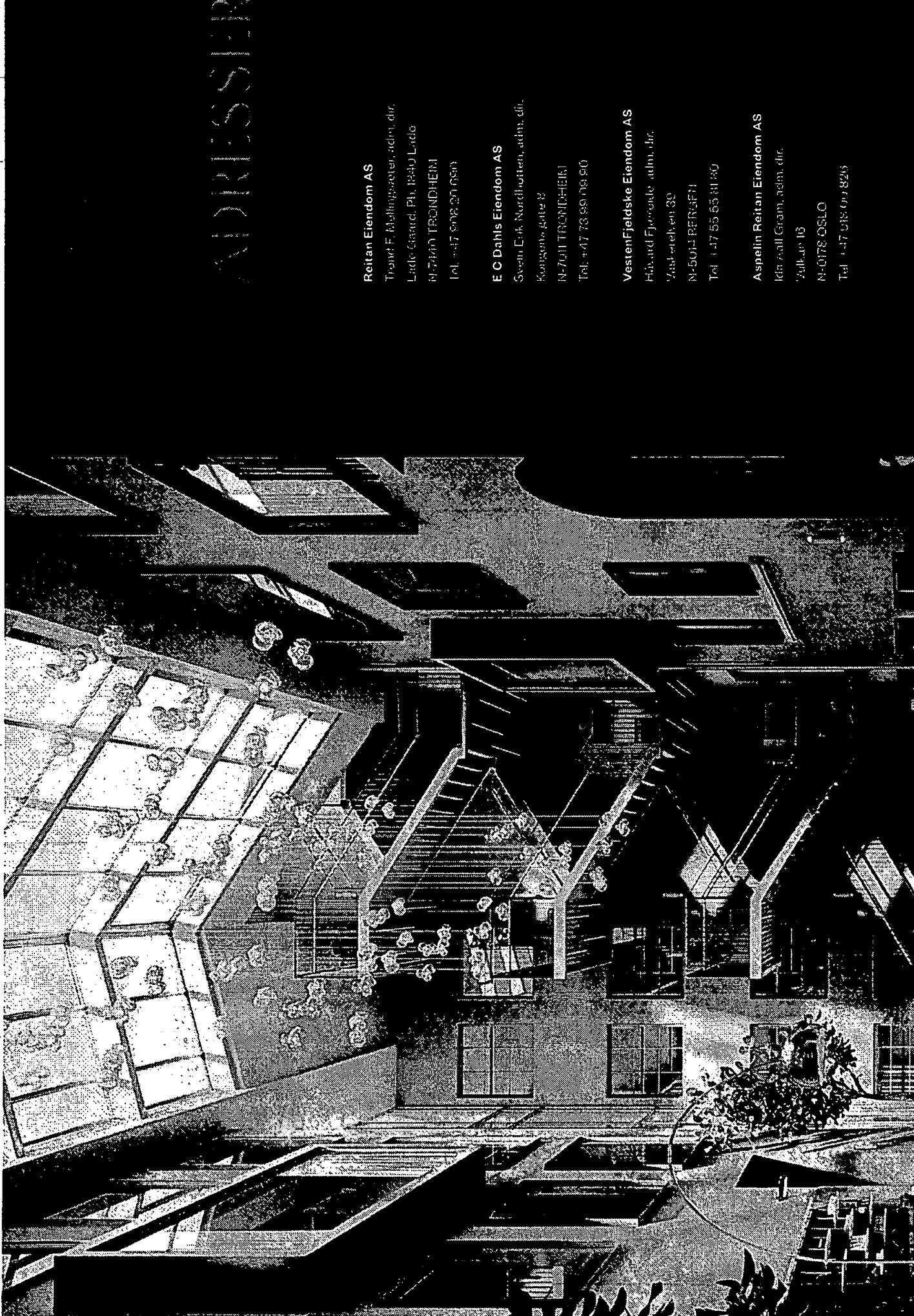
Det har ikke skjedd vesentlige hendelser i Reitan Eiendom AS etter balansedagen.



Til generalforsamlingen i Reitan Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning





ADRESSER

Reitan Eiendom AS

Trond E. Bjellingsæter, adm. dir.
Lade Gaard, Pb. 1240 Lade
N-7040 TRONDHEIM
Tel. +47 908 20 050

E O Dahls Eiendom AS

Svein Erik Nordhøiten, adm. dir.
Kongens gate 2
N-7011 TRONDHEIM
Tel. +47 73 99 09 90

VestenFjeldske Eiendom AS

Håvard Fjæreide, adm. dir.
Vaskerikven 30
N-5014 BERGEN
Tel. +47 55 55 81 80

Aspelin Reitan Eiendom AS

Ida Wall Gram, adm. dir.
Valkar 13
N-0178 OSLO
Tel. +47 918 07 826

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-471174

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-25 07:04:02 UTC

Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 945994415

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:957

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-25 07:16:31 UTC

bankID 

Odd Reitan

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-352764

IP: 80.212.xxx.xxx

2026-03-25 08:29:28 UTC



QES

bankID 

Kristin Solheim Genton

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:957

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-25 12:51:11 UTC

Kari Elisabeth Olrud Moen

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-4195763

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-25 12:51:28 UTC



QES

bankID 

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se et segl som viser at innholdet i dokumentet er uendret siden tidspunktet for signeringen. Bevisføringen av signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved å bruke en validator, <https://penneo.com/validator>, eller et annet valideringsverktøy for digitale signaturer.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reitan Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et selskapsregnskapsprinsipp, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et konsernregnskapsprinsipp og vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med reglene og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025, resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å se om det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. advokatfirmaet@pwc.no
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim, T: 02316 (+47 952 60 000) www.pwc.no

legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsern virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.


Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 915994415

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet


Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlige feil som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med standardene alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 25. mars 2026
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signature visible but digitized