



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	1	64 543 631	62 025 726
Annen driftsinntekt	1, 2	972 200	1 235 300
Sum inntekter		65 515 831	63 261 026
Kostnader			
Lønnskostnad	3	52 442	4 607 289
Avskrivning på driftsmidler	4	11 082 444	11 008 585
Annen driftskostnad	1	7 370 749	7 077 447
Sum kostnader		18 505 635	22 693 321
Driftsresultat		47 010 196	40 567 705
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 000 000	3 000 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer			48 091
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1, 5	12 920 290	8 457 054
Annen renteinntekt		4 676 669	1 528 080
Annen finansinntekt			152
Sum finansinntekter		20 596 959	13 033 376
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1, 5	567 699	332 971
Annen rentekostnad		37 385 354	25 844 638
Annen finanskostnad		11	83
Sum finanskostnader		37 953 065	26 177 692
Netto finans		-17 356 106	-13 144 316
Resultat før skattekostnad		29 654 091	27 423 389
Skattekostnad på resultat	6	6 701 464	7 512 961
Årsresultat		22 952 627	19 910 428
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 952 627	19 910 428



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		22 952 627	19 910 428
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		21 235 170	
Overført til annen egenkapital	7	1 717 457	19 910 428
Sum overføringer og disponeringer		22 952 627	19 910 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	696 251 538	707 243 982
Sum varige driftsmidler		696 251 538	707 243 982
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	200 122 341	150 297 341
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	137 202 976	110 569 733
Investeringer i tilknyttet selskap	5	42 071 323	43 431 323
Investeringer i aksjer og andeler			3 726 579
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
Sum finansielle anleggsmidler		379 420 440	308 048 776
Sum anleggsmidler		1 075 671 979	1 015 292 758
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		91 694	48 282
Andre kortsiktige fordringer		371 488	610 901
Konsernfordringer	5	125 493 207	46 563 373
Sum fordringer		125 956 389	47 222 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		392 096	631 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		392 096	631 163
Sum omløpsmidler		126 348 485	47 853 719
SUM EIENDELER		1 202 020 464	1 063 146 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	10 617 585	10 213 340
Overkurs	7	443 512 963	414 003 078
Sum innskutt egenkapital		454 130 548	424 216 418
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	82 472 467	80 755 010
Sum opptjent egenkapital		82 472 467	80 755 010
Sum egenkapital		536 603 015	504 971 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	14 782 057	14 509 360
Sum avsetninger for forpliktelser		14 782 057	14 509 360
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	585 793 175	528 391 800
Sum annen langsiktig gjeld		585 793 175	528 391 800
Sum langsiktig gjeld		600 575 232	542 901 160
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 903 000	
Leverandørgjeld		2 315 314	26 337
Betalbar skatt	6	6 428 766	6 630 681
Skyldig offentlige avgifter		2 117 261	2 545 817
Utbytte		21 235 170	
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	6 842 707	6 071 055
Sum kortsiktig gjeld		64 842 218	15 273 890
Sum gjeld		665 417 449	558 175 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 202 020 464	1 063 146 478



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405904

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 913 783 840
REBUS MEDINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	1	64 543 631	62 025 726
Annen driftsinntekt	1, 2	972 200	1 235 300
Sum inntekter		65 515 831	63 261 026
Kostnader			
Lønnskostnad	3	52 442	4 607 289
Avskrivning på driftsmidler	4	11 082 444	11 008 585
Annen driftskostnad	1	7 370 749	7 077 447
Sum kostnader		18 505 635	22 693 321
Driftsresultat		47 010 196	40 567 705
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 000 000	3 000 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer			48 091
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1, 5	12 920 290	8 457 054
Annen renteinntekt		4 676 669	1 528 080
Annen finansinntekt			152
Sum finansinntekter		20 596 959	13 033 376
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1, 5	567 699	332 971
Annen rentekostnad		37 385 354	25 844 638
Annen finanskostnad		11	83
Sum finanskostnader		37 953 065	26 177 692
Netto finans		-17 356 106	-13 144 316
Resultat før skattekostnad		29 654 091	27 423 389
Skattekostnad på resultat	6	6 701 464	7 512 961
Årsresultat		22 952 627	19 910 428
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 952 627	19 910 428
Totalresultat		22 952 627	19 910 428
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		21 235 170	
Overført til annen egenkapital	7	1 717 457	19 910 428



Sum overføringer og
disponeringer

22 952 627

19 910 428



Organisasjonsnr: 913 783 840
REBUS MEDINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4, 8	696 251 538	707 243 982
Sum varige driftsmidler		696 251 538	707 243 982
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	200 122 341	150 297 341
Lån til foretak i samme			
konsern	5, 8	137 202 976	110 569 733
Investeringer i			
tilknyttet selskap	5	42 071 323	43 431 323
Investeringer i aksjer og			
andeler			3 726 579
Andre langsiktige			
fordringer		23 800	23 800
Sum finansielle		379 420 440	308 048 776
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 075 671 979	1 015 292 758
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		91 694	48 282
Andre kortsiktige			
fordringer		371 488	610 901
Konsernfordringer	5	125 493 207	46 563 373
Sum fordringer		125 956 389	47 222 556
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		392 096	631 163
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		392 096	631 163
Sum omløpsmidler		126 348 485	47 853 719
SUM EIENDELER		1 202 020 464	1 063 146 478
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	10 617 585	10 213 340
Overkurs	7	443 512 963	414 003 078
Sum innskutt egenkapital		454 130 548	424 216 418
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	82 472 467	80 755 010
Sum opptjent egenkapital		82 472 467	80 755 010
Sum egenkapital		536 603 015	504 971 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	14 782 057	14 509 360
Sum avsetninger for forpliktelseser		14 782 057	14 509 360
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	585 793 175	528 391 800
Sum annen langsiktig gjeld		585 793 175	528 391 800
Sum langsiktig gjeld		600 575 232	542 901 160
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		25 903 000	
Leverandørgjeld		2 315 314	26 337
Betalbar skatt	6	6 428 766	6 630 681
Skyldig offentlige avgifter		2 117 261	2 545 817
Utbytte		21 235 170	
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	6 842 707	6 071 055
Sum kortsiktig gjeld		64 842 218	15 273 890
Sum gjeld		665 417 449	558 175 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 202 020 464	1 063 146 478



Organisasjonsnr: 913 783 840
REBUS MEDINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Øystein Tungseth
2025-03-10

 BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2025-03-10

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2025-03-10

 BankID Signing
Thomas Gerhard Dahle
2025-03-12

 BankID Signing
Trine Blankholm
2025-03-12

 BankID Signing
Berit Hvalryg
2025-03-12

Årsregnskap 2024

REBUS MEDINVEST AS

Org.nr.:913 783 840



REBUS Medinvest AS

Organisasjonsnummer 913 783 840

STYRETS ORIENTERING 2024

1. Virksomhetens art og lokalisering

REBUS Medinvest AS driver utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom. Selskapets forretningsidé er å investere i gode og attraktive handelseiendommer i Norge, og selskapets virksomhet er en del av Reitan Eiendom AS sin satsning på Handelseiendom i Skandinavia. Selskapet eies per årsskiftet med 82,68% av REBUS Handelseiendom AS. Resterende aksjer eies av ansatte i eller personer tilknyttet REITAN AS eller Reitan Eiendom AS. Per 31.12.2024 har selskapet sju datterselskap og to tilknyttede selskaper. Det utarbeides ikke eget konsernregnskap for REBUS Medinvest jfr. Regnskapslovens §3-7.

REBUS Medinvest AS overtok i august 2024 Byåsen Butikksenter i Trondheim. REMA 1000 er en av leietakerne. Kjøpet ble gjennomført som en eiendomstransaksjon i et nyanskaffet datterselskap.

REBUS Medinvest AS eide ved utgangen av året 24 handelseiendommer i Norge. Samtlige eiendommer har REMA 1000 som hovedleietaker. Eiendommene ligger spredt over hele Norge, fra Tønsberg i sør til Tromsø i nord. Hovedtyngden av eiendommene ligger i Midt-Norge og i Stavanger-området. 16 av eiendommene eies av REBUS Medinvest AS, sju av eiendommene eies via datterselskaper og én av eiendommene eies 50% gjennom et tilknyttet selskap.

2. Fortsatt drift

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

3. Arbeidsmiljø

Selskapet har i løpet av 2024 ikke hatt ansatte.

4. Likestilling

Selskapets styre består av tre menn og to kvinner. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

5. Ytre miljø

REBUS, som en del av Reitan Eiendom, følger samme bærekraftstrategi som morselskapet. Bærekraftsstrategien inneholder en rekke mål samt et metoderammeverk for hvordan prosjektene skal utvikles for å maksimere bærekraftseffektene, og dermed bidra til måloppnåelse. På denne måten jobbes det kontinuerlig med å redusere selskapets klimaavtrykk.

Side 1 av 3

Intern



6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet operer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet, og selskapets hovedleietaker antas å være veldig solid. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 300 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2024 er basert på flytende rente, og selskapet er således eksponert for endringer i rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. REBUS Medinvest AS vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det framlagte årsregnskap for regnskapsåret 2024 et rettvise uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

REBUS Medinvest AS hadde i 2024 et årsresultat etter skatt på NOK 22,95 mill. mot et årsresultat på NOK 19,91 mill. forrige år. Økningen skyldes i hovedsak økte leieinntekter samt reduksjon i lønnskostnad.

For øvrig har 2024 vært preget av ordinær drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2024 var NOK 537 mill., som utgjør 44,6 % av totalkapitalen.

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

Det har ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.

8. Framtidsutsikter

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

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



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

9. Styrets forslag til disponering av overskudd

Avsatt utbytte	NOK 21,24 mill.
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 1,71 mill.</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 22,95 mill.</u>

10. Forsikring styremedlemmer

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

11. Aktsomhetsvurderinger

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2024 forventes å bli publisert innen 30. april 2025.

Trondheim, 10.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter
Styrets leder

Ketil Jøssund
Styremedlem

Øystein Tungseth
Styremedlem

Berit Hvalryg
Styremedlem

Trine Blankholm
Styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
Administrerende direktør

Side 3 av 3

Intern



Resultatregnskap			
REBUS Medinvest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Husleieinntekter	1	64 543 631	62 025 726
Annen driftsinntekt	1, 2	972 200	1 235 300
Sum driftsinntekter		<u>65 515 831</u>	<u>63 261 026</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	52 442	4 607 289
Avskrivning på driftsmidler	4	11 082 444	11 008 585
Annen driftskostnad	1	7 370 749	7 077 447
Sum driftskostnader		<u>18 505 635</u>	<u>22 693 321</u>
Driftsresultat		<u>47 010 196</u>	<u>40 567 705</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 000 000	3 000 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer		0	48 091
Renteinntekt		4 676 669	1 528 080
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1, 5	12 920 290	8 457 054
Annen finansinntekt		0	152
Rentekostnad		37 385 354	25 844 638
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1, 5	567 699	332 971
Annen finanskostnad		11	83
Resultat av finansposter		<u>-17 356 106</u>	<u>-13 144 316</u>
Resultat før skattekostnad		<u>29 654 091</u>	<u>27 423 389</u>
Skattekostnad på resultat	6	6 701 464	7 512 961
Årsresultat		<u>22 952 627</u>	<u>19 910 428</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		21 235 170	0
Overført til annen egenkapital	7	1 717 457	19 910 428
Sum overføringer		<u>22 952 627</u>	<u>19 910 428</u>



Balanse			
REBUS Medinvest AS			
EIENDELER	Note	31.12.24	31.12.23
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	696 251 538	707 243 982
Sum varige driftsmidler		696 251 538	707 243 982
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	200 122 341	150 297 341
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	137 202 976	110 569 733
Investeringer i tilknyttet selskap	5	42 071 323	43 431 323
Investeringer i aksjer og andeler		0	3 726 579
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
Sum finansielle anleggsmidler		379 420 440	308 048 776
Sum anleggsmidler		1 075 671 979	1 015 292 758
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		91 694	48 282
Andre kortsiktige fordringer		371 488	610 901
Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	5	125 493 207	46 563 373
Sum fordringer		125 956 389	47 222 556
Bankinnskudd, kontanter o.l.		392 096	631 163
Sum omløpsmidler		126 348 485	47 853 719
Sum eiendeler		1 202 020 464	1 063 146 478



Balanse			
REBUS Medinvest AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.24	31.12.23
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	10 617 585	10 213 340
Overkurs	7	443 512 963	414 003 078
Sum innskutt egenkapital		454 130 548	424 216 418
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	82 472 467	80 755 010
Sum opptjent egenkapital		82 472 467	80 755 010
Sum egenkapital		536 603 015	504 971 428
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	14 782 057	14 509 360
Sum avsetning for forpliktelser		14 782 057	14 509 360
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	585 793 175	528 391 800
Sum langsiktig gjeld		585 793 175	528 391 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 903 000	0
Leverandørgjeld		2 315 314	26 337
Skyldig offentlige avgifter		2 117 261	2 545 817
Betalbar skatt	6	6 428 766	6 630 681
Utbytte		21 235 170	0
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	6 842 707	6 071 055
Sum kortsiktig gjeld		64 842 218	15 273 890
Sum gjeld		665 417 449	558 175 050
Sum egenkapital og gjeld		1 202 020 464	1 063 146 478



Balanse

REBUS Medinvest AS

Trondheim, 10.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Ketil Jøssund
styremedlem

Øystein Tungseth
styremedlem

Berit Hvalryg
styremedlem

Trine Blankholm
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
administrerende direktør



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap og andre selskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Transaksjoner med nærstående

REBUS MEDINVEST AS leier ut lokaler til selskaper innen Reitan konsern. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår. Av selskapets leieinntekter på kr 64 543 631 utgjør kr 58 186 010 leieinntekter mot konserninterne selskaper.

Selskapet kjøper forretningsførertjenester fra Reitan Eiendom AS. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår, og i 2024 er det fakturert for kr 250 000 ekskl mva.

Forvaltning av selskapet er foretatt av Relog AS og Rebus Forvaltning AS. Honoraret er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Det er for 2024 fakturert 1 219 500 kr ekskl mva i honoraer.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter: 2024

Morselskap

Renteinntekter 3 001 288

Tilknyttede selskaper og datterselskaper

Renteinntekter datterselskaper 9 919 002

Sum **12 920 290**

b) Kjøp av tjenester, leiekostnader og rentekostnader

Tilknyttede selskaper og datterselskaper

Rentekostnader datterselskaper 567 699

Sum **567 699**

Note 2 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp

Nettoført annen driftsinntekt pr. 31.12	2024	2023
Kostnader til viderefakturering	-724 989	-856 239
Inntekt fra viderefakturering	1 114 593	856 239
Sum nettoført annen driftsinntekt pr. 31.12	389 605	0

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	21 075	3 536 701
Arbeidsgiveravgift	6 810	690 521
Pensjonskostnader	22 832	363 829
Andre ytelser	1 725	16 239
Sum	52 442	4 607 290

Selskapet har pr. 31.12.2024 ingen ansatte.



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og anlegg	Tekniske anlegg	Anlegg under utførelse	Asfalt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	90 864 128	562 212 286	53 582 692	0	584 876 707	243 982
Tilgang	0	0		0		0
Avgang	0	0		0		0
Tilgang AUU	0	0		90 000		90 000
Anskaffelseskost 31.12.2024	90 864 128	562 212 286	53 582 692	90 000	584 876 707	333 982
Årets avskrivninger	0	-6 430 816	-4 557 833	0	-93 794	-11 082 443
Bokført verdi per 31.12.2024	90 864 128	568 643 102	49 024 859	90 000	491 081 696	251 538
Akkumulerte avskrivninger	Avskrives ikke	93 872 124	40 207 972	Avskrives ikke	575 168	134 655 264
Forventet økonomisk levetid	-	100 år	20 år	-	10 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	Lineær	-	Lineær	



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	EK siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Bokført verdi
Datterselskap					
Ro Bygg AS	Trondheim	99%	12 462 758	52 993	12 689 941
Evjenveien 120 AS	Trondheim	100%	19 236 725	1 642 343	20 548 145
Ullvaren Eiendom AS	Namsos	100%	7 927 901	1 539 972	54 330 000
Tiendeholmen Eiendom AS	Namsos	100%	1 441 979	-676 211	17 411 000
Hana Eiendom AS	Trondheim	100%	12 940 310	1 562 007	36 130 266
Byåsen Butikkssenter AS	Trondheim	100%	52 286 863	280 977	49 825 000
Grødemtorget AS	Oslo	100%	922 347	11 999	9 187 989
Sum datterselskaper					200 122 341
Tilknyttet selskap					
ANS Stavsetbygg	Trondheim	50%	21 540 876	8 238 814	40 071 323
Moum Parkering AS	Trondheim	50%	0	0	2 000 000
Sum tilknyttede selskaper					42 071 323

Det er i 2024 mottatt kr 3 000 000 i utdeling fra ANS Stavsetbygg.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	125 493 207	45 984 961	137 202 976	110 569 733
Sum	125 493 207	45 984 961	137 202 976	110 569 733

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	77 503	0	0
Sum	0	77 503	0	0

Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 124 651 072 kr pr. 31.12.2024 og 45 654 331 kr pr. 31.12.2023



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	335 782 514	336 984 529	1 202 015
Gevinst – og tapskonto	-74 739	-57 244	17 495
Andre forskjeller	-657 256	-147 784	509 472
Sum	335 050 519	336 779 502	1 728 983
Andeler	3 835 116	3 756 467	-78 649
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-271 694 464	-274 584 334	-2 889 870
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	67 191 171	65 951 635	-1 239 536
Utsatt skatt (22 %)	14 782 058	14 509 360	-272 698
Årets skattekostnad	2024	2023	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	29 654 091	27 423 389	
Permanente forskjeller	-2 161 408	2 243 664	
Endring i midlertidige forskjeller	1 728 983	472 408	
Skattepliktig inntekt	29 221 665	30 139 461	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	6 428 766	6 630 681	
Endring i utsatt skattefordel	272 698	882 280	
Skattekostnad ordinært resultat	6 701 464	7 512 961	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	29 654 091	27 423 389	
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 523 900	6 033 146	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-475 510	493 606	
Sum	6 048 390	6 526 752	
Effektiv skattesats	20,4 %	23,8 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	6 428 766	6 630 681	
Sum betalbar skatt i balansen	6 428 766	6 630 681	



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	10 213 340	414 003 078	80 755 010	504 971 428
Årets resultat	0	0	22 952 627	22 952 627
Avsatt utbytte	0	0	-21 235 170	-21 235 170
Kapitalendring, rettet emisjon	404 245	29 509 885	0	29 914 130
Egenkapital 31.12.2024	10 617 585	443 512 963	82 472 467	536 603 015

Note 8 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	137 226 776	110 593 533
Gjeld som er sikret ved pant o.l	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner, forfall senere enn 1 år	585 793 175	528 391 800
Gjeld til kredittinstitusjoner, forfall innen 1 år	25 903 000	0
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter, bygninger	696 251 538	618 473 468
Sum	696 251 538	618 473 468

REBUS Medinvest AS har ti lån til kredittinstitusjoner på til sammen kr 611 696 175, hvorav kr 25 903 000 forfaller innen ett år. Med unntak av eiendom i Tønsberg er samtlige av selskapets eiendommer stilt som sikkerhet for gjelden. Datterselskapenes eiendommer er også stilt som sikkerhet for gjelden.

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

Selskapets gjeld har flytende rente, men benytter renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Dette gjelder kun deler av gjelden. Viser her til egen note om rentesikringer, se note 10.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 10 617 585 består av 10 617 585 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Rebus Handelseiendom AS	8 778 530	82,67%
Jubar Eiendom AS	846 000	7,96%
Sum	9 624 530	90,63%
Øvrige (eierandel < 1%)	993 055	9,37%
Totalt	10 617 585	100%



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 Rentesikringer

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i selskapet pr 31.12.2024:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,945 %
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,800 %
Handelsbanken	100 000 000	07.12.2023	07.12.2028	3,445 %
Handelsbanken	50 000 000	18.06.2024	18.06.2034	3,515 %
Handelsbanken	50 000 000	07.08.2024	07.08.2034	3,285 %

Note 11 Hendelser etter balansedagen

I desember 2024 ble det signert kjøpekontrakt hvor Rebus Medinvest AS kjøper aksjene i Nov Næring AS med aksjeovertakelse 3 januar 2025. Kjøpesummen for aksjene er NOK 45 923 518.



Til generalforsamlingen i REBUS Medinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for REBUS Medinvest AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Trondheim, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-13 21:19

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



REBUS Medinvest AS

Organisasjonsnummer 913 783 840

STYRETS ORIENTERING 2024

1. Virksomhetens art og lokalisering

REBUS Medinvest AS driver utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom. Selskapets forretningsidé er å investere i gode og attraktive handelseiendommer i Norge, og selskapets virksomhet er en del av Reitan Eiendom AS sin satsning på Handelseiendom i Skandinavia. Selskapet eies per årsskiftet med 82,68% av REBUS Handelseiendom AS. Resterende aksjer eies av ansatte i eller personer tilknyttet REITAN AS eller Reitan Eiendom AS. Per 31.12.2024 har selskapet sju datterselskap og to tilknyttede selskaper. Det utarbeides ikke eget konsernregnskap for REBUS Medinvest jfr. Regnskapslovens §3-7.

REBUS Medinvest AS overtok i august 2024 Byåsen Butikksenter i Trondheim. REMA 1000 er en av leietakerne. Kjøpet ble gjennomført som en eiendomstransaksjon i et nyanskaffet datterselskap.

REBUS Medinvest AS eide ved utgangen av året 24 handelseiendommer i Norge. Samtlige eiendommer har REMA 1000 som hovedleietaker. Eiendommene ligger spredt over hele Norge, fra Tønsberg i sør til Tromsø i nord. Hovedtyngden av eiendommene ligger i Midt-Norge og i Stavanger-området. 16 av eiendommene eies av REBUS Medinvest AS, sju av eiendommene eies via datterselskaper og én av eiendommene eies 50% gjennom et tilknyttet selskap.

2. Fortsatt drift

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

3. Arbeidsmiljø

Selskapet har i løpet av 2024 ikke hatt ansatte.

4. Likestilling

Selskapets styre består av tre menn og to kvinner. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

5. Ytre miljø

REBUS, som en del av Reitan Eiendom, følger samme bærekraftstrategi som morselskapet. Bærekraftsstrategien inneholder en rekke mål samt et metoderammeverk for hvordan prosjektene skal utvikles for å maksimere bærekraftseffektene, og dermed bidra til måloppnåelse. På denne måten jobbes det kontinuerlig med å redusere selskapets klimaavtrykk.

Side 1 av 3

Intern



6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet operer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet, og selskapets hovedleietaker antas å være veldig solid. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 300 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2024 er basert på flytende rente, og selskapet er således eksponert for endringer i rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. REBUS Medinvest AS vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det framlagte årsregnskap for regnskapsåret 2024 et rettvise uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

REBUS Medinvest AS hadde i 2024 et årsresultat etter skatt på NOK 22,95 mill. mot et årsresultat på NOK 19,91 mill. forrige år. Økningen skyldes i hovedsak økte leieinntekter samt reduksjon i lønnskostnad.

For øvrig har 2024 vært preget av ordinær drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2024 var NOK 537 mill., som utgjør 44,6 % av totalkapitalen.

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

Det har ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.

8. Framtidsutsikter

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

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



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

9. Styrets forslag til disponering av overskudd

Avsatt utbytte	NOK 21,24 mill.
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>NOK 1,71 mill.</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 22,95 mill.</u>

10. Forsikring styremedlemmer

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

11. Aktsomhetsvurderinger

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2024 forventes å bli publisert innen 30. april 2025.

Trondheim, 10.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter
Styrets leder

Ketil Jøssund
Styremedlem

Øystein Tungseth
Styremedlem

Berit Hvalryg
Styremedlem

Trine Blankholm
Styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
Administrerende direktør

Side 3 av 3

Intern



Årsregnskap 2024

REBUS MEDINVEST AS

Org.nr.:913 783 840



Resultatregnskap			
REBUS Medinvest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Husleieinntekter	1	64 543 631	62 025 726
Annen driftsinntekt	1, 2	972 200	1 235 300
Sum driftsinntekter		<u>65 515 831</u>	<u>63 261 026</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	52 442	4 607 289
Avskrivning på driftsmidler	4	11 082 444	11 008 585
Annen driftskostnad	1	7 370 749	7 077 447
Sum driftskostnader		<u>18 505 635</u>	<u>22 693 321</u>
Driftsresultat		<u>47 010 196</u>	<u>40 567 705</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 000 000	3 000 000
Inntekt på investeringer i andre aksjer		0	48 091
Renteinntekt		4 676 669	1 528 080
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1, 5	12 920 290	8 457 054
Annen finansinntekt		0	152
Rentekostnad		37 385 354	25 844 638
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1, 5	567 699	332 971
Annen finanskostnad		11	83
Resultat av finansposter		<u>-17 356 106</u>	<u>-13 144 316</u>
Resultat før skattekostnad		<u>29 654 091</u>	<u>27 423 389</u>
Skattekostnad på resultat	6	6 701 464	7 512 961
Årsresultat		<u>22 952 627</u>	<u>19 910 428</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		21 235 170	0
Overført til annen egenkapital	7	1 717 457	19 910 428
Sum overføringer		<u>22 952 627</u>	<u>19 910 428</u>



Balanse			
REBUS Medinvest AS			
EIENDELER	Note	31.12.24	31.12.23
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	696 251 538	707 243 982
Sum varige driftsmidler		696 251 538	707 243 982
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	200 122 341	150 297 341
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	137 202 976	110 569 733
Investeringer i tilknyttet selskap	5	42 071 323	43 431 323
Investeringer i aksjer og andeler		0	3 726 579
Andre langsiktige fordringer		23 800	23 800
Sum finansielle anleggsmidler		379 420 440	308 048 776
Sum anleggsmidler		1 075 671 979	1 015 292 758
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		91 694	48 282
Andre kortsiktige fordringer		371 488	610 901
Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	5	125 493 207	46 563 373
Sum fordringer		125 956 389	47 222 556
Bankinnskudd, kontanter o.l.		392 096	631 163
Sum omløpsmidler		126 348 485	47 853 719
Sum eiendeler		1 202 020 464	1 063 146 478



Balanse			
REBUS Medinvest AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.24	31.12.23
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	10 617 585	10 213 340
Overkurs	7	443 512 963	414 003 078
Sum innskutt egenkapital		454 130 548	424 216 418
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	82 472 467	80 755 010
Sum opptjent egenkapital		82 472 467	80 755 010
Sum egenkapital		536 603 015	504 971 428
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	14 782 057	14 509 360
Sum avsetning for forpliktelser		14 782 057	14 509 360
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	585 793 175	528 391 800
Sum langsiktig gjeld		585 793 175	528 391 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 903 000	0
Leverandørgjeld		2 315 314	26 337
Skyldig offentlige avgifter		2 117 261	2 545 817
Betalbar skatt	6	6 428 766	6 630 681
Utbytte		21 235 170	0
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	6 842 707	6 071 055
Sum kortsiktig gjeld		64 842 218	15 273 890
Sum gjeld		665 417 449	558 175 050
Sum egenkapital og gjeld		1 202 020 464	1 063 146 478



Balanse

REBUS Medinvest AS

Trondheim, 10.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Ketil Jøssund
styremedlem

Øystein Tungseth
styremedlem

Berit Hvalryg
styremedlem

Trine Blankholm
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
administrerende direktør



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap og andre selskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Transaksjoner med nærstående

REBUS MEDINVEST AS leier ut lokaler til selskaper innen Reitan konsern. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår. Av selskapets leieinntekter på kr 64 543 631 utgjør kr 58 186 010 leieinntekter mot konserninterne selskaper.

Selskapet kjøper forretningsførertjenester fra Reitan Eiendom AS. Honorarene er fastsatt på markedsmessige vilkår, og i 2024 er det fakturert for kr 250 000 ekskl mva.

Forvaltning av selskapet er foretatt av Relog AS og Rebus Forvaltning AS. Honoraret er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Det er for 2024 fakturert 1 219 500 kr ekskl mva i honoraer.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter: 2024

Morselskap

Renteinntekter 3 001 288

Tilknyttede selskaper og datterselskaper

Renteinntekter datterselskaper 9 919 002

Sum **12 920 290**

b) Kjøp av tjenester, leiekostnader og rentekostnader

Tilknyttede selskaper og datterselskaper

Rentekostnader datterselskaper 567 699

Sum **567 699**

Note 2 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp

Nettoført annen driftsinntekt pr. 31.12	2024	2023
Kostnader til viderefakturering	-724 989	-856 239
Inntekt fra viderefakturering	1 114 593	856 239
Sum nettoført annen driftsinntekt pr. 31.12	389 605	0

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	21 075	3 536 701
Arbeidsgiveravgift	6 810	690 521
Pensjonskostnader	22 832	363 829
Andre ytelser	1 725	16 239
Sum	52 442	4 607 290

Selskapet har pr. 31.12.2024 ingen ansatte.



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og anlegg	Tekniske anlegg	Anlegg under utførelse	Asfalt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	90 864 128	562 212 286	53 582 692	0	584 876 707	243 982
Tilgang	0	0		0		0
Avgang	0	0		0		0
Tilgang AUU	0	0		90 000		90 000
Anskaffelseskost 31.12.2024	90 864 128	562 212 286	53 582 692	90 000	584 876 707	333 982
Årets avskrivninger	0	-6 430 816	-4 557 833	0	-93 794	-11 082 443
Bokført verdi per 31.12.2024	90 864 128	568 643 102	49 024 859	90 000	491 081 696	251 538
Akkumulerte avskrivninger	Avskrives ikke	93 872 124	40 207 972	Avskrives ikke	575 168	134 655 264
Forventet økonomisk levetid	-	100 år	20 år	-	10 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	Lineær	-	Lineær	



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	EK siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Bokført verdi
Datterselskap					
Ro Bygg AS	Trondheim	99%	12 462 758	52 993	12 689 941
Evjenveien 120 AS	Trondheim	100%	19 236 725	1 642 343	20 548 145
Ullvaren Eiendom AS	Namsos	100%	7 927 901	1 539 972	54 330 000
Tiendeholmen Eiendom AS	Namsos	100%	1 441 979	-676 211	17 411 000
Hana Eiendom AS	Trondheim	100%	12 940 310	1 562 007	36 130 266
Byåsen Butikkssenter AS	Trondheim	100%	52 286 863	280 977	49 825 000
Grødemtorget AS	Oslo	100%	922 347	11 999	9 187 989
Sum datterselskaper					200 122 341
Tilknyttet selskap					
ANS Stavsetbygg	Trondheim	50%	21 540 876	8 238 814	40 071 323
Moum Parkering AS	Trondheim	50%	0	0	2 000 000
Sum tilknyttede selskaper					42 071 323

Det er i 2024 mottatt kr 3 000 000 i utdeling fra ANS Stavsetbygg.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	125 493 207	45 984 961	137 202 976	110 569 733
Sum	125 493 207	45 984 961	137 202 976	110 569 733

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	77 503	0	0
Sum	0	77 503	0	0

Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 124 651 072 kr pr. 31.12.2024 og 45 654 331 kr pr. 31.12.2023



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	335 782 514	336 984 529	1 202 015
Gevinst – og tapskonto	-74 739	-57 244	17 495
Andre forskjeller	-657 256	-147 784	509 472
Sum	335 050 519	336 779 502	1 728 983
Andeler	3 835 116	3 756 467	-78 649
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-271 694 464	-274 584 334	-2 889 870
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	67 191 171	65 951 635	-1 239 536
Utsatt skatt (22 %)	14 782 058	14 509 360	-272 698
Årets skattekostnad	2024	2023	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	29 654 091	27 423 389	
Permanente forskjeller	-2 161 408	2 243 664	
Endring i midlertidige forskjeller	1 728 983	472 408	
Skattepliktig inntekt	29 221 665	30 139 461	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	6 428 766	6 630 681	
Endring i utsatt skatt	272 698	882 280	
Skattekostnad ordinært resultat	6 701 464	7 512 961	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	29 654 091	27 423 389	
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 523 900	6 033 146	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-475 510	493 606	
Sum	6 048 390	6 526 752	
Effektiv skattesats	20,4 %	23,8 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	6 428 766	6 630 681	
Sum betalbar skatt i balansen	6 428 766	6 630 681	



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	10 213 340	414 003 078	80 755 010	504 971 428
Årets resultat	0	0	22 952 627	22 952 627
Avsatt utbytte	0	0	-21 235 170	-21 235 170
Kapitalendring, rettet emisjon	404 245	29 509 885	0	29 914 130
Egenkapital 31.12.2024	10 617 585	443 512 963	82 472 467	536 603 015

Note 8 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	137 226 776	110 593 533
Gjeld som er sikret ved pant o.l	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner, forfall senere enn 1 år	585 793 175	528 391 800
Gjeld til kredittinstitusjoner, forfall innen 1 år	25 903 000	0
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter, bygninger	696 251 538	618 473 468
Sum	696 251 538	618 473 468

REBUS Medinvest AS har ti lån til kredittinstitusjoner på til sammen kr 611 696 175, hvorav kr 25 903 000 forfaller innen ett år. Med unntak av eiendom i Tønsberg er samtlige av selskapets eiendommer stilt som sikkerhet for gjelden. Datterselskapenes eiendommer er også stilt som sikkerhet for gjelden.

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

Selskapets gjeld har flytende rente, men benytter renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Dette gjelder kun deler av gjelden. Viser her til egen note om rentesikringer, se note 10.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 10 617 585 består av 10 617 585 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Rebus Handelseiendom AS	8 778 530	82,67%
Jubar Eiendom AS	846 000	7,96%
Sum	9 624 530	90,63%
Øvrige (eierandel < 1%)	993 055	9,37%
Totalt	10 617 585	100%



REBUS MEDINVEST AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 Rentesikringer

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i selskapet pr 31.12.2024:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,945 %
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,800 %
Handelsbanken	100 000 000	07.12.2023	07.12.2028	3,445 %
Handelsbanken	50 000 000	18.06.2024	18.06.2034	3,515 %
Handelsbanken	50 000 000	07.08.2024	07.08.2034	3,285 %

Note 11 Hendelser etter balansedagen

I desember 2024 ble det signert kjøpekontrakt hvor Rebus Medinvest AS kjøper aksjene i Nov Næring AS med aksjeovertakelse 3 januar 2025. Kjøpesummen for aksjene er NOK 45 923 518.