



Årsregnskap for regnskapsåret 2022

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

Brønnøysundregistrene

14.05.2024

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



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

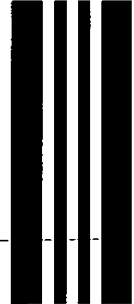
2023 200046



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2022



REITAN EIENDOM AS Postboks 1840 Lade 7440 TRONDHEIM	Organisasjonsnr.	AS
	915 994 415	



Registrerte opplysninger per 24.04.2023		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2022	Avslutningsdato 31.12.2022	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		<input type="checkbox"/> Ja	
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører		<input type="checkbox"/> Ja	
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet		<input type="checkbox"/> Ja	
Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet		<input type="checkbox"/> Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret	
Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av		<input type="checkbox"/> IFRS selskap	<input checked="" type="checkbox"/> IFRS konsern
Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av		<input type="checkbox"/> Funksjon selskap	<input type="checkbox"/> Funksjon konsern
Følges regnskapsreglene for små foretak?		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den		Dato	
Sted/dato, Underskrift av representant for enheten			

UTDUGG

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	lfrs	fr-rev					funk	u.off	brev	



BR-1001-11





Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2022

+

REITAN EIENDOM AS Postboks 1840 Lade 7440 TRONDHEIM	Organisasjonsnr. 915 994 415	AS
---	-------------------------------------	----

Registrerte opplysninger per 19.04.2023		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2022	Avslutningsdato 31.12.2022	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		<input type="checkbox"/> Ja	
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører		<input type="checkbox"/> Ja	
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet		<input type="checkbox"/> Ja	
Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet		<input type="checkbox"/> Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret	
Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av	<input type="checkbox"/> IFRS selskap	<input checked="" type="checkbox"/> IFRS konsern	
Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av	<input type="checkbox"/> Funksjon selskap	<input type="checkbox"/> Funksjon konsern	
Følges regnskapsreglene for små foretak?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den		Dato	
Sted/dato, Underskrift av representant for enheten Trondheim, <i>Tone Sljensvåg</i>		19.04.2023	

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G	<input type="checkbox"/>	NYVE	<input type="checkbox"/>	Admr	<input type="checkbox"/>	Kregn	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Aktiv. regn	<input type="checkbox"/>			
M	<input type="checkbox"/>	Rets	<input type="checkbox"/>									Ant.s	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n															
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>															
k-regn kto d.k lk-fv konsf ifrs fr-rev funk u.off brev															

BR-1001-11



ÅRSRAPPORT
2022

REITAN
EIENDOM



INNHOLD:

REITAN EIENDOM	4
Våre verdipapirer	6
FORORD	6
NØKKELTALL	7
SENTRUMSEIENDOM	8
Trondheim	8
Bergen	10
Oslo	12
LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM	14
HANDELSEIENDOM	16
BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM	18
ÅRSBERETNING	20
KONSERNREGNSKAP	28
SELSKAPREGNSKAP	74
REVISJONSBERETNING	91
ADRESSER	95

SENTRUMSEIENDOM
I TRONDHEIM, BERGEN OG OSLO

LOGISTIKK- OG
INDUSTRIEIENDOM
I SKANDINAVIA

HANDELSEIENDOM
I SKANDINAVIA





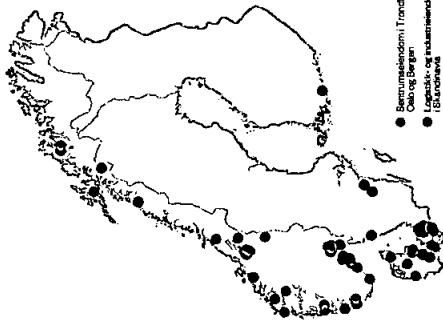
Reitan Eiendom ble etablert i 1996, og et tyvetalls butikkeiendommer for REMA 1000 samlet på Reitangruppers (REITANs) hånd utgjorde starten. Siden har selskapet mangdoblet seg i størrelse. Voksten har kommet som et resultat av langaktighet og sålmodighet, samarbeid med kompetente partnere og ikke minst ved hjelp av engasjerte og dyktige medarbeidere.

Reitan Eiendom ledes fra Trondheim og i september 2022 overtok Trond F. Mellingsæter som administrerende direktør. Ingolv Heyland gikk på samme tidspunkt inn som styrets leder etter Odd Reitan. Selskapet er i all hovedsak eid av Reitanfamilien gjennom REITAN AS og Odd Reitans private holdingselskap.

Vår forretningsidé er blitt justert etter hvert, som vi selv har utviklet, og omverden har endret seg.

Reitan Eiendom har tre satsingsområder:

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



- Sentrums eiendom i Trondheim, Oslo og Bergen
- Industri- og logistikeiendom
- Handelseiendom i Skandinavia
- Annet eiendom

REITAN EIENDOM	
SENTRUMSEIENDOM	HANDELS EIENDOM
E C Dahle Eiendom	REBUS Handelseiendom
Vestland Feidiske Eiendom	
Christiana Areal	
RELOG	

Årsregnskap 2022 | 4



VÅRE VERDIER

VIRENDYRKER BEDRIFTENS FORRETNINGSIDÉ

VI HOLDER HOYT FORRETNINGSMORAL

VI SKAL VÆRE GJELDRI

VI SKAL MOTIVERE TIL VINNRIKKTUR

VI TENKER POSITIVT OG OFFENSIVT

VI SAKKER VED HVILVANDRE – IKKE OM HVILVANDRE

KUNDEN ER VÅR ØVERSTE SJEF

VI VIL HA DET MORNSOVT OG LONNSOVT

Ledelsefilosofien vår er verdibasert ledelse – som for oss betyr å bygge sterke mennesker, uten slapp behandling og løst ull. For alle i Reitan Eiendom er alle hverdagsoppgaver og alle prosjekter i seg selv utfordringer som sammenheng og ansvar. Vi vil uten å gjemte hver en kammer fra

A sære verdier er grunnlaget for å få under medarbeideren og samarbeidspartnere til å dele seg utrolige saker og engasjerte, erndte og drivne vi vil samvirke og utveksle

Vår grunnleggende guide oss og definerer oss. De bestriver det vi mener er viktig å styre etter. Vordene er våre verdier som styrer tenkesett, valg og beslutninger. Tydelige verdier er grunnlaget for en sterk kultur.

For Reitan Eiendom er det viktig å vise samfunnsansvar. Det gjør vi ved å ta innledende grep og å gjøre våre daglige drift og virksomhet ved å integrere bærekraft i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langvarig verdi som er et resultat av samarbeid, som det er viktig for samfunnet.

REITAN EIENDOM



NØKKELTALL 2022

1541 mill. leieinntekter

33 098 mill. investeringsleiomdom

1646 000 kvm totalt

494 mill. EBITDA

37 110 mill. total kapital

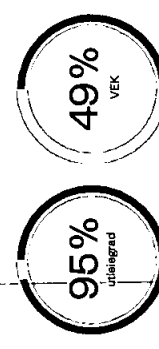
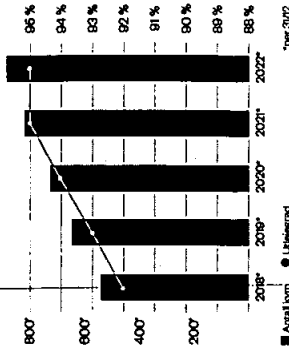
884 000 kvm etter eierandel

Balop i NOK mill

2022 2021

	2022	2021
Leieinntekter	1 541	1 303
Værdiforandring investeringsleiomdom	-800	1 743
Resultat fra tilknyttede selskaper	109	282
EBITDA	494	3 030
Resultat før skatt	490	2 851
Investeringer	3 016	3 394
Investeringsleiomdom	33 098	30 319
Tilknyttede selskaper	2 421	2 141
Total kapital	37 110	34 192
Egenkapitalandel	48 %	48 %
Gjeldingsgrad eksterne lån	47 %	44 %
Kvm - totalt i tusen	1 646	1 522
Kvm - eierandel i tusen	884	817
Utleiegrad	96 %	95 %
VEK (Værdjustert EKV)	49 %	61 %

UTVIKLING KVM OG UTLIEGRAD



FORORD

Et historisk godt år i 2021 for Reitran Eiendom og eiendomsmarkedet i Norge generelt, ble etterfulgt av et mer krevende 2022. Etter et samfunnet ble fraknelt; etter flere år med pandemi, og tegnene til en positiv utvikling i økonomien ble stadig mer tydelige, ble vi vitne til utbruddet av en uventet økonomisk krig i Ukraina.

Sammen med flere andre faktorer førte krigen til knapphet på internasjonal produksjonskapasitet, utfordringer i transportringene og brudd i vitlige globale verdikjeder. Sammen med høy generell etterspørsel som følge av flere år med ekstremt lav rente, førte dette til et kraftig inflasjonstrykk i store deler av verden, også i Norge. Ved utgangen av året var inflasjonen i Norge ca. 0,6 prosent.

Sentralbankenes svar på økende og for høy inflasjon er økte renter. Rentene steg kraftig gjennom 2022, både internasjonalt og i Norge. Norges Bank styringsrenten ble satt opp fra 0 prosent til 2,75 prosent, det høyeste nivået siden 2008. 3 mnd Nibor økte gjennom året fra 0,96 prosent til 3,28 prosent.

Det økte rentenivået førte til stigende avkastningskrav (yield) i markedet for næringsleiomdom, og derigjennom til reduserte eiendomsverdier. Reduserte eiendomsverdier, sammen med økte finansieringskostnader som følge av økte renter, preget også Reitran Eiendom sine resultater i 2022. På den annen side trakk økt inflasjon og en større eiendomsmasse leieinntektene opp.

Reitran Eiendom har klart seg godt gjennom et krevende år. Dette skyldes en betydelig innsats fra alle våre ansatte, i alle selskaper og i alle geografier. Det er i tillegg iderig organisasjon blir utfordret, og vår organisasjon har virkelig bestått prøven. En stor del av årsresultatet, dette er også vår beste garanti for en god utvikling fremover. Vi ser frem til å fortsette å utvikle selskaper gjennom 2023 og årene deretter, og til å gripe de mulighetene som trøst oss oppetter år i et krevende marked.

Sammen skal vi stå på videreg

Trond F. Mellingsæter

Adm. dir.

Årsrapport 2022 | 6



REITAN
EIENDOM

Årsrapport 2022 | 7



SENTRUMSEIENDOM TRONDHEIM



VI HAR ET STERKT ØNSKE OM Å BIDRA TIL EN
POSITIV UTVIKLING AV MIDTBYEN OG SKAPE ET
LEVENDE BYSENTRUM MED MYE AKTIVITET PÅ
DAG- OG KVELDSTID. VÅR DRØM ER AT
TRONDHEIM SKAL BLI EN ÅPEN OG LEVENDE BY

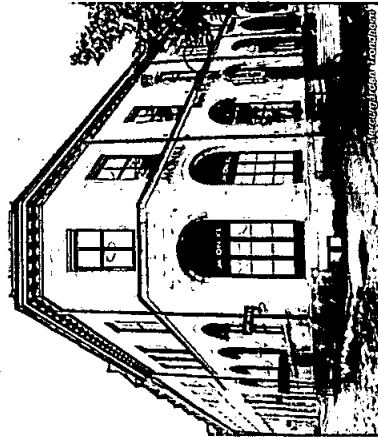
— Oddi Reitan

541 mill.
leieinntekter

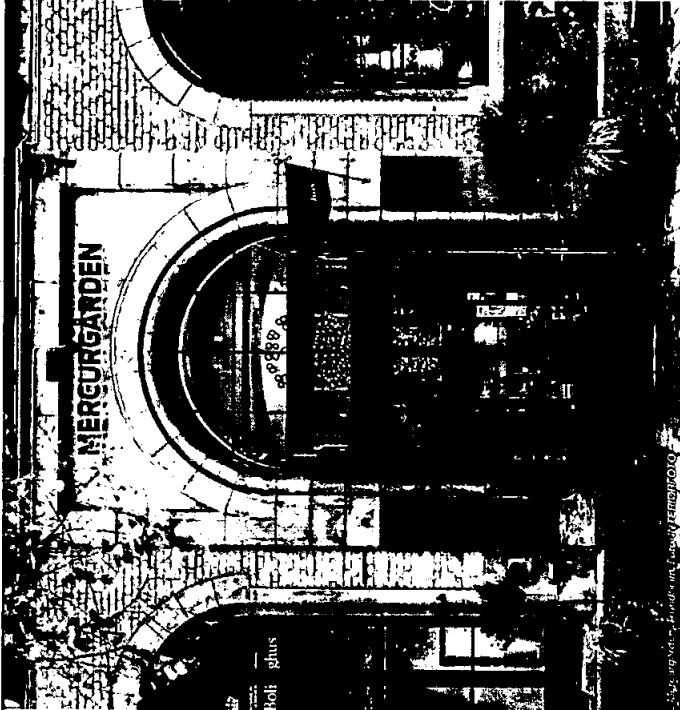
325 mill.
EBITDA

10 833 mill.
investeringseiendom

388 000
kvm



Årsregnskap 2022 | 8



Rentan Eiendom har antatt slutten av 60-åra investert
konstruksjonen. Det er utvilsomt et godt resultat
(EBITDA) som kan bygge opp en høyverdigrundeleg
tipe i Trondheim-regionen. Selskapet vil også utvikle
en AIK - All Innanfor Eilen - i høybygningen og et stort
næringsområde i nærheten av Trondheim EBBE og
Elin der største private eiere i Trondheim i Midtbyen
Selskapet har investert i et stort spekter av eiendom
med kontor, utleievare, handel, bolig, hotell og
restaurant og har en 60-årsplan for utleievare

EBBE har et stort fokus på bærekraft, i tillegg til
konstruksjonen med et stort byggingsselskap
og byggherre, og utleievare, næringsmiddel og
utleievare, utleievare, byggingsselskap, næringsmiddel
og næringsmiddel, næringsmiddel. Arbeidsplasser er et
alltidig utleievarebygg, skole og næringsmiddel
og en EBBE 200 utleievare, næringsmiddel, næringsmiddel
bedre. Utvilsomt de beste resultatene er høy verdigrundeleg

2022 arbeidet med flere utleievareprosjekter og
store utleievareprosjekter og næringsmiddelprosjekter
EBBE jobber med 2022 og Nordregion 2. Nordregion
10-20. Nordregion 2022 er et stort utleievareprosjekt
i Trondheim og Trondheim. Trondheim All-Regionprosjektet
Trondheim 2022. Utvilsomt de beste resultatene er høy
verdigrundeleg og utleievare

Store utleievareprosjekter, næringsmiddelprosjekter
i Trondheim har fått god fremgang, men på grunn av
konstruksjonen. Utvilsomt de beste resultatene er høy
verdigrundeleg og utleievareprosjekter og utleievare
2022 er et stort utleievareprosjekt og utleievare

EBBE er et stort utleievareprosjekt og utleievare
konstruksjonen og utleievareprosjektet EBBE og
konstruksjonen og utleievareprosjektet EBBE og
konstruksjonen og utleievareprosjektet EBBE og

Årsregnskap 2022 | 8

REITIAN
AS



SENTRUMSEIENDOM BERGEN

119 mill.
leieinntekter

36 mill.
EBITDA

2 553 mill.
investoringsinndom

70 000
kvm

VestlandFjeldske Eiendom ble etablert i 2000 med hovedfokus på utvikling av nye REMA-markkver. Siden har selskapet hatt betydelig vekst. I 2013 endret selskapet sin forretningsstrategi, og fokus ble rettet mot å bygge opp en stor eiendomsportefolje i Bergen sentrum samt å bli en portefolje av investert selskaper REMA-eiendommer på Vestlandet.

VestlandFjeldske Eiendom har sitt hovedsete i Bergen og driver i dag hovedsakelig med utvikling, utleie og forvaltning av eiendommer i Bergen sentrum. Portefoljen i Bergen sentrum har vokst de senere årene, og eiendommene består av hoteller, hotell, restauranter og forretnings- tilleggs- og selskaper, en rekke gode REMA-eiendommer på Vestlandet.

Selskapet vil fremover ha fokus på å øke selskapets eiendomsportefolje i Bergen sentrum, samt vidtrevle

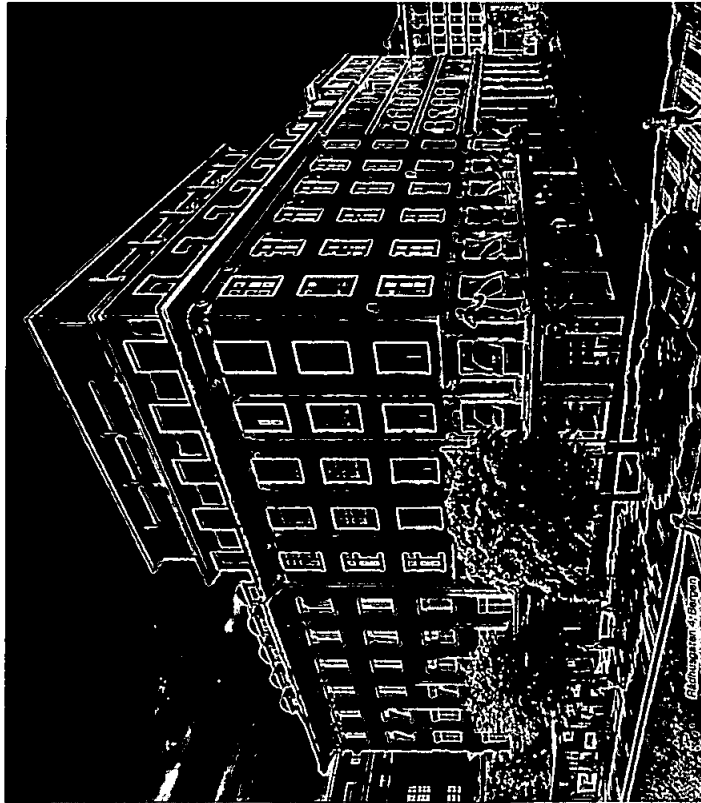
eiendomsportefoljen for å kunne tilby attraktive og funksjonelle lokaler til selskaper. Utviklingen av eiendommene skal være et bidrag til bybildet og byens infrastruktur, og skal være i tråd med selskapets bærekraftsstrategi.

Selskapet har i 2022 skiftet eiendomsportefoljen i Bergen sentrum gjennom kjøp av Rådhusgaten 1 med en sentral plassering i midt i Bergen sentrum hvor blant annet bankkæden Rødt er etablert. En aksjonærsselskap i Lagmannsveien med beliggenhet like ved bykernen og Lagmanns Skole sentrum er fullt utbetalt til Rema 1000 og Apotek 1, ble også kjøpt.

Rehabilitering av Strømgaten 11 pågår, og vil ferdigstilles i løpet av første halvår i 2023. Der jobbes videre med prosjektutvikling av Eldoradogården og Cæsarbeisvorteløst og vi forventer oppstart i 2023/2024. Prosjektene vil innebære kontor, handel, servering og boligblokk, og vil styrke vår posisjon i Bergen sentrum ytterligere.

Årsregnskap 2022 11

REIFAN
Eiendom



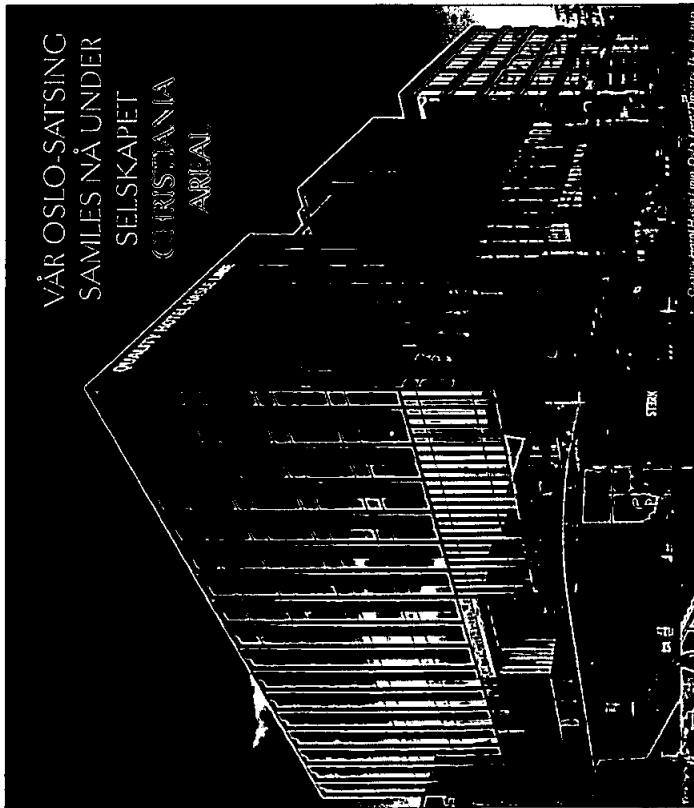
Årsregnskap 2022 10





SENTRUMSEIENDOM OSLO

VÅR OSLO-SATSING
SAMLES NÅ UNDER
SELSKAPET
CHRISTINA
AREAL



Årsrapport 2022 | 12



133 mill.
leieinntekter

-127 mill.
EBITDA

3 308 mill.
investeringseiendom

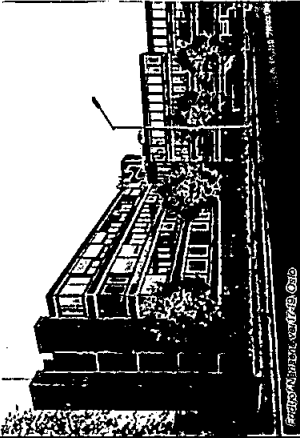
85 000
kvm

I 2018 foretok Reitlan Eiendom sin første investering i Oslo sentrum i et ikke med gjeldende forretningsår. Schwegers gate 33 er ny og moderne kontorendom nær Oslo S. Dette kjøp var første skritt på veien til å bygge opp en portefølje i Oslo.

I 2021 ble det foretatt net, en investering i Schwegers gate 33, ved kjøp av Grøntandskvarteret. Eiendommen består av Trellastgaten, med tillegg av flere selvsjener på gateplan i området rundt Teaterplassen.

I april 2022 ble eiendommen Karvøsvingel 7, med et flott dato er et nytt og moderne bygg på ca. 21 000 kvm, som vil gi et stort tilsettelstall i Oslo per totaltall. Bygget huser Quality Hotel Hasle Limco samt tre møttingsrom og konferansesal.

Sommeren 2022 ble et nytt samarbeid om eiendom i Oslo etablert. En 50 prosent andel i Major Eiendom ble overført, og selvsjener cues sammen med Furuholmen



Eiendom Major Eiendom består i dag av to sentrale kontorområder på Majorstua – Fr. Hansens vei 17-19 og Essendroffs gate 3.

Aktivitene innen sentrumseiendom i Oslo er nå samlet under selskapet Christina Areal og porteføljen er under nådd vekst. I 2018 ble det salgsområdet med 23 000 kvm og i dag har Christina Areal investert i eiendommer med et totalt areal på 85 000 kvm. Sentrumseiendom i Oslo er Reitlan Eiendoms nyeste satsningsområde og har ambisjoner om å vokse ytterligere.

Christina Areal viser gjennom sine investeringer og pågående prosjekter at det er et tydelig fokus på bærekraft. Både Schwegers gate 33 og Karvøsvingel 7 er BREEAM-sertifisert og driftes av aktører som jobber aktivt med å redusere energiforbruk. Karvøsvingel 7 jobber også aktivt med sirkulære prosesser og det settes allerede mål for avfall og energi per bygg. I Grøntandskvarteret er det satt i gang et forskningsprosjekt med formål om å utvikle en teknolog for forlidsdrift av bygg.

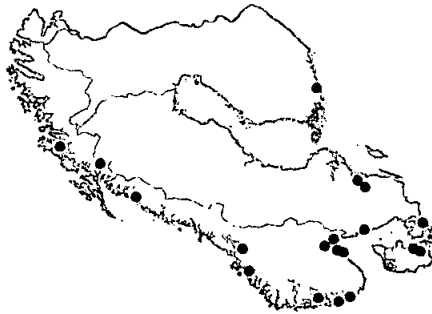
Reitlan Eiendoms nye satsningsområde i Oslo er et nytt og moderne bygg på ca. 21 000 kvm, som vil gi et stort tilsettelstall i Oslo per totaltall. Bygget huser Quality Hotel Hasle Limco samt tre møttingsrom og konferansesal. Sommeren 2022 ble et nytt samarbeid om eiendom i Oslo etablert. En 50 prosent andel i Major Eiendom ble overført, og selvsjener cues sammen med Furuholmen

Årsrapport 2022 | 1

REITLAN
EIEIENDOM



LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM



601 mill.
leieinntekter

137 mill.
EBITDA

13 870 mill.
investeringseiendom

841 000
kvm

Reitan Eiendom har i RELOG-konsernet, som er videreforeningen av de industrielle eiendomselskapene LOGIN Parinvest og INP Eiendom, over flere år opparbeidet en betydelig markedsposisjon innenfor lager, logistikk og lett industri i Norden.

Den samlede eiendomsportefeljen består av om lag 70 eiendommer, tilsvarende i overkant av 730 000 kvm BTA utleid areal og om lag 6 mill. kvm utviklingsomt.

Eiendomsportefeljen består i hovedsak av distribusjoner for REMA 1000 og 20 næringsparker i Norge rundt de største byene, samt eiendommer i Sverige, Danmark

og Finland. Målet i tiden fremover er ytterligere investeringer gjennom leietakerutvikling, rene eiendomskjøp, strategiske samarbeid, sammenslåinger og andre strukturelle muligheter. RELOG har som ambisjon å øke tilstedeværelsen rundt sentrale knutepunkt i Sverige og Danmark.

RELOG har i 2022 ferdigstilt utvidelse av REMA-distribusjonen i Horsens, Danmark og en nyoppført REMA-distribusjon i Narvik. Videre er det igangsatt utbygging av et nytt produksjonsanlegg for Mesterbakeren på Sandmoen, Trondheim, samt et nytt rugvieværker for Norsk Kylling på Støren. Det er også startet opp en

Årsrapport 2022 | 14



«VI SKAL VÆRE LANDETS LEDENDE AKTØR INNENFOR UTVIKLING AV NÆRINGSEIENDOM MED HOVEDFOKUS PÅ INDUSTRI, LAGER OG LOGISTIKK.»

— Christian H. Wist, CEO/Adm. dir.

konvertering og utvidelse av en logistikkleiidom for Kolly på Vinterbro og et nytt verksted/leig for Teela på Enger, Porsgrunn. Videre har det vært oppstart av bygging av ny politistasjon for Politiet i Oslo, enhet Øst på Kjellerud, Oslo. Innenfor byformering var det i 2022 byggestart på Campus Kristiansund i partnerskap med Bane Nor. Disse utbyggingene vil bli sluttført i løpet av 2023/2024.

Destinasjonutvikling ved å eie og utvikle større næringsparker gir RELOG en unik mulighet til å foresterke det årelange arbeidet med å utvikle og implementere fremtidsrettede bærekraftsløsninger innenfor miljø- og energikonsepter for leietakerne i næringsparkene, blant annet ved å utnytte spillvarme, solenergi, elektrisk og termisk lagring, og Smart Grid-løsninger som gir effektiv utjevning og energibalanisering.

I tillegg til utvikling av næringsparker for lager, logistikk og lett industri arbeider RELOG også med byformingsprosjekter, og besitter en stor tomtebank med betydelige utviklingsmuligheter.

Selskapet vil i 2023 fokusere på optimalisering av eiendomsdrift, prosjektgjennomføring av pågående prosjekter og egen balanse for å legge til rette for en best mulig vekst og verdilutvikling i årene fremover.



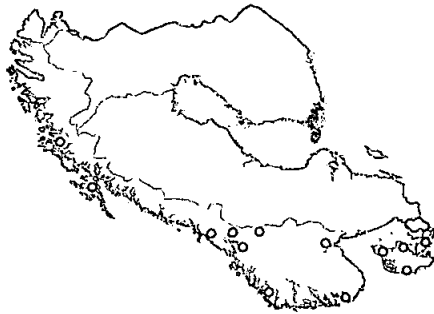
©: Foto: Espen J. Bjørn

Årsrapport 2022 | 15

REITAN
EIDENDOM



HANDELSEIENDOM

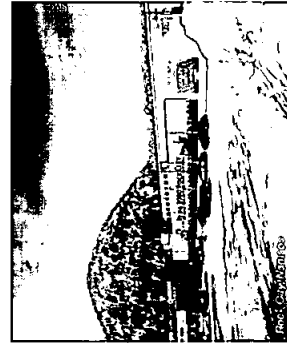


124 mill.
leieinntekter

79 mill.
EBITDA

2 089 mill.
investeringseiendom

66 000
kvm



Årsregnskap 2022 | 10



REITAN EIENDOM
SKAL INVESTERE I GODDE
OG ATTRAKTIVE
HANDELSEIENDOMMER
I SKANDINAVIA.

Handelsselskapet i Skandinavia er etablert som en selskapsdel av Reitans Eiendom, og selskapet har en portefolje av gode handelsleieeiendommer med EBITDA 1000 per leieeiendomsenhet i Norge og Danmark. REIUS Handelsselskapet i Norge består av de beste eiendommene i portefoljen for sitt kjerneområde i Oslo-regionen, med fokus på handelsselskaper i Skandinavia. I tillegg er Reitans Eiendom i Skandinavia utleiet til REIUS Handelsselskapet i Skandinavia.

Reitan Eiendom har med en nyutviklet portefolje av gode handelsleieeiendommer i Skandinavia, som er forventet å generere høy avkastning på investeringer i REIUS Handelsselskapet i Skandinavia. AS er etablert som 2022 og er på et 87 prosent

REIUS Handelsselskapet AS har i 2022 fokusert på å utvikle sin portefolje med eiendommer i Skandinavia, og har etablert seg i Norge og Danmark. REIUS Handelsselskapet i Norge består av de beste eiendommene i portefoljen for sitt kjerneområde i Oslo-regionen, med fokus på handelsselskaper i Skandinavia. I tillegg er Reitans Eiendom i Skandinavia utleiet til REIUS Handelsselskapet i Skandinavia.

Reitan Eiendom har med en nyutviklet portefolje av gode handelsleieeiendommer i Skandinavia, som er forventet å generere høy avkastning på investeringer i REIUS Handelsselskapet i Skandinavia. AS er etablert som 2022 og er på et 87 prosent

Årsregnskap 2022 | 10

REIUS
Eiendom



BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM

For Reitan Eiendom er det viktig å ta samfunnsansvar. Det gjøres ved å la temået bærekraft prege den daglige driften og tenkingen og ved å integrere bærekraft i selskapets forretningsmodeller. Slik kan det skapes langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

REITAN EIENDOM SKAL VÆRE LEDENDE I NORGE PÅ BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING OG -FORVALTNING.

Bærekraft er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnsnivå, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet. I selskapets bærekraftsstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i forståelsen av bærekraft.

Reitan Eiendom har i flere år vært opptatt av bærekraft i prosjektene. En lang referanseliste med gode prosjekter bekrefter de ansattes og eierens ønske om å ta ansvar. I 2021 ble bærekraftarbeidet styrket ytterligere gjennom opprettelse av ny stilling i ledergruppen med hovedansvar for bærekraft. Første bærekraftsrapport ble levert for 2021 i tråd med GRI (Global Reporting Initiative, et internasjonalt anerkjent rammeverk for bærekraftsrapportering). Bærekraftsrapportering i Reitán Eiendom gjøres årlig. Rapporteringen følger samme periode som

økonomisrapporteringen, kalenderåret, og omhandler de samme enhetene (datterselskaper, tilknyttede selskaper mv).

Bærekraftsrapporteringen bygges i to hovedelementer. En selskapsrapport som følger GRI-rammeverket m.fl. og prospektive rapportering gjennom årlig status for alle eiendommer i porteføljen. I rapporten for 2022 er dette utvalg prospektivstatusrapporter inkludert. For 2022 er dette kraftig utvidet gjennom en omfattende screening av alle selskapets eiendommer. Denne screeningen tar for seg viktige tema som svarer ut klima- og naturrelatert risiko og en rekke punkter i ELA-taksonomi. Prosjektreportene for bærekraft legges for å sikre bevisstgjøring om temautforvaltningen og utviklingen av alle eiendommer, samt som et verktøy for å bidra til å oppdage utfordringspotensial i eiendomsporteføljen.



Årsrapport 2022 | 8

NØKKELTALL 2022

Totalt CO₂-fotavtrykk

3158 tCO₂e

Energiforbruk pr. m²

75,9 kWh/m²

Energiproduksjon på egne eiendommer

3701400 kWh



*Tilgjengeliggjort og beregnet på basis av data fra 2021

Bærekraftsrapporten for 2022 er publisert 14.04.23

Ansvarlig for bærekraftsrapportering og bærekraftstrategi:

Johanne Poulsen Brennes
Direktør Bærekraft / Chief ESG Officer i Reitán Eiendom
(tlf: 5571 65433, j.poulsen@reitaneieendom.no)

BÆREKRAFTSANSVARLIGE I REITAN EIENDOMS SELSKAPER:

E O Dahls Eiendom:
Johanne Grøttum
Måltidsansvarlig
(johanne.grottum@reitaneieendom.no)

Vestron Fjellstue Eiendom:
Hilde Skjær
Kalkulering
(hilde.skjær@reitaneieendom.no)

RELOG:
Oyvind Bogefjord
Investeringssjef
Chief Investment Officer
(oyvind.bogefjord@reitaneieendom.no)

REBUS Håndleieendom:
Thomast Døhle
Administrerende direktør
(thomast.dohle@reitaneieendom.no)

Christiana Areal:
Sara Hodal Ottosen
Finanscontrollør i Reitán Eiendom
(sara.ottosen@reitaneieendom.no)

Dora Eiendom:
Torje Gjesdal
Eiendomsjef
(torje.gjesdal@reitaneieendom.no)



Årsrapport 2022 | 11

REITAN
Eiendom



REITAN EIENDOM

betreffe bære en i 2021. Dette skyldes at det er resultatført verdiføring på investeringsleiedommer gjennom løsten 2022, samt reduserte resultater fra tilknyttet virksomhet. Gjennom 2022 har vi opplevd økende markedsverdi på fleste marknader og et litt avventende øndemiljø med spesielt mot skriften av året. Dette har til dels medført reduserte verdier på næringsleiedomme og spesielt innen lagr/ logistikk-segmentet. Gjennom året har virksomhetene i ReitAn Eiendom gjennomført flere gode utviklingsprosjekter. Sammen med innskattreguleringer av leasetrakter har dette i vesle grad kompensert for verdiføringene i markedet og gitt akte verdier på utvalgte investeringsleiedomme og deler av øndemiljøet i våre tilknyttede virksomheter.

Konkurransereguleringer og investeringsreguleringer
 Brutto konkurranse fra driftsaktiviteter (for renter og skatt) ble NOK 1 719 mill. (NOK 137 mill.). Årsaken til økningen skyldes i hovedsak endring i arbeidskapital og netto finansposter. Konkurransen fra driftsaktiviteter skiller seg fra EBITDA hovedsakelig ved at EBITDA også inkluderer verdiføring på investeringsleiedomme og resultat fra tilknyttede selskaper. Samlet konkurranse fra investeringsaktiviteter ble NOK -3 973 mill. (NOK -3 272 mill.). Selskaper investerte NOK 2 739 mill. (NOK 3 376 mill.) i investeringsleiedomme. NOK 1 021 mill. av årets investeringer gjelder kjøp av en større kombinasjonsleiedomme i Oslo, se note 9 - Større transaksjoner for ytterligere beskrivelse. Netto salg av investeringsleiedomme ble NOK 143 mill. (NOK 459 mill.). I 2022 er det investert NOK 511 mill. i tilknyttet virksomhet (NOK 330 mill.). Mottatt ubytte fra tilknyttet virksomhet ble NOK 112 mill. (NOK 164 mill.). Konsernets øvne til egenfinansiering av investeringer vurderes som meget god.

Finansiering og likviditet
 Totalbalansen per 31.12.22 var NOK 37 110 mill. (NOK 34 192 mill.). Likvide midler per 31.12.22 var NOK 528 mill. (NOK 404 mill.). Ubeknyttede låneforpliktelser var NOK 851 mill. (NOK 862 mill.). Bokført egenkapital ved utgangen av 2022 var NOK 17 068 mill. (NOK 18 637 mill.) og låverne av egenkapitalandelen på 49 prosent (49 prosent). Verdfjort egenkapitalandelen er 49 prosent, og like innenfor vår Handlingregel på 50 prosent per 31.12.22. Vi tar sikte på å tilfredstille Handlingregalen i løpet av 2023.

Covid-19 og krigen i Ukraina
 Pandemien i vår del av verden er over, og myndighetenes vaksinasjonstiltak har brakt sykdommen under kontroll. Løst grad har våre leietakere og virksomheter klart seg bra gjennom Covid-19, og aktiviteten i investeringsleiedomme 2022, viste seg å være tilbake til nivåene i løpet av pandemien.

I løpet av 2022 gikk Russland til krig mot Ukraina, med den konsekvens at det ble innført strenge sanksjoner mot landet fra FN og vestlige nasjoner. Energitransaksjoner ble kraftig og det var usikkerhet i finansmarkedene. Renteføret trakk opp, og har forbiytt høytt fra til nå. Dette er også en konsekvens av økt inflasjon, som myndighetene ønsker å redusere. Gjennom 2022 ble det gitt nettopp renteskattene og tilhørende yieldforøgelse for å forhindre store bevegelser i verdien for næringsleiedomme i de markeder ReitAn Eiendom opererer i.

REITAN EIENDOM

FORRETNINGSIDÉ
 ReitAn Eiendom AS er REITANs holdingselskap for eiendom og har hovedsete på Løst Gård i Trondheim. Våre tre satsningsområder er:

- Sentrumsleiedomme i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handelseiendom i Skandinavia

Eiendomsvirksomheten drives med verdibasert ledelse som grunnleggende filosofi. REITANs verdigrunnlag og de åtte verdigrunnlagene ligger som en solid rettsen for all vår aktivitet. Vi tror på enkeltmennesker og deres øvne til å leie, beslutninger og gjennomføre, og vi mener at samarbeid og egeninnsats er essensielt for verdiskaping og aktivitet. Vi har operasjonelt REITANs verdigrunnlag til vår virksomhet og har innlegg verdiansvar og annen aktivitet for å sikre etterskudds- og verdiføring. Verdigrunnlaget vår skal være gjeldfrie- og vår viktigste styringsmal, og dette er formet til en Handlingregel om at vår verdifjort egenkapitalandelen minst skal være 50 prosent.

Aktiviteten i Trondheim eier gjennom vårt heleide datterselskap EO Dahl Eiendom, i Bergen er VestenFjelds Eiendom vår operative virksomhet, og aktiviteten i Oslo er økende. Aktivitetene i Oslo ble i 2022 samlet under selskapet Christiania Area. I april 2022 ble en kombinasjonsleiedomme på Høstøen anvervet, og fra sommeren overtok Christiania Area 50 prosent av to øndommer på Majorstua.

Vårt selskap innenfor segmentet logistikk- og industrieiendom ivaretar vår datterselskap 3 LOG ANS. Aktiviteten drives av RELOG AS som er en videreføring av virksomhetene til NHP Eiendom og Logn Partners.

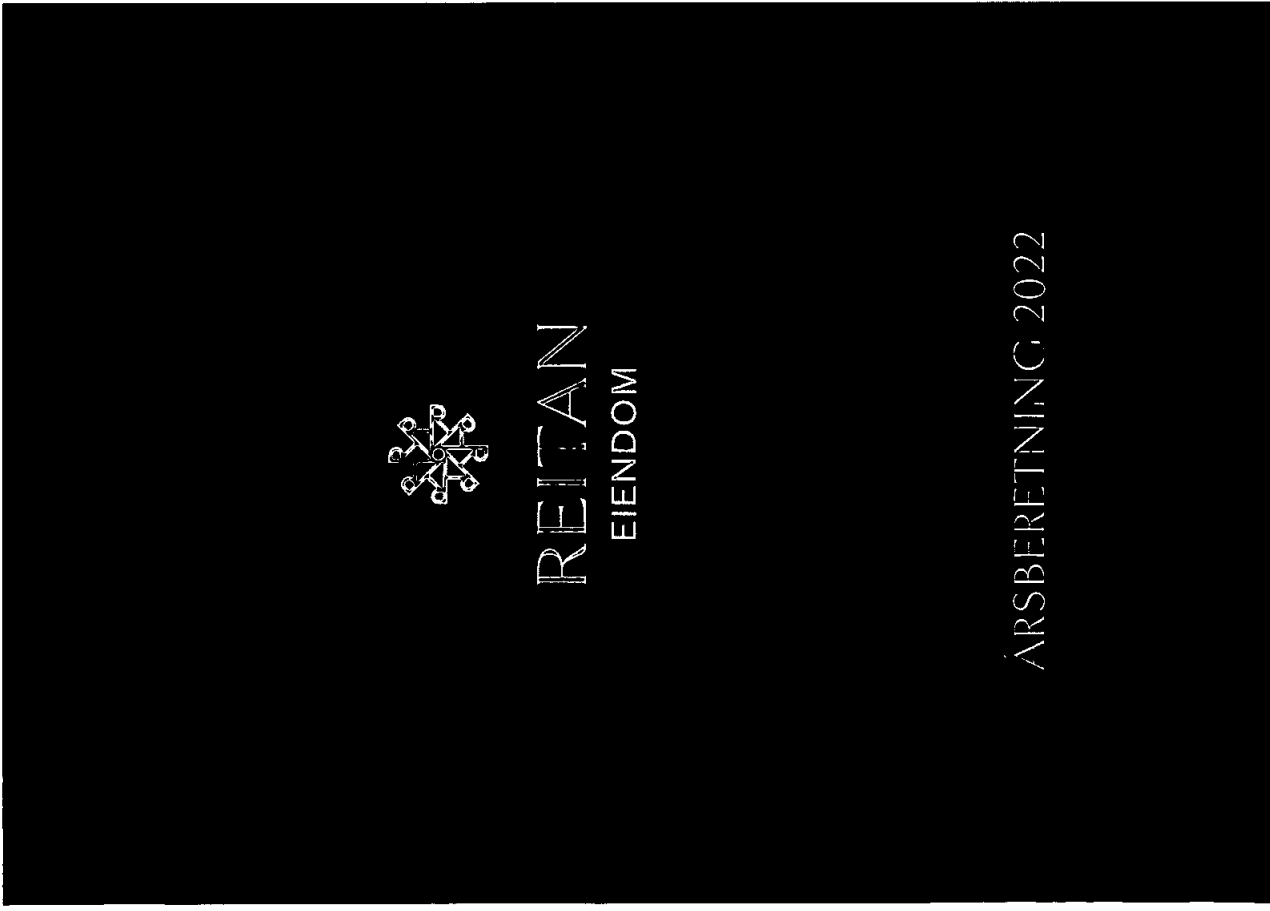
Eiendomsfor handelseiendom i Norge håndteres av REBUS Handelseiendom. I slutten av 2020 investerte ReitAn Eiendom i en større portefølje av butikkleiedomme i Danmark, gjennom et eget selskap i Danmark, REBUS Handelseiendomme.

REGULERING FOR KONSERNREGNSKAPET
 Konsernregnskapet for 2022 for ReitAn Eiendom er avlagt i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) godkjent av EU.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning et retvisende bilde av selskabets stilling. Fokussetningen 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 regnskapsmetoder ved fastsettelse av virkelig verdi av investeringsleiedomme og tilknyttet virksomhet.

Resultatregnskapet
 Driftsinntektene i 2022 ble NOK 1 541 mill. (NOK 1 303 mill.). EBITDA ble NOK 494 mill. (NOK 3 030 mill.). Driftsresultatet ble NOK 481 mill. (NOK 3 038 mill.). Resultat før skatt ble NOK 490 mill. (NOK 2 851 mill.). Økningen i leieinntekter skyldes tilvekst av øndomme gjennom året og økning i leiepriser. EBITDA, driftsresultat og resultat før skatt i 2022 er

Årsregnskap 2022, 2





STYRETS ÅRSBERETNING

STYRETS ÅRSBERETNING

Endringskonsernet har imidlertid fortsatt god soliditet og en god likviditetssituasjon. Endringskonsernet har også delvis blitt kompensert av inntektsforbedringer samt utviklingsprosjekter. Styret vurderer at Reitans Eiendom også er rustet til å stå godt mot den vi ser i markedet blant annet som en konsekvens av krigen i Ukraina.

SATSINGSOMRÅDER

REITANS EIGENDOMMER - Trondheim
E C Dahls Eiendom driver sin virksomhet i Trondheim sentrum fra egne lokaler i Merovingergården i Trondheim. Eiendomsmassen utgjør til sammen ca. 388 000 kvm fordelt på omtrent 80 bygger og forvaltes av egne ansatte. Gjennom de siste årene har en rekke større prosjekter blitt gjennomført. I 2022 er rehabiliteringen av Merovingergården fullført. Det pågår større ombygginger i Nordre gate 12 og Nordre gate 18-20, samt arbeid med mindre prosjekter i flere av eiendommene. Gjennom 2022 har E C Dahls Eiendom fortsatt utviklingen av Postvaktet med nye kjøper Traster og kunstneret Posten Moderne. Prosjektene forventes ferdige i 2024, og de nye etasjonnene vil styrke Midtbyen i Trondheim ytterligere og bidra til å sette opp under eiendomsvirksomheten i E C Dahls Eiendom.

E C Dahls Eiendom hadde i 2022 leieinntekter på NOK 641 mill (NOK 481 mill). EBITDA ble NOK 325 mill (NOK 871 mill) og virksomheten fikk et resultat før skatt på NOK 206 mill (NOK 906 mill). Hovedsakene til nedgangen i EBITDA og resultat før skatt er verdivinding på investeringsendommen på NOK 120 mill (NOK 428 mill), akte driftkostnader på NOK 168 mill mot NOK 108 mill i 2021 samt et netto finansieringskostnad. Det ble i 2022 foretatt investeringer på NOK 446 mill (NOK 939 mill). Mesteparten av investeringene i 2022 knytter seg til rehabiliteringsprosjekter.

Sertsumselskaper - Bergen

Reitan Eiendom eier ca. 72 prosent av Vestre Fjelds Eiendom, og de resterende 28 prosent kontrolleres av personer med nær tilknytning til REITANS virksomheter. Eiendomsporføljene er på ca. 70 000 kvm, og forvaltes fra egne lokaler i Vågehøyen i Bergen. Eiendomsmassen er fordelt på ulike typer eiendom i Bergen sentrum, gode handelsleieendommer i Vestland samt noen utbyggingprosjekter eid sammen med partnere.

Vestre Fjelds Eiendom kjøpte i 2022 eiendommen Håkonsgrøen 28B i Bergen sentrum. Eiendommen ligger i tilknytning til Caustberg-kvartalet som skal rehabiliteres og utvides. I tillegg ble handelsendommen Fanaevien 75 ved Luginen og kontorleieendommen Rådhusgaten 4 ved Torshovningen overnevnt. Vestre Fjelds Eiendom har i 2022 solgt Vågehøyen 6.

Vestre Fjelds Eiendom hadde i 2022 leieinntekter på NOK 119 mill (NOK 119 mill). EBITDA ble NOK 36 mill (NOK 156 mill) og selskapet fikk et resultat før skatt på NOK 22 mill (NOK 148 mill). Årsaken til verdivinding i EBITDA og resultat før skatt er i all hovedsak endring på investeringsendommen på NOK -50 mill (NOK 78 mill), akte driftkostnader samt netto finansinntak på NOK 14 mill

(NOK 7 mill). Det ble i 2022 foretatt investeringer for NOK 319 mill (NOK 192 mill). Val høvparten av investeringene i 2022 er knyttet til kjøpet av Rådhusgaten 4 AS. Selskapet fikk ny administrerende direktør fra 01.02.23.

Sertsumselskaper - Oslo

I 2022 er aktiviteten innen eiendom i Oslo samlet under selskapet Christiania Area1. I april ble eiendommen Karveveien 7 anskaffet. Dette bygget huser Quality Hotel Halden Line samt treningssenter, kontorlokaler for VigFly Group og andre virksomheter.

Sommeren 2022 ble et nytt samarbeid om eiendom i Oslo etablert. En 50 prosent andel i Major Eiendom ble ervervet, og selskapet eies sammen med Funhøimen Eiendom. To sentrale kontorleieendommer på Majorstus - Fr. Hansens vei 17-19 og Esandropas gate 3 eies nå av Major Eiendom.

Leieinntektene for Christiania Area1 AS var i 2022 NOK 153 mill (NOK 89 mill). EBITDA ble NOK 127 mill (NOK 138 mill) og resultat før skatt ble NOK -219 mill (NOK 192 mill). Hovedsakene til negative EBITDA og resultat før skatt er resultatført verdivinding på investeringsendommen med NOK -247 mill (NOK 150 mill).

Logistikk og industrileieendom

Vårt selskap i logistikk- og industrileieendom er organisert gjennom SLOG ANS (89 prosent). Etter en større omorganisering i 2021 er SLOG ANS nå 78 prosent av RELOG AS. RELOG AS eier igjen 100 prosent av NHP Eiendom og 88,7 prosent av RELOG Invest, samt 70 prosent av Logn Parkwest. Satsningsområdet inkluderer logistikk- eiendom med hovedvekt på distribusjon for REMA 1000, NHP Eiendom utvikler eiendom med hovedvekt på brønnfarming og desentralisert bygging innenfor industri- og logistikkendomme i Norge og Danmark. RELOG Invest ble stiftet høsten 2021, og selskaper kjøpte aksjer i en portefølje bestående av fem heldele og to deldele logistikkleieendommer i Nordn.

RELOG har i 2022 investert NOK 170 mill i den nye REMA-distribusjonen i Narvik, som ble fullført i 2022.

Sammen med en annen eiendomsutvikler har RELOG kjøpt flere eiendommer på Vagle i 2022 for å styrke satsningen på utvikling av eiendomsprosjekter for industri- og logistikk-bedrifter i Stavanger-regionen. Underkonsernet består K2-RELOG industrileieendom og eier ferdigutviklet industrileieendom, store industriområder klare for nye utviklingsprosjekter og store industriområder under regulering.

RELOG selgte i 2022 en tomt på Holtsgaten samt to mindre eiendommer nær Postgrunn. Det er gjennomført gjennomført byggprosjekter i Haugestrandområdet og Os ved Bløgger. Det har også blitt gjort fremdrift på en rekke av utviklingsprosjektene i NHP Eiendom, og tillegg er selskapet til et større industriområde i Risavika ved Stavanger på ca. 25 til 62 prosent.

RELOG hadde i 2022 leieinntekter på NOK 601 mill (NOK 473 mill), EBITDA ble NOK 137 mill (NOK 1629 mill), og selskapet

fikk et resultat før skatt på NOK 241 mill (NOK 1448 mill). Hovedsakene til nedgangen i EBITDA og resultat før skatt er verdivinding på investeringsendommen på NOK -354 mill (NOK 1046 mill) og resultat fra utkjøpte selskaper på NOK -1 mill (NOK 126 mill). Nedgangen i resultat ble noe modifisert av verdivinding på Sertsumselskaper på NOK -368 mill (NOK 110 mill). Det ble i 2022 foretatt investeringer på NOK 1 809 mill, hvor RELOG Invest sin investering i Risavika utgjorde NOK 871 mill. Investeringen var i 2021 på NOK 1770 mill.

Handelsleieendom i Skandinavia

REBUS Handelsleieendom eier en portefølje av gode handelsleieendommer i Norge med REMA 1000 som hovedselskaper. Hoveddelen av eiendomsmassen ligger i Trondheim, men selskapet har eiendom fra Sandness til Tromsø. I 2022 har selskapet likt å erverve ytterligere handelsleieendomme i Norge. Reitan Eiendom har en andel på 87 prosent i REBUS Handelsleieendom. Major Eiendom eier 6 prosent og er nye aksjonærer med tilknytning til REITAN sine 5 prosent av selskapet. Selskapet fikk egen daglig leder fra høsten 2022, og det jobbes med flere spennende investeringsprosjekter.

Reitan Eiendom eier også en portefølje med 18 butikksleieendommer fra REMA 1000 i Danmark. Disse ble ervervet mot skatten av 2020.

Leieinntektene fra handelsleieendom i Norge og Danmark i 2022 ble NOK 124 mill (NOK 112 mill), EBITDA ble NOK 79 mill (NOK 78 mill) og resultat før skatt ble NOK 158 mill (NOK 171 mill). Årsaken til nedgangen i EBITDA og resultat før skatt er verdivinding på investeringsleieendom, som ble NOK -38 mill (NOK 65 mill).

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Reitan Eiendom er et diversifisert eiendomselskap som er eksponert for ulike risiko med sine aktiviteter. Forretningsområdet ble etablert som selvstendig virksomhet i 1995, og har siden da gjennomgått en betydelig og lønnsom vekst. Ledelse og stab er jevnlig økt for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å håndtere aktiviteten og de tilhørende risikoene. Virksomhetens medarbeidere har gjennomgående lang erfaring fra eiendomsbransjen. Reitan Eiendom har etablert strategier og rutegjeller for å håndtere driftstilfyllt risiko, finansiell markedsrisiko og bankrisiko, og gjennomfører nødvendige alkrings tiltak for å redusere disse.

Ordinær operasjonell risiko og finansiell risiko mot eiendomsmarkedet seses avskattet gjennom ulike tilbakfordringer av aktiviteten på lønnsom måte. I tre større byer i Norge, logistikkleieendom og byromføring samt handelsleieendom i Skandinavia, er det etablert en diversifisert eiendomsportefølje. Store deler av eiendomsmassen er utleid på langtidslite leiekontrakter til solide aktører med god evne til å betjene sine leieforkjupere. Leiekontraktene reguleres årlig med økning i konsumprisindeksen. Noe av eiendomsmassen er utleid på kortere kontrakter, som isolert sett kan vurderes å gi økt risiko. Dette gir imidlertid også en mulighet til å

å realisere ny verdiskaping gjennom akte leiepriser ved fornyelse eller re-utleie av arealer.

Driftkostnadene relatert til virksomheten er eksponert for prisen på energi. Denne seses avskattet gjennom gode inngåelsesrutiner, etablering av avtaleverk med prisregulerende klausuler for større vare- eller tjenestetilbringere samt blanda fra prognostiske aktører for å sikre at kostnadsnivået blir lavest mulig. For større utbyggingprosjekter benyttes både intern og ekstern prosjektleder-kompetanse, og entreprenorkontrakter inngås normalt med bransjens beste reguleringer for lønns- og prisstyring.

REITAN er et verdirevet selskap, og vi har åtte verdigrunnlag som en del av grunnlaget for vår virksomhet. Det å tenke helhetlig på bærekraft er integrert i vår tenkemåte og dannev er fundamentet for våre valg. Reitan Eiendom har jobbet med bærekraft i eiendomsprosjekter i mange år og er opptatt av å redusere utslipp og klimabelastning til våre bygger og eiendommer for å sikre selskapets verdier. Konkret kommer bærekraft til uttrykk på ulike måter i hvert enkelt prosjekt. Vi jobber metodisk og våre valg er kunnskapsbaserte. Kvalifisering av fakta dannev grunnlag for bærekraftsrapportene, og inngivningene for prosjektene er mange. Vår aktivitet påvirker miljø, byer og lokalsamfunn. Derfor prøger bærekraft, vår daglige drift og tenkning og er integrert i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langtidlig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

REITANS verdigrunnlag nummer tre - «vi skal være globale» har også effekt på risikostyring vår. Verdigrunnlaget er operasjonelt, til en handlingregulering som sikrer at Reitan Eiendom skal ha minimum 60 prosent verdijaktet egenkapital. Denne handlingreguleringen er igjen knyttet til våre ideer om å sikre satsningsområdene med noen tilpasninger. Styret i Reitan Eiendom legger opp handlingsreguleringen fortløpende og kan medletidlig godkjenne disposisjoner som utløper handlingreguleringen.

Den finansielle handlingreguleringen innebærer en relativt lav beligningsgrad for eiendomsmassen sammenlignet med andre aktører, noe som isolert sett gir redusert finansiell risikoeksponering. Virksomheten har i tillegg ulike nedslapp for å redusere eksponeringen mot endringer i rentenivå, som rentebytte- og andre alkringsavtaler, Eksposering mot valutabelastning drives innen Skandinavia. Det seses etablert finansiering i lokal valuta, slik at valutabelastning reduseres til nettoeksponeringen i det enkelte land. I tillegg foreses det jevnlig utviding av valutaforbeholdninger akkumulert gjennom drift, slik at likviditetsforbeholdning i fremmed valuta holdes på lavest mulig nivå.

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPREGNSKAPET

Årsregnskapet for morselskapet Reitan Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. Driftsinnektene i 2022 ble NOK 16 mill (NOK 28 mill). Inntektene er oppkjøpt gjennom utleie av eiendom, samt andre inntekter i form av forretningsforhonorar mv. Årets resultat ble NOK 403 mill (NOK 41 mill). Årsaken til

Årsregnskap 2022 | 21

Årsregnskap 2022 | 23

REITAN
EIDOM





STYRETS ÅRSBERETNING

Reitan Elendom har utarbeidet en egen bærekraftsrapport i 2022.

Reitan Elendom koncern er omfattet av Åpenhetsloven. For fullstendig deklarasjon for aksjonærundersøkelsen henvises det til Bærekraftsrapporten 2022 som vil offentliggjøres på selskapets hjemmeside innen fristen 30.09.23.

UTSIKTER

Covid-19 pandemien er på det nærmeste over i vår del av verden, og aktiviteter og sosial kontakt er tilbake mot normale nivåer. Det er gledelig for både våre leietakere og våre virksomheter.

Innen våre markeder ser vi langsigtede tendenser og ulike effekter av pandemien. Digitaliseringen har tatt et langt steg fremover, ansatte i bedrifter har vist stort personlig ansvær og gjennomført store deler av sin arbeidsuke fra hjemmekontor gjennom de siste to årene. Arbeid hjemmefra kan isolert sett gi noe redusert etterspørsel etter kontorarealer, men samtidig ser vi et behov for tilrettelagte arealer for virksomheter, prosjektarbeid osv. har vært økende. Den nasjonale handelen innen dagvare og flere andre bransjer har økt gjennom pandemien, hvilket igjen har økt behovet for lagar- og logistikknettverk. Regionaliseringen rundt de større byene er fortsatt økende. Dette skaper nye behov for byformering av områder tidligere benyttet til industri mm.

Bransjer som servering, hotell, reiseby- og arrangementer har vært hardt rammet av etterverv-ressisjonene de siste årene. Det har gjeldt til og med turisme- og reiselivsaktiviteter. I årene fremover, selv om rentenivå og energikostnader kan gjøre dette litt ufordrendt.

Reitan Elendom har et solid økonomisk fundament, en eiendomsportefølje med god kvalitet, dyktig ledelse og stab. Selskapet ser mange spennende muligheter for eiendomsutvikling og verdiskaping fremover. Med REITAN som hovedeier og med gode partnere i våre virksomheter er vi frem til å fortsatt være en viktig aktør i det skandinaviske eiendomsmarkedet i årene fremover.

Tromsø, 21.03.23

Kristin S. Øien
Styremedlem

Tromsø, 21.03.23
Tromsø F. Mellingsæter
Adm. direktør

Årsrapport 2022 | 16

REITAN
ELENDOM

oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordsforut. I vår bærekraftstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i vår forståelse av bærekraft.

Reitan Elendom har utarbeidet en bærekraftsstrategi som nå er under implementering i virksomhetene. Strategien inneholder en rekke mål for vårt bærekraftarbeid samt en metodebeskrivelse for hvordan vi skal utvikle prosjektene våre i fremtiden. 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 ansvarshaverne i vårt arbeid.

Ved å implementere metoden i alle prosjekter bidrar vi til økt bærekraft i enkeltprosjektene, vår virksomhet og samfunnet, og bidrar til å sikre vår verdi og utviklingen på vår eiendomsportefølje.

Av FN's Bærekraftsmål anser Reitan Elendom

- mål nr. 3: God helse,
 - mål nr. 7: Ren energi for alle,
 - mål nr. 8: Anvendt arbeid og økonomisk vekst,
 - mål nr. 9: Innovasjon og infrastruktur,
 - mål nr. 11: Bærekraftige byer og samfunn,
 - mål nr. 12: Ansvarlig forbruk og produksjon,
 - mål nr. 13: Stoppe klimaudviklingen, og
 - mål nr. 17: Samarbeid for å nå målene,
- som viktig for oss i vårt arbeid for økt bærekraft.

Det er i de enkelte prosjekters utvikling og i forvaltning og videreutvikling av de enkelte bygg at bærekraftspotensialet realiseres. De enkelte prosjektansvarlige har derfor en nøkkelrolle i å bidra til gode ideer og beslutninger for å oppnå målene i bærekraftstrategien. Vi ønsker å redusere gjennom en systematisk og faktabasert oppbygging av prosjektene.

Reitan Elendom skal ha fokus på bærekraft i alle sine prosjekter. Økologisk, sosial og økonomisk bærekraft skal trekkes inn i utviklingen av alle våre prosjekter med mål om å bidra til god økonomi, et gjennomført fornytt og et godt samfunn.

Ingvig Heyland
Ingvig Heyland
Styreleder

Vegar Kulset
Vegar Kulset
Styremedlem

Årsrapport 2022 | 14

Mangfold og tilrettelegging
Reitan Elendom skal være en arbeidsplass der det ikke forekommer diskriminering mellom kjønn. Det utarbeides å fremme likestilling og å forhindre forskjellsbehandling som er i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Totalt ansatte i Reitan Elendom fordeler seg på 89 menn og 82 kvinner. Antall ledere er 25, fire er kvinner og 21 er menn. To ansatte arbeider deltid, og av disse er halvparten kvinner. Det arbeides aktivt for å utvikle og rekruttere flere kvinner til ledende stillinger.

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

Sykefraværet har i 2022 vært 4,0 prosent (3,6 prosent), totalt 720 dager. Det har ikke vært personskader i virksomheten.

Rekruttering

Reitan Elendom benytter profesjonelle resurser i rekrutteringsprosesser. Ledige stillinger skal lyses ut internt, for å fremme interne karrieremuligheter og interne avansement.

I rekrutteringsprosessen utarbeides kravspesifikasjoner til stillingene, som sammen med grunnleggende vurderinger, evalueringer, intervjuer, testoppgaver og referanseoppgaver skal sikre at selskapet finner de best kvalifiserte kandidater. I tillegg tilarbeides det ved rekruttering i forbindelse med kjøpsbalansen i ulike stillingskategorier.

Medarbeiderutvikling og videreutvikling

Reitan Elendom skal være en attraktiv og god arbeidsplass for medarbeiderne, med mangfold og muligheter i fokus. I Reitan Elendom legges det stor vekt på å motivere og utvikle medarbeiderne i tråd med selskapets verdier og holdninger. Reitan Elendom ønsker å gi alle medarbeiderne en felles plattform og bygge felles stolthet på tvers av våre virksomheter.

Medarbeiderutvikling er derfor sentralt for våre selskap. Det gjennomføres et normalt utvalg programmer som fagskolen, videreutvikling, trener-programmer, verdensomringer og utdanning innen verdiskaping ledelse, som gir deltakerne økt studiekompetanse. Disse aktivitetene gjennomføres dels i samarbeid med REITANs Verdiskole.

Våren 2022 ble det gjennomført en medarbeiderundersøkelse for alle ansatte i Reitan Elendom og E C Dahls Elendom. Denne ga ledelsen verdifulle innspill og momentene til videreforbedring 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

resultatforbedringen er en intervensjons- i forbindelse med omorganisering av eierskap til eiendomselskaper i Oslo. Resultatet for 2022 foretas overført til annen egenkapital. Totalbalansen per 31.12.22 var NOK 8 074 mill. (NOK 7 891 mill.), hvorav investering i datterselskaper utgjør NOK 6 080 mill. (5 304 mill.). Bokført egenkapital var NOK 7 145. (NOK 6 742 mill.) og sønnigeld var NOK 929 mill. (NOK 1 149 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 Reitan Elendom. Lokal ledelse har beslutningsmyndighet og kompetansen til å ta de riktige beslutninger for sin operative virksomhet.

Innen eiendomsvirksomheten er det også etablert en rekke par menap, der flere uterom Reitan Elendom har deltagelse i selskaper. Dette gir en god balanse mellom egeninteresse, sterk lokal gjennomføring og risikoavlastning. Det etableres et selskapsoperas og administreres etter de samme prinsipper og rutiner. På denne måten kan man oppnå systemdrift, som igjen gir god løpende oppfølging av virksomheten og sikrer at ledelsen i enhver tid har det beste beslutningsgrunnlaget tilgjengelig.

Reitan Elendom er eid 72 prosent av REITAN AS og 28 prosent av Odd Reitan Private Holding AS. I tillegg har Odd Reitan fem baneleier i selskapet. Odd Reitan, Ole Robert Reitan og Magnus Reitan med familie eier 33,3 prosent hver av REITAN AS gjennom hvert sitt leideid holdingselskap.

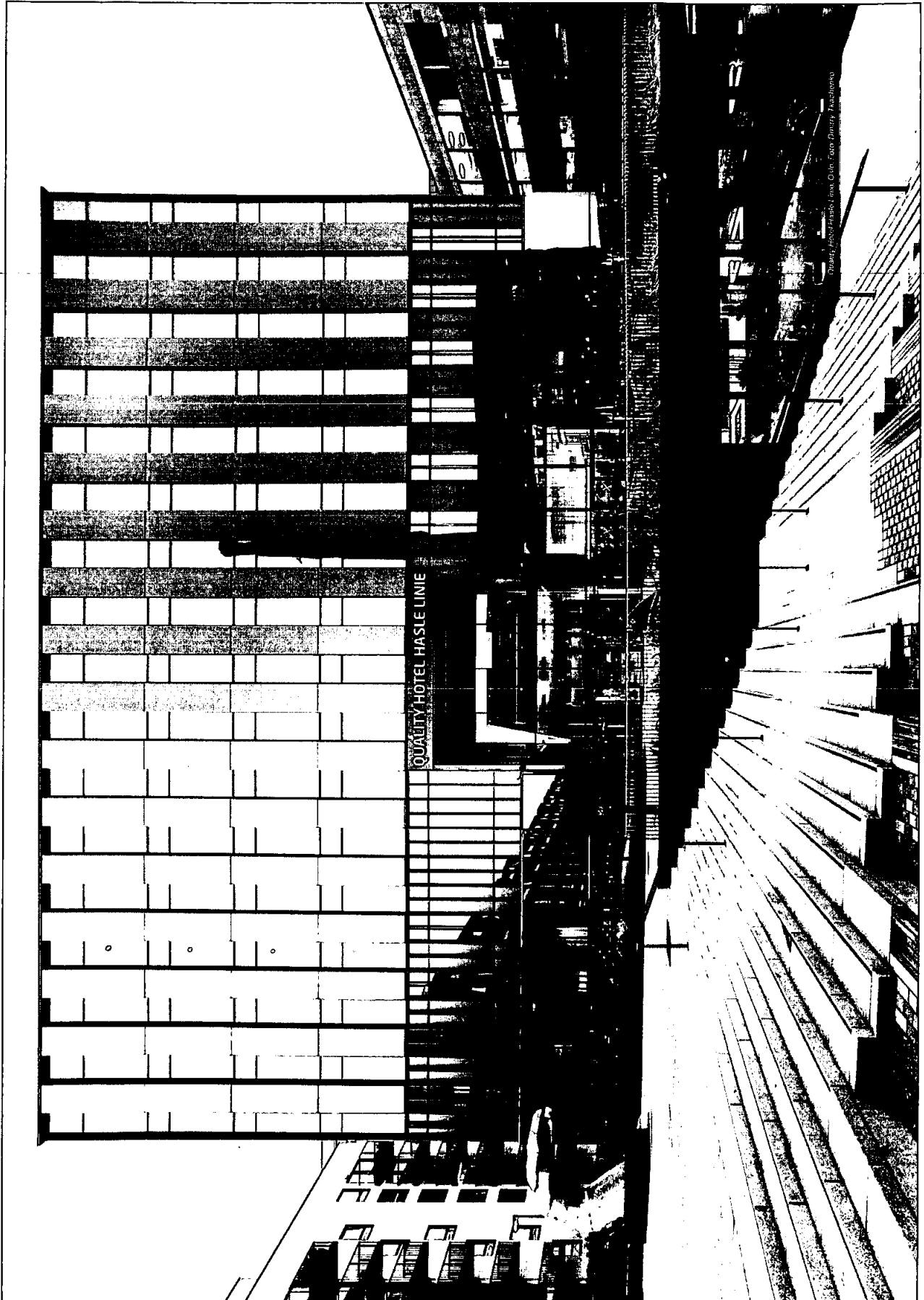
Styret i Reitan Elendom har i lengre tid bestått av styreleder Odd Reitan og styremedlemmene Mari Reitan og Kristin S. Øien. Fra september 2022 overtok Ingvig Heyland som styres leder og Mari Reitan trådte ut av styret. Kristin S. Øien er fortsatt styremedlem og Vegar Kulset er nytt styremedlem. Det er leget fornytt for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Lederguppen i Reitan Elendom har gjennom 2022 bestått av administrerende direktør, Tromsø F. Mellingsæter, tidligere administrerende direktør Ingvig Heyland, økonomidirektør Jan Egil Andreasen, direktør for bærekraft, Josefin Reitan Brunes samt de daglige lederne i de operative virksomhetene våre. Per 31.12.22 er dette Svein Erik Nordbotten fra E C Dahls Elendom, Thomas Dahls fra REBUS Handelselendom, Christian Wist fra RELOG og Geir Hålnøy fra Dora. Fra 01.01.23 er Håvard Fljærde fra Vestfjord Elendom med i lederguppen.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskjeftiget Reitan Elendom med underliggende selskaper i 101 medarbeidere ved utgangen av 2022 (87). I morselskapet Reitan Elendom AS var det ved utgangen av 2022 18 ansatte (17).







KONSERNREGNSKAP 2022

TOTALRESULTAT

Balans./NOT, mill.	2022	2021
Hjellemøbler	6,10,30	1,641
Andre innleier	11,30	24
Vedvarende investeringselementer	6	-800
Realstat, fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8,30	100
Lennskostnad	12	-116
Andre driftskostnader	8,13,30	-264
Driftsresultat før amort., av- og nedskrivninger		494
Amortering, av- og nedskrivninger	11,17,18	-33
Driftsresultat		461
Rentebidrag	14,30	19
Rentebidrag	14,18,30	-576
Vedvarende finansielle instrumenter	14,28	670
Andre finansposter	14	-5
Netto finansposter		9
Resultat før skattekostnad		2851
Skattekostnad	15	-579
Årets resultat		2273
Utvikler resultat		
Omregningsdifferanser		61
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet		64
Utvikler resultat etter skatt		94
Totalresultat		
Årets totalresultat		228
Årets resultat tilordnes		
Avdelings- morselskaper		324
Ikke-kontrollerte selskaper	7	881
Sum tilordnet resultat		2273
Årets totalresultat tilordnes		
Avdelings- morselskaper		383
Ikke-kontrollerte selskaper	7	113
Sum tilordnet totalresultat		478

Årsregnskap 2022

REITAN
EIENDOM



REITAN
EIENDOM

KONSERNREGNSKAP 2022



KONSOLIDERTREGNSKAP 2022

BALANSE – EGENKAPITAL OG GJELD

Beskr./AOK.må	Note	31.12.21	31.12.22
Egenkapital			
Akkumulert overskudd		84	84
Overkurs		6 607	6 607
Annen egenkapital/ikke resultatført		63	14
Opplyst egenkapital		7 149	6 680
Egenkapital fra annet morselskapskapital		12 684	12 686
Ikke-kontrollerte eierinteresser	7	4 172	3 851
Sum egenkapital		17 088	18 857
Lansgjeld			
Utsatt skatt	15	2 080	1 694
Andre avsetninger for forpliktelser	22	12	77
Gjeld til kredittinstitusjoner	23, 24, 28	11 320	8 979
Løseforpliktelser	18	172	188
Finansielle instrumenter	20, 22, 29	12	154
Annent gjeld	27, 28, 30	449	552
Sum lansgjeld		14 033	11 664
Konstant og gjeld			
Betalt skatt	15	26	82
Gjeld til kredittinstitusjoner	23, 24, 28	6 687	6 424
Gjeld til konsernselskaper	30	11	16
Løseforpliktelser	18	14	14
Finansielle instrumenter	20, 22, 29	7	1
Leverandørgjeld og annen gjeld	27, 28	360	255
Sum konstant og gjeld		6 005	6 791
Sum gjeld		20 038	17 885
Sum egenkapital og gjeld		37 100	34 192

Tromsø, 21.03.23

Jonas Krog Lund
Sjefstyremedlem

Kristin S. Lønto
Kontrollør, Generell Styremedlem

Tore F. Nuland
Tromsø F. Medlingssaker
Adm. direktør

Årsregnskap 2022 | 3

REITAN
Eiendom

KONSOLIDERTREGNSKAP 2022

BALANSE – EIENDELER

Beskr./AOK.må	Note	31.12.21	31.12.22
Omleggsmidler			
Utsatt skattefordel	15	113	86
Innovasjonelle eiendeler	16	27	22
Investeringseierandeler	6	30 088	30 318
Vareforpliktelser	17	3	8
Brusereierandeler	18	188	160
Investering i tilknyttede selskaper og (dekket)ubetalt virksomheter	8	2 421	2 141
Finansielle investeringer	19, 22, 29	30	31
Finansielle instrumenter	20	444	6
Forretninger	20, 26, 30	256	216
Sum omleggsmidler		30 600	33 881
Omleggsmidler			
Kursfordringer og andre fordringer	20, 26, 30	222	807
Bankinnskudd o.l.	21, 24, 25	328	404
Sum omleggsmidler		660	1 211
Sum eiendeler		37 100	34 192

Årsregnskap 2022 | 30





KONSTANSREGNSKAP 2022

EGENKAPITAL

Boksp./MOK nr.ii	Egenkapital tilordnet morselskapene aksjonærer			Sum	Ikke-kontrollerte aksjonærer	Sum EK
	Aksje/kapital og overkurs	Ammen EK	Opplyst EK			
Egenkapital per 31.12.21	5 692	14	8 880	14 588	3 181	18 537
Årets resultat	-	-	324	324	93	422
Omregningsdifferanser	-	39	-	39	15	54
Utviklet resultat - poster som kan bli omkld. til resultat	-	39	-	39	15	54
Sum utviklet resultat etter skatt	-	39	-	39	15	54
Totalresultat etter skatt	-	39	324	383	113	476
Endring ikke-kontrollerte aksjonærer	-	-	-55	-55	100	53
Sum transaksjoner med ellern	-	-	-86	-86	108	53
Egenkapital per 31.12.22	5 692	63	7 149	12 894	4 172	17 066

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Boksp./MOK nr.ii	Note	2022	2021
Resultat før skattebetald		490	2 181
Resultat fra datternærde selskaper og felleskontrollerte virksomheter	6	-100	-222
Vendring investeringseiendommer	6	800	-1743
Av- og nedskrivning varige driftsmidler	17	5	5
Av- og nedskrivning brukte eiendeler	18	6	-7
Finansposter	14	-6	198
Endring i kundefordringer og andre fordringer	20	422	-642
Endring i leveringsgjeld og annen gjeld	27	110	-335
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		1 178	137
Debiterte netter	14	-630	-545
Debiterte poster	15	-127	-10
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		1 061	-218
Kjøp av immaterielle eiendeler	18	-5	-5
Kjøp av investeringseiendommer	6	-2 139	-3 375
Salg av investeringseiendommer	6	143	469
Kjøp av varige driftsmidler	17	-1	-4
Kjøp av datternærde selskaper		-	-188
Kjøp av datternærde selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8, 9	-151	-330
Salg av datternærde selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	12	-
Kjøp av finansielle investeringer	19	-	-2
Notatene er	14	18	9
Notatene utbyr	8	12	184
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 973	-3 272
Kapitalutvidelse			294
Opprask av lån	23, 24	4 496	0 893
Reduksjon av lån	23, 24	-2 529	-0 592
Betaling av hovedsaksliedepflichter	18	-5	-5
Utbryte betalt til ikke-kontrollerte aksjonærer i datternærde selskaper	7	-41	-61
Transaksjon med ikke-kontrollerte aksjonærer	7	-187	-98
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 698	3 343
Endring i kontant og likvider		-218	-147
Kontant og likvider per 01.01	21	121	289
Kontant og likvider per 31.12.	21	-96	121

REITAN
EIDDOM

Årsregnskap 2022 | 13

Årsregnskap 2022 | 13





NOTE 1 - GENERELL INFORMASJON

Reitan Eiendom er et skandinaviske eiendomskonsern med tre selskapsområder:

- Selskapsområdet i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistik- og industrieiendom i Skandinavien
- Handelseiendom i Skandinavien

Reitan Eiendom AS er registrert og hjemmehørende i Norge og har hovedkontor på Leds Gaard i Trondheim.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 21.03.23

NOTE 2 - SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPENE FOR REITAN EIENDOM

Nedfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Konsernregnskapet til Reitan Eiendom er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og forordninger fra IFRS forklæringsrådet (IFRSB) som fastsett av EU.

BALISJPRINSIPPER

Konsernregnskapet er legingspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsipp. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Finansielle eiendeler
- Finansielle forpliktelser
- Derivater anskaffet som strømsinstrumenter
- Investeringsgjeld

Områder som i vesentlig grad inneholder skjennemessige vurderinger, her kompleksiteter, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 3 - Viktige regnskapsprinsipper og skjennemessige vurderinger.

Det er ingen nye standarder, endringer og forordninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft som forventes å ha en vesentlig påvirkning på regnskapet. Konsernregnskapet er derfor forarbeidet som forutsatt drift.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise Reitan Eiendom som én enhet. Dette innebærer å konsolidere morselskapet og alle selskaper hvor konsernet har kontroll. Konsoliderte transaksjoner og konserninterne saldoer, samt gjensatt og tap som er opprettet ved transaksjoner mellom selskaper i konsernet er eliminert. Se note 1 - Investeringer for ytterligere detaljer og note 8 - Investeringer for ytterligere detaljer og finansinstrumenters verdsettelse.

PREBENTARONNVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet regnskapsføres i den lokale valuta. I hvert land (funksjonell valuta), konsernregnskapet er presentert i norske kroner (NOK), som blir er den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet og de norske enhetene.

Ved omregning av enheter i utenlandsk valuta omregnes beløpene til skiftkursen på balansedagen, mens resultatregnskapet omregnes til gjennomsnittskurs for hver måned i regnskapsperioden. Netto effekt av omregningen føres som omregningsdifferanser mot likvidt resultat.

Resultat av valutavurdering knytter til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet, mens resultatets valutaposter knytter til finansieringsaktiviteter knytter til netto finansposter. Valutavurderinger på tilringsaktiviteter klassifiseres i drift eller finans erheng av om det er knyttet til aldring av driftsresultatet poster eller finansieringsaktiviteter.

NYE STANDARDER, ENDRINGER OG FORORDNINGER TIL EKISTERENDE STANDARDER MED FRAMTIDIG KRAFTTRETTELSE

Reitan Eiendom har per 31.12.22 ikke tidligere implementert endringer i standarder eller forordninger med krafttråttid 01.01.23 eller senere. Ingen vesentlige endringer i standarder og forordninger med framtidig krafttråttid forventes å ha vesentlig påvirkning for konsernregnskapet.

NOTER TIL KONSERNREGNSKAP - INNHOLD

Note 1 - Generell informasjon	35
Note 2 - Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene for Reitan Eiendom	36
Note 3 - Viktige regnskapsprinsipper og skjennemessige vurderinger	36
Note 4 - Finansiell rekostyring	37
Note 5 - Segmentsinformasjon	39
Note 6 - Investeringseieendom	41
Note 7 - Investeringer i datterselskaper	44
Note 8 - Investeringer i likviditets selskaper og felleskontrollerte virksomheter	46
Note 9 - Sterke transaksjoner	48
Note 10 - Hovedinntekter	49
Note 11 - Øvrige driftsinntekter	49
Note 12 - Lønnkostnader, pensjon og godtgjørelser	50
Note 13 - Andre driftskostnader	51
Note 14 - Finansposter	51
Note 15 - Skatter	52
Note 16 - Internasjonelle eiendeler	54
Note 17 - Varige driftsmidler	55
Note 18 - Brukerrettigheter og leieforpliktelser	56
Note 19 - Finansielle investeringer	58
Note 20 - Kundefordringer og andre fordringer	59
Note 21 - Bankanslutninger	60
Note 22 - Andre avsetninger for forpliktelser	61
Note 23 - Lån fra kredittinstitusjoner	62
Note 24 - Lån avtaler	64
Note 25 - Garanter	65
Note 26 - Renteskatter	66
Note 27 - Leverandørgjeld og annen gjeld	67
Note 28 - Klassifisering av finansielle instrumenter og gjeld	68
Note 29 - Finansielle instrumenter til virkelig verdi	71
Note 30 - Nærstående parter	72
Note 31 - Hovedlever etter balansen	73





KONFERENSRÅDET 2022

NOTE 3 - VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

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

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG FORUTSETNINGER

Konsernet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av data vil per definisjon alltid være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på størrelse og signifikant i løpet av neste regnskapsår, er ikke nedtegnede.

Investeringsselskaper

Passiviteten av virkelig verdi av investeringsselskaper innebærer betydelig grad av estimater og antakelser. Se note 8 av beredningsnotiser og administrasjonsberetning for note 6 - Investeringsselskaper.

Løstevare

Konsernet har løstevare som balanseføres i samsvar med IFRS 16 - Løstevare. I henhold til IFRS 16 må det gjøres vurderinger av løstevare, dekonstruksjon og innregning av eventuelle opptjeningsperioder. Vurderingene innebærer betydelig grad av estimater og antakelser, og disse kan være særskilte enn hva de faktiske fremtidige løstevarene kan bli. Se note 8 - Bruttoinntekter og løstevare for ytterligere informasjon.

KONFERENSRÅDET 2022

NOTE 4 - FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktivator medfører risiko for finansiell risiko (inkludert valutarisiko, kredittisiklo, renterisiko og likviditetsrisiko). Konsernets overordnede risikostyringstilnæringer på kapitalmarkedsinstrumenter og forrester å minimere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater og egenkapital. Konsernet benytter seg av derivatinstrumenter for å sikre seg mot renterisiko.

Risikostyringen for konsernet berøres av ledelsen i Reitan Eendrom i samarbeid med konsernets økonomiske rådgiver og godkjent av styret. Selskapsledelsen kan innføre og/eller justere risikolimiterte instrumenter med de ulike virksomhetsområdene. Styret godkjenner risikopålegg for den økonomiske risikostyring, og gir tilråding for spesifikke områder som valutarisiko, renterisiko, kredittisiklo, bruk av rentederivativer og anvendelse av overordnede risikolimiterte.

Konsernets mål vedrørende finansiering og kapitalstruktur fremkommer av REITANS verdipapirnummer 3 - Vi skal være gjeldfri. Verdigrundlaget er operasjonelt ved at styret i REITAN har vedtatt handlingsplaner for hvert forretningsområde. Handlingsplanene setter rammer for finansieringsmuligheter og kapitalstruktur. Handlingsplanen for Reitan Eendrom er et vedtatt egenkapitalstøt utgangspunkt 50 prosent av verdianslaget. Handlingsplanen blir et (i) at konsernet til enhver tid opprettholder en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandelen, i tillegg til at handlingsplanen indikerer at konsernet vil ha et stort påtrykk av endringer i markedsværdier sammenlignet med selskaper med høyere betyding av lavere egenkapitalandelen.

MARKEDSRISIKO

Valutarisiko

Som følge av at konsernskapet selges i norske kroner, påvirkes resultatet og egenkapital i konsernskapet av endring av valutakurser på utenlandske investeringer. En vesentlig del av konsernets aktiverte gjeld i Norge og konsernets valutarisiko anses derfor å være lav. Konsernet har dog en viss eksponering i Danmark, samt noen utenlandsområder i Sverige og Finland. Konsernet er derfor eksponert for valutarisiko mot danske kroner, svenske kroner og euro.

Eksponeringen anses begrenset ved at alle oppkjøp knyttes til selskapsporteføljen i Danmark, og all gjeld i danske kroner. Valutaeksponeringen vil da kun være på netto øreder. Konsernet foretar per i dag ikke ytterligere valutahedringer av investeringer i utenlandske valutaer for å eliminere valutarisiko på netto øreder.

Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for konsernets egenkapital.

Preferens

Konsernets leilighetsdel er eksponert for endringer i markedspris, omsetningsbarhet og inflasjon. Preferens anses moderert ved at konsernet hovedsakelig anses å være langsiktig investering. Dette for å sikre de fremtidige konserntilgangene i samsvar med gjeld. Majoriteten av konsernets leilighetsdel er faste inntektsinstrumenter. Konsernet har mange leiligheter med omsetningsbarhet, men de er det ofte en svært minimert likviditet. De omsetningsbaserte leilighetene knyttes seg til uttale for handels- og kredittformål. Majoriteten av konsernets leilighetsdel er på et nivå med 100 prosent av endringen i konserntilgangen (DPS). Konsernet har som målsetting å sikre en slik regulering i samtidige leilighetsdel, slik at konsernet fremover kan justere balansen i samsvar med utviklingen i KPI.

Driftskostnadene for selskapsporteføljen er eksponert for prisendringer. Det er ikke etablert særskilte prosedyrer for å redusere denne eksponeringen ut over bruk av langsiktige inntektsinstrumenter og andre utdøydte og realiseringstilnæringer. Slike kontrakter inkluderer normalt avtalebegrensning for regulering av priser i tilfelle med utvikling i KPI eller annen relevant informasjon.

Rentefallo

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende renter. Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentenivået.

Rentebestanden er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende renter. Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentenivået.

Rentebestanden er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende renter. Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentenivået.

Risikostyringen knyttes til renterisiko berøres av ledelsen i Reitan Eendrom. Uoverensstemmelse med rentegrupper, fremtidige og godkjent av styret. Konsernets målsetting er at andel fastrente skal være betydelig, og normalt ligge mellom 30-50 prosent av konsernets rentebestendelse.



Årsregnskap 2022 | 36

Årsregnskap 2022 | 37

REITAN EENDROM



KONTOREGISTRERING 2022

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS.)

Konsernet har rentebærende gjeld på NOK 17 326 mill. per 31.12.22 (NOK 14 626 mill. per 31.12.21) og rentebærende eiendel på NOK 5 361 mill. (NOK 4 670 mill. per 31.12.21). Det gir en utrangering på 31,222 på 31 prosent (31 prosent per 31.12.21). Videre gjennomsnittlig løpetid for rentebærende eiendel er 77 år (79 år per 31.12.21). Hovedstilt og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentebærende eiendel ved slutten av året finnes i note 20 - Anleggstrategier.

En nedre korrigering av rentebærende eiendel med et pensjonsnivå på 40 prosent (40 prosent per 31.12.21) vil resultere i et rentebærende gjeld til 17 326 mill. (17 326 mill. per 31.12.21).

Table with 3 columns: Beslag/NOK/mil, 31.12.22, 31.12.21. Rows: Effekt på netto resultat, Egenkapital effekt, 81

En nedgang i innholdsvinsten med 40 prosent (40 prosent per 31.12.21) vil resultere i et rentebærende gjeld til 17 326 mill. (17 326 mill. per 31.12.21).

KREDITTREKING

Konsernets kredittreking vurderes i hovedsak å være nok til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene. Det er imidlertid utført en analyse av likviditetens behov for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene. Videre er det utført en analyse av konsernets likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene.

Konsernets eiendel er i hovedsak likviditet, men hovedsakelig består av eiendel som er i løpetid. I hvert enkelt tilfelle vurderes likviditeten til å være nok til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene.

Majoriteten av konsernets eiendel er i løpetid, og konsernet har historisk sett, og også de siste årene, hatt relativt lave tap på kundefordringer. De siste årene har konsernet oppført mindre enn én prosent av konsernets eiendel.

Risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurs eller insolvens hos leietakere er svært lav.

LIVRETTETRSIKKO

Konsernets livrettsrisiko er i hovedsak knyttet til konsernets eiendel i forbindelse med driftsaktivitetene. Konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene.

Byens målsetting for likviditetstrategi er for konsernets likviditetstrategi er for konsernet å ha en netto likviditet som er positiv. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene.

Likviditetstrategien som er utført i forbindelse med driftsaktivitetene, vil resultere i en netto likviditet som er positiv. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene.

Som tidligere beskrevet har konsernet høy grad av sikring mot engangsrisk i forbindelse med driftsaktivitetene. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene.

Uforutsatt forfallende eiendel vil resultere i en netto likviditet som er positiv. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene.



Årsregnskap 2022 | 39

Årsregnskap 2022 | 39

REITAN EISENOM

NOTE 5 – SEGMENTINFORMASJON

Driftsopplysningene er basert på den rapportering styret (konsernets beslutningsorgan) har utført i forbindelse med driftsaktivitetene. Dette er gjort for å sikre at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke behovet for likviditet i forbindelse med driftsaktivitetene.

Byens vurdering av forretningsområdene per konsept, per 31.12.22 har konsernet fire ulike rapporteringsmessige konsepter.

- Særkonsernet Trondheim - E.O. Data Eiendom (EOD)
• Særkonsernet Bergen - Westfield Jakt Eiendom (WJE)
• Særkonsernet Oslo - Christiania Area (CHA)
• Logistikk- og industrieiendom - RELOG
• Hovedeiendom - REBUS

Segmentet REBUS består av REBUS Hovedeiendom i Norge) og REBUS Hovedeiendomme AS (Hovedeiendomme i Danmark, "Driftsaktiviteter" inkluderer hovedsakelig morselskapet Reitan Eiendom AS, et mindre antall frittsstående datterselskaper, i tillegg til konsoliderte selskaper).

SEGMENTRESULTAT

Table with 10 columns: 2022 Bilag/NOK/mil, EOOD, VFE, OHAR, RELOG, REBUS, Øvrigt/Eiendom, Reitan Eiendom. Rows: Hovedeiendomme, Andre inntekter, Endring i investeringseiendom, Resultat fra tilknyttede selskaper, Øvrige driftsaktiviteter, EBITDA, Anvendelse av og nedskrivninger, Driftsresultat, Finansielle poster, Resultat før skatt, Innesluttet

2021 Bilag/NOK/mil

Table with 10 columns: EOOD, VFE, OHAR, RELOG, REBUS, Øvrigt/Eiendom, Reitan Eiendom. Rows: Hovedeiendomme, Andre inntekter, Endring i investeringseiendom, Resultat fra tilknyttede selskaper, Øvrige driftsaktiviteter, EBITDA, Anvendelse av og nedskrivninger, Driftsresultat, Finansielle poster, Resultat før skatt, Innesluttet

2021 Bilag/NOK/mil

Table with 10 columns: EOOD, VFE, OHAR, RELOG, REBUS, Øvrigt/Eiendom, Reitan Eiendom. Rows: Hovedeiendomme, Andre inntekter, Endring i investeringseiendom, Resultat fra tilknyttede selskaper, Øvrige driftsaktiviteter, EBITDA, Anvendelse av og nedskrivninger, Driftsresultat, Finansielle poster, Resultat før skatt, Innesluttet

2021 Bilag/NOK/mil

Table with 10 columns: EOOD, VFE, OHAR, RELOG, REBUS, Øvrigt/Eiendom, Reitan Eiendom. Rows: Hovedeiendomme, Andre inntekter, Endring i investeringseiendom, Resultat fra tilknyttede selskaper, Øvrige driftsaktiviteter, EBITDA, Anvendelse av og nedskrivninger, Driftsresultat, Finansielle poster, Resultat før skatt, Innesluttet

2021 Bilag/NOK/mil

Table with 10 columns: EOOD, VFE, OHAR, RELOG, REBUS, Øvrigt/Eiendom, Reitan Eiendom. Rows: Hovedeiendomme, Andre inntekter, Endring i investeringseiendom, Resultat fra tilknyttede selskaper, Øvrige driftsaktiviteter, EBITDA, Anvendelse av og nedskrivninger, Driftsresultat, Finansielle poster, Resultat før skatt, Innesluttet



NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

Segmenter og relaterte

Table with columns: EGENE, VTE, CHAR, RELOG, REBUS, DIVERGE/ EINN., Reltan/ Einn. and rows for various segments like Investeringseidend, Tilbyrdele eiere, etc.

* Investeringer er her vist som brutto investeringer, se note 6 - Investeringseidend, note 8 - Arrangementer og note 17 - Yegge driftsdrift

Årsregnskap 2022 | 40



NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM

Investeringseidendomme holdes med tanke på å oppnå langsigtede avkastning fra leierne. Disse eiendommene benyttes ikke av konsernet i egen virksomhet. Inntekt eierdom på operasjonelle leierne vurderes ikke som investeringseidendomme.

Investeringseidendomme måles i utgangspunktet til markedsverdi og regnskapsføres påtattende til virkelig verdi ved hver regnskapsperiode. Gjennsnitt og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi tas over på utgangspunktet i investeringsregnskapet på egen regning.

Når en eiendom som er i konsernets bruk som viktig driftsmiddel omklasses til investeringseidendomme som følge av endret bruk, vil en positiv differanse som oppstår mellom balansenført verdi og virkelig verdi på utgangspunktet for omklassifisering, for så vidt som den er positiv, resultatregulering. En eventuell negativ differanse er resultatregulering som forårsaker resultatregulering. Ved omklassifisering fra virksomhet (f.eks. kontor) som er kjøpt for verdiansettelse, blir anlegg under utførelse til verdieringen resultatregulering.

Table with columns: Balansert verdi 31/12, 2021, 2022 and rows: Balansert verdi DIDL, Tilgang, Avgang, Verdensendring investeringseidendomme, Omregningsdifferanse, Balansert verdi 31/12, 2021, 2022.

FASTTELSE AV VIRKELIG VERDI FOR INVESTERINGSEIENDOM

Virkelig verdi av investeringseidendomme er en gjennomsnittlig markedsverdi. Virkelige verdier måles ved hjelp av likviditet eller andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utvidet pris) gjennom et pris (brutto) nivå 1, for eksempel en fortløpende markedspris for aksjer som ikke er hentet fra observerbare markeder eller 30. Et annet nivå er verdier basert på nivå 2 eller verdier basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder.

Markedsverdi er den høyeste prisen som er betalt for et aktiv i likviditet eller andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utvidet pris) gjennom et pris (brutto) nivå 1, for eksempel en fortløpende markedspris for aksjer som ikke er hentet fra observerbare markeder eller 30. Et annet nivå er verdier basert på nivå 2 eller verdier basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder.

Markedsverdi er den høyeste prisen som er betalt for et aktiv i likviditet eller andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utvidet pris) gjennom et pris (brutto) nivå 1, for eksempel en fortløpende markedspris for aksjer som ikke er hentet fra observerbare markeder eller 30. Et annet nivå er verdier basert på nivå 2 eller verdier basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder.

Markedsverdi er den høyeste prisen som er betalt for et aktiv i likviditet eller andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utvidet pris) gjennom et pris (brutto) nivå 1, for eksempel en fortløpende markedspris for aksjer som ikke er hentet fra observerbare markeder eller 30. Et annet nivå er verdier basert på nivå 2 eller verdier basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder.

Årsregnskap 2022 | 41

REITAN EIDENDOM



KONTOREGNSKAP 2022

NOTE 7 - INVESTINGER I DATTERSLSKAPER

Konserngruppet er utvidet for å vise konsernet Ritan Eendom som én enhet. Dette innebærer å konsolidere alle datterselskaper i gruppen, og eliminere interne transaksjoner og mellomregning.
Datterselskaper er alle enheter som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er i stand til å påvirke eller styre den enkelte datterselskaper konsolidert fra det tidspunktet hvor konsernet oppstod, og konsolidering oppstår når kontroll over datterselskaper oppstår.

Ved oppkjøp av datterselskaper blir det gjort en konkret vurdering om oppkjøpet tilfredsstillende kravene til en virksomhetsomtalelse eller om oppkjøpet skal reguleres som et selskapskjøp. Den som kjøper tilfredsstillende kravene til en virksomhetsomtalelse, blir det reguleringsregulert i samsvar med oppkjøpsloven. Overste endelene og gjeld vil i disse tilfelle balanseres til virkelig verdi i lønningebalansen. Forskjellen mellom virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler og anslått størrelse på oppkjøpsprisen klassifiseres som goodwill.

Derensett er oppkjøp ikke tilfredsstillende kravene til en virksomhetsomtalelse og kjøpet reguleres som et selskapskjøp, blir resultatbalansen justert til de overste endelene (i henhold til dette tilfellet blir det ikke beregnet goodwill og det settes aksjer for det utbetalt på forutløst som oppstod). Resultat og totalresultat berettes i konsernet, og ikke-kontrollerte eierinteresser presenteres på egen linje i balansen og egenkapitaloppbyggingen.

VESENTLIGE DATTERSLSKAPER

Selskapsnavn	Kontrolladresse	Eid av konsernet ¹⁾	Eid av ikke-kontrollerte eierinteresser
EO Dalia Eendom AS	Tromsø, Norge	100%	-
Vestertjeldskje Eendom AS	Bergen, Norge	77%	23%
Christiana Anval AS	Tromsø, Norge	100%	-
SLOG AS	Tromsø, Norge	60%	3%
REBUS Hordaland AS	Tromsø, Norge	87%	13%
REBUS Hordaland AS	Horsens, Danmark	100%	-

¹⁾ Oversteiten over viser Ritan Eendom AS dets eierandel. Eier- og stemmeandeler er lik.
SLOG AS er morselskaper i RELOG-konsernet etter omregning i dette konsernet i 2021.

DATTERSLSKAPER MED VESENTLIGE IKKE-KONTROLLERTE EIERINTERESSER

Tilførsel av nye aksjer til selskaper som er vesentlig ikke-kontrollerte eierinteresser.
Tilførsel av nye aksjer til selskaper som er vesentlig ikke-kontrollerte eierinteresser.

Tilførsel av nye aksjer til selskaper som er vesentlig ikke-kontrollerte eierinteresser.

Selskapsnavn	Eierandel	Resultatandel	Egenkapital
	2022	2021	2022
Vestertjeldskje Eendom AS	29%	6	303
SWG33 Invest AS ¹⁾	42%	-66	39
SLOG AS ²⁾	3%	156	3.453
REBUS Hordaland AS	13%	7	87
Overreg ³⁾	-	-	-
Total		113	788

¹⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

²⁾ SLOG AS er morselskaper i RELOG-konsernet etter omregning i dette konsernet i 2021.

³⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

⁴⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

⁵⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

⁶⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

⁷⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

⁸⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

⁹⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹⁰⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹¹⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹²⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹³⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹⁴⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹⁵⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹⁶⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹⁷⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹⁸⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

¹⁹⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

²⁰⁾ SWG Invest AS er datterselskap av Christiana Anval AS etter konsolidert omregning i 2022.

KONTOREGNSKAP 2022

NOTE 7 - INVESTINGER I DATTERSLSKAPER (FORTS.)

IKKE-KONTROLLERTE EIERINTERESSER HAR HATT FØLGENDE VESENTLIGE EGENKAPITALTRANSAKSJONER:
I Vestertjeldskje Eendom AS er det blitt kjøpt NOK 8 mill. i utbytte av ikke-kontrollerte eierinteresser, hvor NOK 6 mill. av disse ble reinvestert i selskapet ved en kapitalforflytning. I tillegg har det blitt gjennomført noen kjøp- og salgstransaksjoner i 2022 med en nettoeffekt på NOK -4 mill. I tillegg på ikke-kontrollerte eierinteresser i forbindelse med Vestertjeldskje Eendom AS.

Ikke-kontrollerte eierinteresser: SWO Invest AS har i 2022 mottatt NOK 20 mill. i utbytte.

Totalt har ikke-kontrollerte eierinteresser i RELOG-konsernet gjennom flere kjøp- og salgstransaksjoner, blitt redusert med NOK 27 mill. Det har blitt kjøpt utbytte av ikke-kontrollerte eierinteresser på til sammen NOK 26 mill. og det har blitt gjennomført kapitalinnskudd på NOK 130 mill. i 2022.

Ikke-kontrollerte eierinteresser: SWG33 Invest AS mottok i 2021 NOK 22 mill. i utbytte og solgte aksjer til majoritet som har redusert ikke-kontrollerte eierinteresser med NOK 62 mill.

REBUS Hordaland AS fikk ikke-kontrollerte eierinteresser i 2021 ved kapitalinnskudd på NOK 71 mill. og salg av aksjer fra majoritet som ikke-kontrollerte eierinteresser med NOK 9 mill.

Ikke-kontrollerte eierinteresser i Vestertjeldskje Eendom AS mottok NOK 13 mill. i utbytte, og deltok i et kapitalinnskudd på NOK 8 mill. i 2021.

I 2021 har ikke-kontrollerte eierinteresser i Trondheim Postgård DA solgt sine aksjer til majoriteten, og ikke-kontrollerte eierinteresser er redusert med NOK 32 mill.

RELOG-konsernet ble det kjøpt utbytte av ikke-kontrollerte eierinteresser på NOK 68 mill. i 2021. Det ble i tillegg gjennomført kapitalinnskudd på NOK 223 mill. an en egenkapitaltransaksjon som har redusert ikke-kontrollerte eierinteresser med NOK 474 mill. og salg av aksjer fra majoritet som har økt ikke-kontrollerte eierinteresser med NOK 0 mill.

NOTE 8 - INVESTINGER I TILKNYTTETDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Tilnyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytning, men ikke kontroll eller felles kontroll. Betydelig innflytning foreligger normalt der konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmene, felleskontrollerte virksomheter er oppbygget eller er oppbygd på flere parter har felles kontroll over og rett til nettoresultat i forbindelse. Vurderingen av betydning innflytning og felles kontroll baserer seg på de samme faktorene som ved vurdering av kontroll over datterselskaper. Investeringer i tilnyttede og felleskontrollerte virksomheter registreres etter egenkapitalmetoden.

Konsernet vurderer i hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nettskillingsskilling på investeringer i tilnyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. I til fall begrunnes nettskillingsskilling som foreligger mellom gjennomført kjøp av investering og den bokførte verdi. Differansen resultatføres på regnskapsbalansen Resultat fra tilnyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

BALANSEFØRTE VERDIER I TILKNYTTETDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Selskapsnavn	2022	2021
Balansert, verdi DGD	2.141	1.934
Resultatandel FKV	76	48
Resultatandel TS	33	234
Mottatt utbytte fra FKV og TS	-74	-74
Kapitalandel fra FKV og TS	-39	-403
Tilgang / avgang aksjer	294	103
Balansert, verdi 31.12.	2.421	2.141

Årsregnskap 2022 | 45



REITAN EENDOM



KONSERNREGNSKAP 2022

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

VESENTLIGE TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Selskapsnavn	Kontrolladresse	Eierandel	Virksomhet	TB/FKV
Dora Eilendom AS	Trondheim, Norge	22%	Leie av næringsleilighet	TS
Major Eilendom AS	Oslo, Norge	50%	Leie av næringsleilighet	FKV

Ingen av konsernets tilknyttede selskaper eller fellekontrollerte virksomheter er beroliget. Det er ingen betydelige forpliktelser knyttet til konsernets investeringer i disse selskaper. Opplysningene under viser omfanget av FRS-sal for konsernene.

Sammenfattet balanse

Balanspost	Dora Eilendom AS, 100 %	Dora Eilendom AS, etter eierandel
	31.12.22	31.12.21
Overskudd	71	85
Anleggsmidler	2 422	2 175
Sum eiendeler	2 493	2 260
Korttids gjeld	93	23
Langtids gjeld	944	887
Sum gjeld	1 037	910
Egenkapital	1 356	1 350
Sum egenkapital og gjeld	2 493	2 240

Sammenfattet resultatregnskap

Balanspost	Dora Eilendom AS, 100 %	Dora Eilendom AS, etter eierandel
	2022	2021
Driftsinntekter	88	78
Årets resultat	48	272
Årets totalresultat	48	272

Sammenfattet egenkapital

Balanspost	Dora Eilendom AS, 100 %	Dora Eilendom AS, etter eierandel
	2022	2021
Egenkapital UDI	1 330	1 079
Resultat i perioden	48	272
Libyrte	-26	-21
Egenkapital 31.12.	1 356	1 330



Årsrapport 2022 | 40

KONSERNREGNSKAP 2022

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

Sammenfattet balanse

Balanspost	Major Eilendom AS, 100 %	Major Eilendom AS, etter eierandel
	31.12.22	31.12.21
Overskudd	8	9
Anleggsmidler	1 035	629
Sum eiendeler	1 043	638
Korttids gjeld	9	3
Langtids gjeld	1 035	528
Sum gjeld	1 044	531
Egenkapital	609	205
Sum egenkapital og gjeld	1 043	638

Sammenfattet resultatregnskap

Balanspost	Major Eilendom AS, 100 %	Major Eilendom AS, etter eierandel
	2022	2021
Driftsinntekter	35	17
Årets resultat	-11	-6
Årets totalresultat	-11	-6

Sammenfattet egenkapital

Balanspost	Major Eilendom AS, 100 %	Major Eilendom AS, etter eierandel
	2022	2021
Egenkapital ved konsolidering	600	30
Resultat i perioden	-9	-6
Egenkapital 31.12.	609	30

Årsrapport 2022 | 47

REITAN
EILENDOM



KONTRAKTREGNSKAP 2022

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

SPEKULASJON AV BALANSEFORT OG RESULTATFØRT BELOP

31.12.22 Beløp / NOK mill.	Majr Elendom AS	Dora Elendom AS	Øvrige*	Sum
Investeringer i TB og FV	306	434	1683	2 421
Årets resultat	-5	10	99	106
Årets totalresultat	-5	16	99	109
31.12.21 Beløp / NOK mill.				
Investeringer i TB og FV		428	1716	2 141
Årets resultat		87	95	282
Årets totalresultat		87	195	282

* I kategorien øvrige tilknyttede selskaper og fellekontrollerte virksomheter består de mest vesentlige av horetra Elendom AS, HSB Elendoms Holding AS, Svanen Elendom AS, Star Property AS, Vestby Boreneidning AS, Haugaland Handicap AS og Hildebart Condoservice AS.

NOTE 9 - STØRRE TRANSASJONER

STØRRE TRANSASJONER I 2022

Nye datterselskaper
Christiana Areal AS kjøpte eiendomselskapet Kurvesvingen 7 AS i april 2022. Selskapet eier en privat full kontor- og hotellleilighet på Håse i Oslo med en markedsverdi på NOK 1020 mill.

Revidert Base Invest AS med datterselskaper, Evergreen Elendom Holding AS, har gått fra å være et styrtede selskap til å bli datterselskaper i konsernet i 2022 da morselskapet, RELOO Invest AS, ikke lenger er eid 60 prosent. Den store indstiretendommen på Rianvika i Stavanger har en eiendomsverdi på NOK 673 mill.

Nytt fellekontrollert selskap
I mai 2022 kjøpte Christiana Areal AS et 60/40 samarbeid med aktiemajoriteten, Furuheim Elendom AS, og dannet et nytt konsern, Major Elendom AS. Major Elendom AS eier eiendomselskaperne Easur/Joygate 3 AS og Fr. Nazarene vei 17 B AS som består av to totale kontorkollektiver på Majorstuen i Oslo med en markedsverdi på NOK 1 025 mill.

STØRRE TRANSASJONER I 2021

RELOO Invest
I desember 2021 gjennomførte RELOO en transaksjon med eiendomsverdi på ca NOK 13 milliarder av US Nordic Property Fund som har investert i RELOO gjennom et amerikansk selskap og viljer totalt 200 000 km² eiendom i henholdsvis Norge, Tyskland og India. To av eiendomsverdiene ble kjøpt i 2021, mens de resterende ble kjøpt i 2022. RELOO investerte i 2021 i et stort utvalg av eiendomsverdiene for eiendomsinvestering og etabler opp under selskapsstruktur som fremtidig vekst.

Nytt datterselskap
I april 2021 kjøpte Reitan Elendom samtlige aksjer i Grenlandskvalitet Eiendomsinvest AS som igjen kjøpte samtlige aksjer i Grenlandskvalitet AS. Grenlandskvalitetene eier 8 100 km² naturareal og 3 300 km² parkeringsareal ved Testerplassen på Grenland i Oslo. Eiendommene eies i et område i Oslo hvor vi tror det kan bli positiv utvikling fremover. Samlet verdi for transaksjonen var NOK 455 mill.



Årsrapport 2022 | 48

REITAN
Eiendom

NOTE 10 - HUSLEINNTEKTER

Leieinntekter reguleres av IFRS 10 Leieavtaler. Konsernets utleieavtaler klassifiseres som operasjonelle og innregnes lineært i løst, med utleieperioden. Inntektene kommer fra leiekontrakter som baserer seg på faste beløp eller metrumutbetaling, og på avtaler der leien baserer seg på fakturerte omsetning.

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

HUSLEINNTEKTER

Beløp / NOK mill.	2022	2021
Leieinntekter	1541	1303
Sum husleieinntekter	1541	1303

REMA Distribusjon Norge AS og REMA 1000 Norge AS er konsernets største enkeltkunder i 2022. Det totale leieinntekt fra disse to kundene var NOK 186 mill. og NOK 120 mill. Dette utgjør til sammen 21 prosent av konsernets totale husleieinntekter i 2022.

FORFALLSSTRUKTUR FOR KONTRAKTBEFETTEDE LEIEINNBETALINGER (UDSKONTERT)

Beløp / NOK mill.	2022	2021
Innen 1 år	1 684	1 371
Mellom 1 og 2 år	1 548	1 259
Mellom 2 og 3 år	1 427	1 157
Mellom 3 og 4 år	1 332	1 077
Mellom 4 og 5 år	1 375	1 016
Senere	8 134	6 885
Sum kontraktbefattede leieinnbetalinger	18 240	12 685

NOTE 11 - ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter er inntekter etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. Inntektene knytter seg i hovedsak til forvaltnings- og forretningsrelaterte tjenester, samt konsulenttjenester.

Øvrige inntekter består hovedsakelig av skatteoppgjør ved fusjoner.

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

Beløp / NOK mill.

	2022	2021
Forvaltnings- og forretningsrelaterte tjenester	16	13
Konsulenttjenester	2	6
Øvrige inntekter	6	7
Sum øvrige driftsinntekter	24	26



KONSENSREGNSKAP 2022

NOTE 12 - LØNSSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE

LØNSSKOSTNADER

Beskr./NOK/ml.	2022	2021
Lønninger	-86	-88
Arbeidsvernegt	-18	-18
Pensjonskostnader	-91	-8
Andre lønner	-3	-4
Sum lønnskostnader	-118	-127
Gjennomsnittlig antall ansatte	67	65
Ansatt årsværk	101	67

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Etter å ha gjennomført en endring i styremedlemssalæren i 2022, består styret i Reitan Eiendom per 31.12.22 av Ingvald Høyland (leder), Kristin S. Gønter og Vegar Kulset.

Ledningsgruppen i Reitan Eiendom består av administrerende direktør Trond F. Møllingsæter, økonomidirektør Jøen Egil Andreasen, direktør for økonomisk kontroll og finansiering samt de daglige lederne i de operative virksomhetene. Disse er: Svein Erik Hornbostan fra E C Dahl Eiendom, Håvard Fljævestad fra Vestvare Juleide Eiendom, Christian West fra RELOO og Thomas Dahl fra REBUS Handelsselskaper.

Beskr./NOK/ml.	2022	2021
Lønn og andre kortsiktige ytelser	-21	-8
Pensjonskostnader	-2	-3
Andre godtgjørelser	-	-9
Sum godtgjørelse til ledende ansatte	-23	-32

Balansført verdi D/D

Beskr./NOK/ml.	2022	2021
Balansført verdi D/D	17	17
Linn til ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer samt deres nærstående per 31.12.	17	17

Balansført verdi D/D

Beskr./NOK/ml.	2022	2021
Balansført verdi D/D	14	48
Tilskuddsrett i løpet av året	-	-36
Andre endringer**	-14	-
Linn fra ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer samt deres nærstående per 31.12.	-	14

Alle løn og fordringer er basert på lønnsoppgjør balansen.
 **Per 31.12.21 hadde Reitan Eiendom et lin til styremedlem, vedkommende er per 31.12.22 ikke lenger styremedlem og linet er fjernet ut av overblikket.
 Konsesnet har ikke angitt sikkerhetsstillelse for ledende ansatte, styremedlemmer, aksjonærer eller deres nærstående per 31.12.22 eller 31.12.21.



Årsregnskap 2022 | 60

KONSENSREGNSKAP 2022

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

PENSJON

Reitan Eiendom etablerte i 2004 en trykkløst basert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter per 31.12.22 101 personer. Pensjonskostningene består av arbeidsgiverens og deltakerens andeler av innskuddet som er henlagt en pensjonsordningens premie per 31.12.22. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk pensjonspensjon.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Beskr./NOK/ml.	2022	2021
Lovplagt revisjon	-61	-3
Andre tjenester utenfor revisjon	-11	-1
Sum godtgjørelse til revisor	-8	-4

Samtlig beløp vedrørende revisjonskostnader er ekskludert næringsstatistikk.

NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Beskr./NOK/ml.	2022	2021
Leieskostnader	-6	-3
Vedlikehold	-145	-62
Markedsføring	-9	-8
IT	-13	-12
Tap på fordringer	-6	-11
Øvrige driftskostnader	-87	-70
Sum andre driftskostnader	-264	-196

NOTE 14 - FINANSPOSTER

Beskr./NOK/ml.	2022	2021
Renteinntekter bankinnskudd	71	2
Renteinntekter tilknyttede selskaper og filialkontrollerte virksomheter	71	6
Andre renteinntekter	6	3
Sum renteinntekter	148	11
Rentekostnader banklån	-502	-251
Rentekostnader i renteblyndninger	-32	-63
Rentekostnader i forbindelse med salg av eiendommer	-9	-9
Andre rentekostnader	-21	-25
Sum rentekostnader	-574	-348
Vedvarende renteblyndninger	570	190
Vedvarende finansielle instrumenter	570	190
Volltaksgester (tap) på finansinvesteringer	-3	-8
Gjensatt (tap) på finansielle investeringer	-2	-3
Andre finansposter	-6	-20
Finansposter	B	-188

Årsregnskap 2022 | 61

REITAN
EIDENDOM



KONDISJONERINGSREGNSKAP 2022

NOTE 16 - SKATTER (FORTS.)

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Utsatt skattefordel (USD)	Investeringselementer	Brukerent/leieforpl.	Finansielle instrumenter	Finansforbuert underskudd/overskudd	Annet	Sum
Utsatt skattefordel 31.12.21	10	4	-	30	24	203
Resultatført 2022	4	-	-	-51	11	-10
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-	-	-	13	1	14
Utsatt skattefordel 31.12.22	14	4	-	172	36	207

Utsatt skatt (USD)

Betalt/NOX.må	Investeringselementer	Brukerent/leieforpl.	Finansielle instrumenter	Finansforbuert underskudd/overskudd	Annet	Sum
Utsatt skatt 31.12.21	-2101	-	-	-	-17	-2118
Resultatført 2022	40	-	-	-27	-	14
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-43	-	-	-	-1	-44
Omregningsdifferanser	-12	-	-	-	-	-11
Utsatt skatt 31.12.22	-2118	-	-	-29	-18	-2165

Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt)

Betalt/NOX.må	Investeringselementer	Brukerent/leieforpl.	Finansielle instrumenter	Finansforbuert underskudd/overskudd	Annet	Sum
Netto USD (USD) 31.12.21	-2091	4	-	30	7	-1910
Resultatført 2022	44	-	-	-78	13	4
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-43	-	-	13	-	-30
Omregningsdifferanser	-12	-	-	-	-	-12
Netto USD (USD) 31.12.22	-2101	4	-	-48	20	-1863

Netting av utsatt skattefordel (utsatt skatt)

Betalt/NOX.må	2021	2022
Netting av utsatt skattefordel (utsatt skatt)	-	-
Betalt/NOX.må	-	-
Sum	-	-

Utsatt skatt uten netting innen samme skatteregime

Betalt/NOX.må	2021	2022
Utsatt skatt uten netting innen samme skatteregime	207	203
Annet som har blitt nettet mot utsatt skatt	-94	-94
Sum utsatt skattefordel i balansen	113	109

Utsatt skatt uten netting innen samme skatteregime

Betalt/NOX.må	2021	2022
Utsatt skatt uten netting innen samme skatteregime	2189	2189
Annet som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	-94	-94
Sum utsatt skatt i balansen	2095	2095

Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen

Betalt/NOX.må	2021	2022
Netto USD (USD) 31.12.21	-1910	-1910
Resultatført 2022	4	4
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-30	-30
Omregningsdifferanser	-12	-12
Netto USD (USD) 31.12.22	-1863	-1863

Netting av utsatt skattefordel (utsatt skatt)

Betalt/NOX.må	2021	2022
Netting av utsatt skattefordel (utsatt skatt)	-	-
Betalt/NOX.må	-	-
Sum	-	-

Utsatt skatt uten netting innen samme skatteregime

Betalt/NOX.må	2021	2022
Utsatt skatt uten netting innen samme skatteregime	2189	2189
Annet som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	-94	-94
Sum utsatt skatt i balansen	2095	2095

Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen

Betalt/NOX.må	2021	2022
Netto USD (USD) 31.12.21	-1910	-1910
Resultatført 2022	4	4
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-30	-30
Omregningsdifferanser	-12	-12
Netto USD (USD) 31.12.22	-1863	-1863

REITAN ESDOM

Årsregnskap 2022 | 83

KONDISJONERINGSREGNSKAP 2022

NOTE 15 - SKATTER

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

Det beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller mellom skattemessige og bokførte regnskapsmessige verdier på selskaper og gjeld. Endring i utsatt skatt inngår i resultatet for perioden. Ved resultatført skatt legges det til grunn skattemessige og bokførte verdier som er resultatført skatt i det samme regnskapsåret som i balansen, og som er utvirket i balansen ved den utløste skatteforholdet. Dette gjelder også for selskaper som er i gjeld.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skatteplikt innløses, og i tillegg for de midlertidige forskjellene kan utrykkes. Skatteforbuert på poster som finans i utlandet, skatteforbuert i utlandet, skatteforbuert for eventuelle skatteforbuert av egenkapitalinvesteringer som finans direkte mot egenkapital.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt motregnes dersom det er en tidslig ubestemt skattefordel ved betalbar skatt mot forskjeller ved betalbar skatt og utsatt skattefordel og utsatt skatt. Skatteforbuert som legges av samme skattemyndigheter for enten samme skattepliktige foretak eller forskjellige skattepliktige foretak som har til hensikt å gjøre opp forpliktelse og selskaper ved betalbar skatt netto.

SKATTEKOSTNAD OG BETALBAR SKATT

Betalt/NOX.må	2021	2022
Betalbar skatt	-48	-72
Endring utsatt skatt	4	-629
Skattekostnad	-68	-678

Betalbar skatt

Betalt/NOX.må	2021	2022
Betalbar skatt	72	48
Effekt av forskuddbetalt skatt	-52	-4
Effekt av kjøp og salg av virksomheter og annet	31	30
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	24	74

Betalbar skatt (gjeld)

Betalt/NOX.må	2021	2022
Betalbar skatt (gjeld)	26	82
Forskuddbetalt skatt (forring)	-2	-9
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	24	74

AVSTEMMING AV NOMINELL SKATTEBETALING MOT EFFEKTIV SKATTEBETALING

Betalt/NOX.må	2021	2022
Betalt for skattekostnad	480	2181
Forventet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	108	627
Effekt av at innbetalte IS og PKV er presentert etter skatt	24	82
Effekt av ikke skattepliktige inntekter	19	-
Effekt av ikke framdragsberettigede kostnader	-1	-1
Andre effekter	1	-2
Skattekostnad	-68	-678

Effektiv skattesats

Betalt/NOX.må	2021	2022
Effektiv skattesats	14%	20%

Den nominelle skatteutbetalingen på skattemessig resultat har i 2022 vært 22 prosent i Norge og Danmark, 20,9 prosent i Sverige og 20 prosent i Finland.



Årsregnskap 2022 | 82



KONSERNREGNSKAP 2022

NOTE 16 - IMMATERIELLE EIENDELER

OPJØNER
Opjønner klassifisert som immaterielle eiendeler gir ikke i sin helhet opptjeningsbar på kjøp av tomt. Konsernets balanseførte års opjønner til anskaffelseskost som løses i løp for verdslig.

UTFØRLING
Anvender av en konkret vurdering av utnyttbar levetid for balanseførte immaterielle eiendeler. Gjennomsnittlig levetid er det høyeste av: Vidtløpelig levetid for immaterielle eiendeler (bestemt utnyttbar levetid) eller levetid for nedskrivningsbehov (bestemt utnyttbar levetid). Anvender årlig levetid over forventet utnyttbar levetid (6 til 20 år).

VERDIFALL PÅ IMMATERIELLE EIENDELER
Immaterielle eiendeler som ikke systematisk vurderes å gi for verdslig levetid vurderes som avskrivningsverdier for verdslig når det foreligger indikasjon på at fremtidig inntjening ikke kan forventes å dekke anskaffelsesverdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjennomsnittlig levetid. Gjennomsnittlig levetid er det høyeste av: Vidtløpelig levetid for immaterielle eiendeler (bestemt utnyttbar levetid) eller levetid for nedskrivningsbehov (bestemt utnyttbar levetid). Anvender årlig levetid over forventet utnyttbar levetid (6 til 20 år).

Balans/AVKJ.MÅL	Opjønner	Utvikling	Sum
Anskaffelseskost	18	17	35
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-13	-13
Balansført verdi 31.12.21	18	4	22
Årets tilgang	4	1	5
Balansført verdi 31.12.22	21	6	27
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	21	19	40
Balansført verdi 31.12.22	-	-13	-13
Balansført verdi 31.12.22	21	6	27



Årsregnskap 2022 | 14

KONSERNREGNSKAP 2022

NOTE 17 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler registreres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Påkjøpninger på balanseførte anleggsmidler balanseføres, mens løpende vedlikehold kostnadsføres. Driftsmidlene avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid (for leasetilstander forventet levetid). Som er:

Bygninger og anlegg	20 år
Tekniske og elektriske installasjoner	10-15 år
Invester	5-10 år
Maskiner og kontormøbler	5-10 år
Transportmidler	5 år
Tomme	-

Driftsmidlene utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balanseførsel og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er lik eller høyere enn restverdi, vurderes driftsmidlet til gjennomsnittlig levetid. En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjennomsnittlig levetid. Ved vurdering av verdslig levetid, vurderes driftsmidlene på det høyeste av: Vidtløpelig levetid for immaterielle eiendeler (bestemt utnyttbar levetid) eller levetid for nedskrivningsbehov (bestemt utnyttbar levetid). Anvender årlig levetid over forventet utnyttbar levetid (6 til 20 år).

Driftsmidlene resultatføres under driftsresultatet og utgjør forskjellen mellom verdslig og balanseført verdi.

Balans/AVKJ.MÅL	Transportmidler	Maskiner og invest	Sum
Anskaffelseskost	1	33	34
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-	-26	-26
Balansført verdi 31.12.21	1	7	8
Årets tilgang	-	1	1
Årets avskrivninger	-	-6	-6
Balansført verdi 31.12.22	-	3	3
Akkumulerte av- og nedskrivninger	1	34	35
Balansført verdi 31.12.22	-1	-31	-32
Balansført verdi 31.12.22	-	3	3

Per 31.12.22 er det ikke påtatt driftsmidler eller driftsmidler holdt for salg i konsernet.

Årsregnskap 2022 | 15

REITAN
EIDDM



KONTOREGNSKAP 2022

NOTE 18 - BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSER

Ved erkjennelse av en kontrakt vurderer konsernet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale. Vurderingen gjøres i tråd med IFRS 16. På leieforpliktelsespunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende brukstjeneste for så vidt leieavtale, med unntak av følgende:

- Konstruksjonsavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Erstatning av bil ved ulykke

For disse leieavtalene innregner konsernet leieforpliktelser som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påføres.

BRUKSRETTEIENDELER

Konsernet måler brukstjenestepunktet til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for brukstjenestepunktet omfatter:

- Beløp fra forsegningstilleggen av leieforpliktelsen
- Alle løstestillinger ved eller for verdienstillespunktet, minus eventuelle leieavtaler mottatt
- Alle omkostninger til endringsselskapet på et konsernt
- Utgifter som regulerer justert balanse for demotering og forringelse av den utvirkningsvirkningen, gjennoppretting av steder der enheten er blitt brukt, og utgifter til reparasjon av skader som oppstår i løpet av den utvirkningsvirkningen i den stand som vil bli benyttet i fremtiden i forbindelse med mindre eller lignende tilfeller under produksjonen av varer.

Konsernet anvender avskrivningsmetoden i IAS 16 - Eiendom, utlegg og utstyr ved avskrivning av brukstjenestepunktet, bortsett fra at brukstjenestepunktet anvendes fra verdienstillespunktet fram til det som innbefatter først av starten av leieperioden og slutten av leieperioden og slutten av brukstjenestepunktets nyttbarhets levetid.

Konsernet anvender IAS 38 - Verdtilløp på eiendeler for å fastsette brukstjenestepunktets verdiforringelse og for å rejustere eventuelle påvirkede tap ved verdifall.

LEIEFORPLIKTELSER

Konsernet måler leieforpliktelser på verdienstillespunktet til nivået av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den forventede levetiden for kontrakten (i tillegg til perioder som omfattes av en option enten om å forlenge eller å oppheve kontrakten dersom konsernet har innlegg på et annet nivå (ikke vil) være denne optionen).

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetaling (herunder i realisasjon faste betalinger), minus eventuelle forringer i form av leieavtaler.
- Variable leiebetaling som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indiksen eller rentesatsen på verdienstillespunktet.
- Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til leieforpliktelse.
- Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet med innlegg på et annet nivå (ikke vil) være denne optionen.
- Betaling av bot for å oppheve kontrakten, bortsett fra perioden til konsernet vil være en option om å oppheve kontrakten.

Variable leie (som ikke er avhengig av indeks/rentesats) inngår ikke i balanseført leieforpliktelse. I stedet innregner konsernet disse variable leiebetalingene i resultatregnskapet.

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å sette den balanseførte verdien for å gjennoplytte renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjennoplytte utferde leiebetaling og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjennoplytte eventuelle rentendringer eller endringer av leieforpliktelsen eller for å tilføyere justeringer i leiebetaling som følger av justeringer i renter eller rate.

Diskontonngivelsen som benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige leiebetaling, 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 leieavtalens implisitte leieavtalens som består av en basissats og et forvaltningsbeløp.



Årsregnskap 2022 | 68

Årsregnskap 2022 | 67

REITAN
Eiendom

NOTE 18 - BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSER (FORTS.)

BRUKSRETTEIENDELER

Beløp / NOK mill	Torrter	Kontor	Sum
Balansført verdi 31.12.21	152	14	168
Årets stigning	-	1	1
Årets nedligning/forfall	0	-	0
Årets avskrivning	-5	-2	-7
Balansført verdi 31.12.22	147	12	168
Leieperiode	1-85 år	1-10 år	
Avskrivningsmetode	Linear	Linear	

LEIEFORPLIKTELSER

Beløp / NOK mill	Torrter	Kontor	Sum
Konstruksjonsleieforpliktelser	11	2	14
Lansgjeldige leieforpliktelser	155	12	168
Balansført verdi 31.12.21	168	14	182
Årets stigning	-	1	1
Årets nedligning/forfall	0	-1	-1
Årets betalinger	-12	-2	-14
Årets revaluert/rett	0	-	0
Balansført verdi 31.12.22	173	13	188
Konstruksjonsleieforpliktelser	12	2	14
Lansgjeldige leieforpliktelser	181	11	172
Balansført verdi 31.12.22	173	13	188

Konsernet hadde en netto kontrast mellom fra leieavtale på NOK 15 mill. (NOK 14 mill.)



KONTOREGNSKAP 2022

NOTE 18 - BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSE (FORTS.)

LEIEGJØTNADE INNGRENETT RESULTATET

Bekr./NOX mill	2022	2021
Leiegjøtnde byryst til korttidlige leieforpl.	6	3
Sum tilførselsmidler	6	3

LEIEFORPLIKTELSENE HAR FØLGENDE FORFALLSTRUKTUR:

Bekr./NOX mill	31.12.22
Innen 1 år	13
Mellom 1 og 5 år	66
Mellom 5 og 10 år	62
Mellom 10 og 15 år	44
Mellom 15 og 20 år	42
Særskilt	302
Sum leieforpliktelser	509
Dekontingsforbehold	-344
Nåverdi av leieforpliktelser	165

NOTE 19 - FINANSIELLE INVESTERINGER

Bekr./NOX mill	31.12.22	31.12.21
Balansført verdi OI/OI	31	33
Tilgang	-	2
Overført (tap) over resultat	-2	-4
Balansført verdi 31.12.	30	31
Harv klassifisert som anleggsmidler	30	31
Balansført verdi 31.12.	30	31

FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV

Bekr./NOX mill	Eierandel	31.12.22	31.12.21
Bachke & Co AS	10%	10	10
Stav Helse og Næringspark AS	15%	8	8
NK Industriene AS	6%	2	2
Øvingo	2	2	2
Sum finansielle investeringer		30	31

KONTOREGNSKAP 2022

NOTE 20 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

I lånt og fordringer er finansielle hendelser som ikke er derivater, som har faste kontantstrømmer og som ikke omsettes i aktivt marked. De klassifiseres som omsettelige, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansestidspunktet. Fordringer regnskapsføres til amortisert kost. Avsetning for tap tilknyttet kundefordringer regnskapsføres når det foreligger objektive påvisninger på at korsetnet ikke vil motta oppgjør i sammenheng med opprinnelige betingelser. Avsetning for tap tilknyttet fordringer for andre enn kundefordringer (for eksempel gjeld fordringer) er gjenstand for økonomisk vurdering og tilsetning og mangler ved bortsett fra annet som indikerer på et utfall og kundefordringer må nedskrives.

FORDRINGER

Bekr./NOX mill	31.12.22	31.12.21
Kundefordringer	61	28
Forcing med REITAN AS	12	602
Oppgjørst, aksjeforventet, innbeholdt	311	33
Forsikringsaktive kontrakter	20	9
Revisjonsforpl.	19	21
Øvingo kontraktlige fordringer	70	14
Sum kontraktlige fordringer	222	607
Revisjonsforpl.	2241	119
Øvingo kontraktlige fordringer	51	38
Sum utgående fordringer	2664	216
Sum kontraktlige og langfristige fordringer	478	1 023

PÅLYDENDE, AVSETNING FOR TAP OG BALANSFØRT VERDI

Bekr./NOX mill	31.12.22	31.12.21
Pålydende verdi	488	1 040
Avsetning for tap på fordringer	-20	-17
Balansført verdi	478	1 023

AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER

Bekr./NOX mill	31.12.22	31.12.21
Avsetning for tap på fordringer OI/OI	-17	-7
Avsetning for tap på fordringer 31.12	-3	-10
Avsetning for tap på fordringer 31.12	-20	-17

Avsetning for tap gjelder kun helhet kundefordringer.

ALDERSFORDELING FORFALLE KUNDEFORDRINGER

Bekr./NOX mill	31.12.22	31.12.21
Opptil 3 måneder	6	7
Over 3 måneder	28	20
Forfalte poster	30	28



Årsregnskap 2022 | 58

Årsregnskap 2022 | 59

REITAN
EIDENDOM



KONSOLIDERTREGNSKAP 2022

NOTE 20 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER (FORTS.)

FORFALLSTRUKTUR LANGSIKTIGE FORDRINGER

Beløp / NOK mill	31.12.21	31.12.21
Forfaller mellom 1 og 2 år	61	15
Forfaller mellom 2 og 5 år	197	171
Forfaller etter 5 år	81	31
Sum langsiktige fordringer	288	218

Ojonomonnetlig effektiv rente på rennøysandens fordringer per 31.12.22 er 3,69 prosent.

Langsiktige rennøysandens fordringer består hovedsakelig av lån til utnyttede selskaper.

FORDRINGENE ER FORDELT I ULIKE VALUTA SOM FØLGER:

Beløp / NOK mill	31.12.21	31.12.21
NOK	420	983
DKK	6	29
SEK	53	4

NOTE 21 - BANKINNSKUDD O.L.

Beløp / NOK mill	31.12.21	31.12.21
Bankinnskudd	386	384
Spærrekonti	6	10
Andre bankene bankinnskudd	-	10
Sum bankinnskudd o.l.	392	404

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTEKVALENTER FØLGENDE:

Beløp / NOK mill	31.12.21	31.12.21
Bankinnskudd o.l.	328	404
Kassabestånd	-422	-283
Sum kontantelementer i kontantstrømoppstillingen	-98	121



Årsregnskap 2022 | 10

KONSOLIDERTREGNSKAP 2022

NOTE 22 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

Konsernet regnskapsfører avsetninger for blant annet utbyggingsforpliktelser og andre kontraktforpliktelser, betingede vedlegg og rettslige krav dersom følgende er gjeldende:

- konsernet har en juridisk eller selvvalgt forpliktelse som følge av tidligere hendelser
- det er sannsynlig at denne kommer til utløsning og
- det kan gis et pålitelig estimat for forpliktesbeløpet.

Utbyggingsforpliktelser gjelder forpliktelser til å opparbeide infrastruktur på selvsie tomter

Beløpene vedlegg ved salg innebærer en del av i. tabellens deler av vedlegg til kjøper, dersom nettselskapene er enige om å gjøre dette opplyst.

Beløp / NOK mill	Utbyggingsforpliktelser	Betingede vedlegg	Sum
Utgående balanse 31.12.21	11	18	27
Benyttet lepet av 1 år	-	-6	-6
Tilbakeløst, ikke benyttet avsetning	-	-10	-10
Årsoverføring	1	-	1
Utgående balanse 31.12.22	12	-	12

FORVENTET FORFALLSTRUKTUR

Beløp / NOK mill	2	10	12
Mellom 1 og 2 år	2	-	2
Mellom 2 og 5 år	10	-	10
Sum andre avsetninger for forpliktelser	12	-	12

KLASSIFISERING I BALANSEN

Beløp / NOK mill	31.12.21	31.12.21
Langsiktige forpliktelser	12	27
Sum andre avsetninger for forpliktelser	12	27

Årsregnskap 2022 | 11

REITAN EENDOM



KONSENSREGNSKAP 2022

NOTE 23 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER

Lån regnskapsføres til faktisk utbetalt beløp på tidspunkt for utbetaling. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til smørret kost. Et eventuelt forfall medfører verdi og innføringsverdien resultatføres over lånets løpsid. Etableringskostnader knyttet til lånsoppsett, balanseføring og periodiseres over lånets løpsid.

Gjeld som forfaller til betaling innen 12 måneder fra balansedato, klassifiseres som korttidslig.

Beløp / NOK mill	31.12.22	31.12.21
Pantelån	11 328	8 979
Sum langtløpige lån	11 328	8 979
Kassekreditt	422	283
Pantelån	5 985	6 141
Sum korttløpige lån	6 687	6 424
Sum langtløpige og korttløpige lån	18 915	14 403

BALANSEFØRT VERDI AV EGENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

Beløp / NOK mill	31.12.22	31.12.21
Investeringsgjeld	31 667	28 904
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån	31 667	28 904

LÅNENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

Beløp / NOK mill	31.12.22	31.12.21
Innen 1 år	6 667	6 424
Mellom 1 og 2 år	6 484	2 881
Mellom 2 og 3 år	3 034	4 610
Mellom 3 og 4 år	373	183
Mellom 4 og 5 år	63	63
Sannere	1 394	1 393
Sum langtløpige og korttløpige lån	18 915	14 403

LÅNENE ER ENSPONNERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR:

Beløp / NOK mill	31.12.22	31.12.21
Innen 1 år	11 388	9 223
Mellom 1 og 2 år	4 431	1 706
Mellom 2 og 3 år	350	144
Mellom 3 og 4 år	145	467
Mellom 4 og 5 år	45	44
Sannere	4 644	2 890
Sum langtløpige og korttløpige lån	18 915	14 403

Reprisingsstrukturen henrytter rentebyttsavtaler.



Årsregnskap 2022 | 02

KONSENSREGNSKAP 2022

NOTE 23 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER (FORTS.)

LÅN PER VALUTA

Beløp / NOK mill	Hovedstottil valuta	31.12.22	31.12.21
NOK	15 232	15 232	12 778
DKK	943	1 333	1 294
SEK	370	350	333
Sum langtløpige og korttløpige lån		16 915	14 403

UBENTYTTET LÅNEFASULITETER

Beløp / NOK mill	31.12.22	31.12.21
Ubekr. innen ett år til flyende rente		811
Løperente etter til flyende rente		201
Sum ubenyttede lånefasuliteter		881

RENTESATSER PER 31.12.22

Kassekreditt	NOK	DKK	SEK
Pantelån	4,5 %	3,0 %	3,9 %
Gjennomsnittlig rentesats for sum langtløpige og korttløpige lån	4,2 %	3,0 %	3,8 %

Repriserasjonen henrytter ikke rentebyttsavtaler, beregningsprovisjon og linereleggskostnader. For nominale beløp er det rentebyttsavtaler, se note 25 - Finansforring.

VIKELIG VERDI AV LÅN

Konsernet har i alt bokført lån til flyende rente. Vikelig verdi for de enkelte ikke å avvikle værdig fra bokført verdi. Rentebyttsavtaler er balanseført til virkelig verdi og er ikke hensatt i vurderingen av virkelig verdi av lån.

ENDRING I BALANSEFØRT VERDI PÅ LÅN FORDELLES PÅ FØLGENDE MÅTE:

Beløp / NOK mill	Pantelån	Kassekreditt	Sum lån
Balanseført verdi D10.21	14 120	283	14 403
Oppskj/rettsansett av lån	7 810	140	7 950
Nedskj/rettsansett av lån	-6 505	-	-6 505
Valutakonring	67	-	67
Balanseført verdi 31.12.22	16 482	422	16 915

REITAN EIDHOEN

Årsregnskap 2022 | 03



KONSERNREGNSKAP 2022

NOTE 24 - LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PAINTELJAN - REITAN EIENDOM

Låneavtalen er delt i to deler med pant i eiendom på NOK 18 816 mill. per 31.12.22 (NOK 14 403 mill. per 31.12.21).

De ulike finanspartiene har finansleie betingelser (convenants) for Reitan Eiendom konsern, underkonsern og/eller enkeltaktiva. De er som følger per 31.12.22:

Låntaker	Lån per 31.12.22 (NOK mill.)	Loan-to-value (maksimum)	Interest coverage ratio
Reitan Eiendom AS	422	65 %	
E O Data Eiendom AS	3 778	65 %	
E O Data Eiendom AS	235	50 %	
Bruerna Eiendom AS	700	65 %	
Vestergårdskolle Eiendom AS	483	75 %	
Vestergårdskolle Eiendom AS	764	65 %	
REBUS - Handels Eiendom AS	456	65 %	
SWAG Eiendom AS	1 013	72,5 %	
Onnesdalen Ansat AS	312	65 %	
Christiana Ansat AS	650	75 %	
RELOG AS	2 746	70 %	1,51
Luginn Invest AS	2 871	70 %	1,81
Harstad Base	485		1,461
Sum lån med finansielle løsbetingelser	14 983		

Christiana Ansat AS låneavtale per 31.12.22 lyses LTV-krevet på 65 prosent som betyr at lånebeløpet er 65 prosent av eiendomsverdien. Som følge av dette har Handelsbanken krevet ut et utdrag på LTV < 60 prosent.

LÅNEAVTALER REITAN EIENDOM

Reitan Eiendom AS har følgende vesentlige låneavtaler på henholdsvis NOK 800 mill. og NOK 25 mill. per 31.12.22. Låneavtalen på NOK 800 mill. er delt i to deler med pant i tre eiendommer som ligger i kommunene E O Data Eiendom AS, Malvik og Vestberg. Låneavtalen på NOK 25 mill. er delt i to deler med pant i to eiendommer som ligger i kommunene E O Data Eiendom AS, Malvik og Vestberg. Låneavtalen på NOK 187 mill. per 31.12.22 har Reitans Eiendom AS som låntaker opp NOK 422 mill.

IRELOG-konsernet foretar per 31.12.22 trekkavtaler i form av kassekreditt og bygglån på til sammen NOK 661 mill. per 31.12.22 er det løbende trekket på NOK 172 mill.

IE O Data Eiendom AS er det i 2022 etablert et bygglån med ramme på NOK 480 mill. Per 31.12.22 er NOK 23 mill. trukket opp.

Betegnelse / NOK mill.	31.12.22	31.12.21
Revolvrerende kreditt	1 956	1 087
Total tilgjengelig ramme	1 956	1 087
Totalt trukket inn	1 125	694
Totalt trukket inn	1 125	694
Ubenyttet ramme / tilsvarende låneavtaler	831	393

Trekkavtalen i Reitans Eiendom AS har krav om LTV på maksimum 65 prosent (convenant) LTV per 31.12.22.

Midtspunkt 31.12.22



Årsregning 2022 | 04

KONSERNREGNSKAP 2022

NOTE 24 - LÅNEAVTALER (FORTS.)

KONSERNKONTORORDNING I REITAN EIENDOM
Reitan Eiendom har avtale om Cash Pool-konserntilrette med Handelsbanken. Reitans Eiendom AS er eier av konserntilrette, og avtalen innebærer at Reitans Eiendom AS svarer og styrer konserntilrette. Konsernets netto innløst på konserntilrette er presentert som bankinnskudd. Per 31.12.22 var saldo på innløst konserntilrette NOK 27 mill. (NOK 100 mill. per 31.12.21).

KONSERNKONTORORDNING I RELOG
Reilog AS og Luginn Invest AS har avtale om Cash Pool-konserntilrette med Nordea. Betalingene er hver sin konserntilrette, og avtalen innebærer at selskapene svarer og styrer konserntilrette. Konsernets netto innløst på konserntilrette er presentert som bankinnskudd, evt. bankgjeld. Per 31.12.22 var saldo på innløst i bank NOK 124 mill. inkludert bankinnskudd i norske datterselskaper. Tilsvarende tall for 31.12.21 var NOK 241 mill.

NOTE 25 - GARANTIER

Konsernet har gitt garantier begrenset oppad til NOK 470 mill. per 31.12.22 (NOK 263 mill. per 31.12.21). Garantierne er i hovedsak sett på vegne av tilknyttede selskaper.

Konsernet har garantistillelser forsett på følgende debitorer:

Betegnelse / NOK mill.	Reitan Eiendom	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	286	286
Kontraktgaranti	65	15	81
Boligaranti	7	21	29
Pleiergaranti	-	75	75
Sum garantistillelser 31.12.22	72	387	470

Betegnelse / NOK mill.	Reitan Eiendom	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	244	244
Kontraktgaranti	-	17	17
Boligaranti	11	22	33
Sum garantistillelser 31.12.21	11	283	293

Konsernet har følgende vesentlige anvendte garantistillelser:

Betegnelse / NOK mill.	31.12.22	31.12.21
Bankgaranti sett for banklån på vegne av Uteomkost Reind AS	61	-
Bankgaranti sett for banklån på vegne av Star Property AS	-	69
Bankgaranti sett for banklån på vegne av Torgroveien 24 AS	50	-
Bankgaranti sett for banklån på vegne av Vika Eiendom AS	47	-
Pleiergaranti på vegne av Haulon Vika Gate 4 Leiholm	75	-
Øvrige mindre bankgaranter og eksterne stillelser	237	235
Sum garantistillelser	470	293

REITAN EIENDOM

Årsregning 2022 | 05



KONTOREGNSKAP 2022

NOTE 26 - RENTESKRIVNINGER

Koncernens finansielle netto er i stor grad knyttet til utlåning og -avgifter i rentenivået. For Reitax Eneendom reguleres denne nettoen ved bruk av renteskrivninger, som innebærer at koncernens flyende netto byttes mot fast nett. Tabellen nedenfor viser forfallsstruktur og markedsverdi på koncernens renteskrivninger.

Renteskrivningene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	31.12.22	31.12.21
Selskp./NOX, mill		
Renteskrivninger - utløper mellom 1 og 5 år	13	3
Renteskrivninger - utløper etter 5 år	432	6
Sum renteskrivninger - almindel	444	9
Renteskrivninger - utløper innen 1 år	7	12
Renteskrivninger - utløper mellom 1 og 5 år	4	26,4
Renteskrivninger - utløper etter 5 år	9	128,1
Sum renteskrivninger - forfaltbetale	19	166
Netto renteskrivninger - allerede (forfaltbetale)	428	-148
Låntaksens renteskrivninger		
Låntaksens renteskrivninger	0,61 %	0,22 %
Revisors fastsettelse i renteskrivninger	5,77 %	4,10 %
Selskp./NOX, mill		
Nominell hovedsak renteskrivninger i NOX	4 220	3 223
Nominell hovedsak renteskrivninger i DDK	620	1 123
Nominell hovedsak renteskrivninger i BEK	-	23
Selskp./NOX, mill		
Virkelig verdi (Q1)	-148	-338
Verdiendring resultatført	670	180
Viltsakffinn	2	2
Virkelig verdi 31.12	428	-148



Årsregnskap 2022 | 00

NOTE 27 - LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

Etter fastsettelsesregulering vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Forståelse av flyende gjeld er klassifisert som korttidslig gjeld. Leverandørgjeld vurderes til amortisert kost.

LANGSIKTIG GJELD

	31.12.22	31.12.21
Selskp./NOX, mill		
Rentebærende gjeld til ikke-kontrollerte eierinteresser	406	617
Rentebærende gjeld til styretede selskaper	-	1
Rentebærende gjeld til styretede	-	14
Annent gjeld	43	19
Sum annen gjeld	449	662
Forfaller mellom 1 og 2 år	1	1
Forfaller mellom 2 og 5 år	21	51
Forfaller etter 5 år	427	499
Sum annen gjeld	449	662

*) Rentebærende gjeld til styretede er også omtalt i note 12 - Lånskostnader, lønning og godtgørelser.

KORTSIKTIG GJELD

	31.12.22	31.12.21
Selskp./NOX, mill		
Leverandørgjeld	143	79
Skuldig offentliggjort og lønn	33	31
Påløpne kostnader	101	63
Utsatt inntekt	57	26
Øvrig korttidslig rentefri gjeld	28	27
Sum leverandørgjeld og annen korttidslig gjeld	360	286

REITAX
EENDOM

Årsregnskap 2022 | 07



KONTOREGISTRERING 2022

NOTE 28 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell fordel eller et forplikelse eller et oppgjørsinstrument for en annen foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktmessige betingelser. Finansielle instrumenter fratrenges når de kontraktmessige regningsregne eller påtattene er oppgjort, som vil skje når påtattene angitt i kontrakten er oppgjort, kansellert eller løst.

FINANSIELLE EIENDELER

Konsernets finansielle eiendeler består i hovedsak av egenkapitalinstrumenter, uldt, kapitalstøttet og fordringer fra andre drift. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved fordringsoppsettet avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige konsentrasjonene til eierskiftet, og hvilken fordringsgjeldsfordeling som er til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernets klassifisering av finansielle eiendeler (i) kategorier:

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

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet omfatter i hovedsak egenkapitalinstrumenter og investeringsaktiver. Ved fordringsoppsettet reguleres disse til virkelig verdi, som normalt vil være kostpris. Etterfølgende måling som fører til endringer i virkelig verdi, føres over resultatet.

Finansielle eiendeler målt til amortert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortert kost hvis følgende betingelser er oppfylt: Den finansielle eiendelen holdes i en kontraktmessig forventning om å motta kontraktmessige kontantstrømmer, og kontraktvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som uavvikende består av betaling av hoveddel og renter på gittes drøve.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes metode og er gjennstand for tapverring. Gjennet og tap fores i resultat når eierskiftet er fratrengt, modifisert eller nedskrevet. Konsernets finansielle eiendeler til amortert kost inkluderer kundefordringer og andre kontraktlige utøvelst, kundefordringer som ikke har et behøvelig finansieringsmessig er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 inntatt fra kontrakter med kunde.

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Finansielle forpliktelser er, ved fordringsoppsettet, klassifisert som:

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

Lån og forpliktelser til amortert kost

Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi i samsvar med det som er beskrevet i note 27. Etter fordringsoppsettet er fordringsoppsettet til reneberende lån til målt til amortert kost ved bruk av effektiv rentes metode. Gevinster og tap føres i resultat når forplikelsen er fratrengt. Effektiv rentes prosesseres som finansieringskost i resultatregnskapet. Forpliktelser er målt til den nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi

Konsernet omfatter primært investeringsaktiver med negativ verdi.

Fratrenging av finansielle eiendeler og forpliktelser

Et finansielt instrument fratrenges hvis:

- den kontraktstidsperioden til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- konsernet har overført den kontraktstidsperioden til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmer fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten 1) konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordel for eier med eiendelen, eller 2) konsernet har overført eller beredt seg vesentligste av risiko og fordel for eier med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

En finansiell forplikelse fratrenges når forplikelsen er innfattet, kansellert eller utdøpt.



Årsregnskap 2022 | 08

Årsregnskap 2022 | 09

REITAN
Eiendom

NOTE 28 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD (FORTS.)

31.12.22	Finansielle eiend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eiend. målt til amortert kost	Finansielle eiend. til virkelig verdi over res.	Lån og forplikt. til amortert kost	Sum
Finansielle investeringer	30	-	-	-	30
Finansielle instrumenter	444	-	-	-	444
Fordringer	-	268	-	-	268
Sum finansielle anleggsmidler	474	268	-	-	730
Kundefordringer og andre fordringer	-	222	-	-	222
Balansgjeld, kontanter o.l.	-	328	-	-	328
Sum finansielle ombyrsmidler	-	550	-	-	550
Sum finansielle eiendeler	474	806	-	-	1280
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	11 008	11 008
Finansielle instrumenter	-	-	12	-	12
Annen gjeld	-	-	-	448	448
Sum finansiell langiktig gjeld	-	-	12	12 067	12 069
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	5 307	5 307
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	11	11
Finansielle instrumenter	-	-	7	-	7
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	360	360
Sum finansiell kortiktig gjeld	-	-	7	5 678	5 685
Sum finansiell gjeld	-	-	19	17 735	17 754



KONTOREGNSKAP 2022

NOTE 28 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD (FORTS.)

31.12.21	Finansielle eiend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eiend. målt til virkelig verdi over res.	Finansielle eiend. målt til virkelig verdi over res.	Lån og forplikt. til amortisert kost	Sum
Bekr./FOK m.fl.					
Finansielle investeringer	31	-	-	-	31
Finansielle instrumenter	9	-	-	-	9
Fordringer	-	218	-	-	218
Sum finansielle anleggsmidler	40	218	-	-	258
Kundefordringer og andre fordringer	-	807	-	-	807
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	404	-	-	404
Sum finansielle omlopsmidler	-	1 211	-	-	1 211
Sum finansielle eiendeler	40	1 427	-	-	1 467
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	8 979	8 979
Finansielle instrumenter	-	-	154	-	154
Annen gjeld	-	-	552	-	552
Sum finansiell langiktig gjeld	-	-	154	8 979	9 133
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	5 424	5 424
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	15	15
Finansielle instrumenter	-	-	-	1	1
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	255	255
Sum finansiell kortiktig gjeld	-	-	-	5 695	5 695
Sum finansiell gjeld	-	-	-	14 674	14 674



Årsregnskap 2022 | 70

REITAN
Eiendom

KONTOREGNSKAP 2022

NOTE 29 - FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

Alle eiendeler og gjeldsposter som måles til virkelig verdi blir kategorisert i verdirevolutjonsklasser ut fra hvilken type inndata som er benyttet i verdirevolutjonen. Inndataene er basert på verdirevolutjonsmetodene og hierarkiet har følgende tre nivåer:

- Nivå 1: Noterte priser (bursnoterte) i aktive markeder for likviditetsinstrumenter eller forpliktelser som foreskrevet her tilgjengelig på markedspubliserte børsnoterte priser som er offentlig tilgjengelige og som er omsettable til kontanter eller likviditetsinstrumenter innenfor kort tid.
- Nivå 2: Aktive markeder for likviditetsinstrumenter eller forpliktelser som foreskrevet her tilgjengelig på markedspubliserte priser, men der det ikke er tilgjengelig offentlig informasjon om verdier.
- Nivå 3: Ikke-observerte inndata for likviditetsinstrumenter eller forpliktelser. For disse instrumentene benyttes modeller som i vesentlig grad bruker ikke-observerte inndata, noe som innebærer en høyere grad av subjektivitet i vurderingen av virkelig verdi.

Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi består av egenkapitalinstrumenter og gjeldsinstrumenter. Deresotter egenkapitalinstrumenter er plassert i kategori 1, anleggsmidler og gjeldsinstrumenter er plassert i kategori 2.

31.12.21	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Bekr./FOK m.fl.				
Finansielle instrumenter	-	444	-	444
Finansielle investeringer	-	-	30	30
Sum finansielle anleggsmidler	-	444	30	474
Sum finansielle eiendeler	-	444	30	474
Finansielle instrumenter	-	12	-	12
Sum finansiell langiktig gjeld	-	12	-	12
Finansielle instrumenter	-	7	-	7
Sum finansiell kortiktig gjeld	-	7	-	7
Sum finansiell gjeld	-	19	-	19

31.12.21	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Bekr./FOK m.fl.				
Finansielle investeringer	-	-	31	31
Finansielle instrumenter	-	9	-	9
Sum finansielle anleggsmidler	-	9	31	40
Sum finansielle eiendeler	-	9	31	40
Finansielle instrumenter	-	154	-	154
Sum finansiell langiktig gjeld	-	154	-	154
Finansielle instrumenter	-	1	-	1
Sum finansiell kortiktig gjeld	-	1	-	1
Sum finansiell gjeld	-	155	-	155

Årsregnskap 2022 | 71



KONSERNREGNSKAP 2022

NOTE 30 - NÆRSTÅENDE PARTER

TRANSASJONER MED BELSKAPER I SAMME KONSERN
Konsernet leier ut eiendom til selskaper i REITAN konsern. I tillegg utfører konsernet forvaltnings tjenester og konsulent tjenester til selskaper i samme konsern. Leiepris og vederlag for disse tjenester er basert ut fra armertegde avstand og på markedsmessige vilkår. Kortsiktige fordringer er hovedsak fordringer knyttet til leietjenester og salg av tjenester. Disse er uløst og ikke rentebærende. Langsiktig gjeld til konsernselskaper er rentebærende, men ikke sikret.

Reitan Eiendom har hatt følgende transaksjoner med konsernselskaper:

Balopp / NOK mill.	2022	2021
Huskentjenester	657	608
Andre tjenester	1	1
Andre driftskostnader	-2	-3
Netto rentekostnader	3	2

Reitan Eiendoms balanse inkluderer følgende belegg som følge av transaksjoner med konsernselskaper:

Balopp / NOK mill.	31.12.22	31.12.21
Kortsiktige fordringer	11	808
Kortsiktig gjeld	11	15

TRANSASJONER MED TILKNYTTET SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Konsernet har aksjer i 142 tilknyttede selskaper og ei fellekontrollerte virksomheter, se også note 8. Investering / tilflyttede selskaper og fellekontrollerte virksomheter. Konsernet utfører forvaltnings tjenester, konsulent tjenester og ekspertiser for flere av sine tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er basert på markedsmessige vilkår. Langsiktige og kortsiktige fordringer gjelder i hovedsak rentebærende lån til tilknyttede selskaper og fellekontrollerte virksomheter. Andre kortsiktige fordringer er fordringer oppstått ved kjøp og salg av tjenester samt salgsprosent på lth. Selskapers fordringer er uløst og ikke rentebærende.

Reitan Eiendom har hatt følgende transaksjoner med tilknyttede selskaper:

Balopp / NOK mill.	2022	2021
Andre tjenester	2	-
Rentetjenester	7	6

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med fellekontrollerte virksomheter i 2022 eller 2021.

Reitan Eiendoms balanse inkluderer følgende belegg som følge av transaksjoner med tilknyttede selskaper:

Balopp / NOK mill.	31.12.22	31.12.21
Langsiktige fordringer	200	158
Kortsiktige fordringer	19	18
Langsiktig gjeld	-	9

KONSERNREGNSKAP 2022

NOTE 30 - NÆRSTÅENDE PARTER (FORTS.)

Reitan Eiendoms balanse inkluderer følgende belegg som følge av transaksjoner med fellekontrollerte virksomheter:

Balopp / NOK mill.	31.12.22	31.12.21
Langsiktige fordringer	281	-

TRANSASJONER MED ANDRE NÆRSTÅENDE

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

NOTE 31 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke skjedd vesentlige hendelser i konsernet etter balansedagen.



Årsregnskap 2022 | 72

Årsregnskap 2022 | 73

REITAN
EIDDOM



	SELSKAPSREGNSKAP 2022	
	2022	2021
RESULTATREGNSKAP		
Betegnelse	2022	2021
Driftinntekter og driftkostnader		
Husholdningsinntekter fra foretak i samme konsern	1,2	6
Salginntekter utviklingsprosjekt	-	6
Gjennvinn ved salg av varige driftsmidler	1,2	-
Annens driftinntekt	1,2	9
Sum driftinntekter	19	28
Vareromsleidning utvinningsprosjekt	-	9
Lønn og andre personalkostnader	3	32
Avtalvinningskostnader og innstøtelseskostnader	4	4
Annens driftskostnad	3	15
Sum driftskostnader	32	57
Driftsresultat	-32	-29
Finansinntekter og finanskostnader		
Inntekt på investeringer (dotterelskaper)	5	4
Gjennvinn / tap ved salg av aksjer	5	195
Monnetar utbytte / utdeling delaktighetsvurdering	5	212
Resultatinnøkning fra foretak i samme konsern	2	78
Annens finansinntekt	-	4
Annens finanskostnad	8	10
Sum finansinntekter	48	146
Resultat etter finansposter	16	117
Annens resultat	6	15
Sum finansresultat	21	60
Resultat av finansposter	44	74
Driftsresultat før skattekostnader	449	74
Skattekostnader på ordinært resultat	418	48
Skattekostnader på ordinært resultat	7	13
Årsresultat	403	41
Overtreffinger		
Overtreffing på annen egenkapital	8	403
Sum overføringer	403	41

REITAN
EIENDOM

Årsregnskap 2022 | 76



REITAN
EIENDOM

SELSKAPSREGNSKAP 2022



REGNSKAPSRÅDET 2022

BALANSE

Beskrivelse / MOK nr.ii	Note	31.12.21	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			64
Akquisisjon (S4 389 aksjer & kr 1000)	8, 12		64
Overskudd	8	6 807	6 807
Sum innskutt egenkapital		6 807	6 807
Opplyst egenkapital			1050
Annren egenkapital	8	1453	1050
Sum opplyst egenkapital		1453	1050
Sum egenkapital		7 145	6 742
Gjeld			
Armen langfristige gjeld			359
Gjeld til konsernselskap	2, 10	380	359
Øvrig langfristige gjeld		14	14
Sum annen langfristige gjeld		374	372
Kortfristig gjeld			283
Gjeld til leverandører	10	422	283
Leverandørgjeld			2
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		2	2
Kortfristig gjeld til konsernselskap	2, 10	125	482
Annren kortfristig gjeld		5	
Sum kortfristig gjeld		585	776
Sum gjeld		929	1148
Sum EGENKAPITAL OG GJELD		8 074	7 891

Trondheim, 21.03.23

Janne Krogland
Sjefstyremedlem

Kristin S. Løntin
Sjefstyremedlem

Tore F. Nuland
Sjefstyremedlem

Tore F. Nuland
Adm. direktør

Årsregnskap 2022 | 77

REITAN EENDOM

REGNSKAPSRÅDET 2022

BALANSE

Beskrivelse / MOK nr.ii	Note	31.12.21	31.12.22
EBENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler		8	8
Utsatt buktfordel	7	8	8
Sum immaterielle eiendeler		16	16
Varige driftsmidler			102
Torser og bygninger	4	99	102
Investert og utbygd	4	2	2
Sum varige driftsmidler		101	104
Finansielle anleggsmidler			6 304
Investeringer i datterselskaper	6	6 080	6 304
Lån til forskak i samme konsern	2	232	190
Investeringer i ubyttede selskaper	6	401	464
Lån til tilknyttede selskaper		17	11
Investeringer i aksjer	6	7	7
Andre anleggsmidler		3	4
Sum finansielle anleggsmidler		7 621	6 970
Sum anleggsmidler		7 637	7 082
Omløpsmidler			
Fordringer			0
Kundefordringer	9	0	0
Fordringer på konsernselskap	2	94	018
Andre kortbudsjettsfordringer		18	18
Sum fordringer		112	116
Andre kortbudsjettsfordringer		2	2
Sum fordringer		114	118
Bankinnskudd	10, 11	30	113
Sum omløpsmidler		144	809
Sum EBENDELER		8 074	7 891

Årsregnskap 2022 | 78





SELVÅRREGNSKAP 2022

KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
Beløp i NOK mill		
Likvidier brukt på driftsin	418	45
Realiseret for skattebetalt	4	4
Ordinære avskrivninger	-4	-
Innovasjonskonsernordning	-212	-
Konsumutgifter	-	-
Erkjøp i handelsforretninger	581	373
Erkjøp i andre forretninger	-	-5
Gjennnet ved salg av driftsmidler	-185	-4
Gjennnet/ub ved salg av aksjer og andeler	-48	-
Netto fra tilbakebud	-11	-
Agoo	-501	-378
Erkjøp i annen korrelasjon	-	-
Erkjøp i leiemiddelegid	-	-
Erkjøp i andre utdávænningsposisjoner	-1	1
Konstanstrøm fra operasjonelle aktiviteter	38	40
Finansinntekter	-34	-
Netto konstanstrøm fra operasjonelle aktiviteter	6	40
Konstanstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av aksjer og andeler i datterselskaper / selskapsforhøveler	-354	-574
Salg av aksjer og andeler i datterselskaper / selskapsforhøveler	758	9
Kjøp av aksjer og andeler i tilfyrrede selskaper og andre foretak	-140	-105
Salg av aksjer i tilfyrrede selskaper og andre foretak	181	-
Tilskuddsbetaling i tilfyrrede selskaper og andre foretak	18	20
Udbytt	218	-
Finansinntekter	62	-
Salg av venge driftsmidler	-	52
Investering i venge driftsmidler / immaterielle eiendeler	-1	-4
Salg av utviklingsprosjekter (vareligg/boligprosjekt)	-	5
Investering i utviklingsprosjekter (vareligg/boligprosjekt)	-	-3
Netto konstanstrøm fra investeringsaktiviteter	733	-607
Konstanstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger i forbindelse med innkjøp / nedbetaling utån	-5	-9
Inntekter i forbindelse med salg av gjeld	142	-
Inntekter (-) / utbetaling (+) i forbindelse med andre foretak i samme konsern	-122	55
Netto konstanstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-69	542
Netto likviditetsendring gjennom året	-223	-18
Likviditetsbeholdning 01.01.	-170	132
Likviditetsbeholdning 31.12.	-393	113

Årsregnskap 2022 | 78



NOTER TIL SELSKAPREGNSKAP - INNHOLD

Not 0 - Driftsmidler	32
Not 1 - Transaksjonskostnader	32
Not 2 - Anskaffelse og salg av eiendeler	33
Not 3 - Spesifikke innvalgte gjeld	34
Not 4 - Datterselskaper i utvalgte virksomheter	35
Not 5 - Spesifikke innvalgte gjeld	37
Not 6 - Gjeld	38
Not 7 - Aksjer og andeler	39
Not 8 - Aksjer og andeler	39
Not 9 - Aksjer og andeler	39
Not 10 - Aksjer og andeler	39
Not 11 - Aksjer og andeler	39
Not 12 - Aksjer og andeler	39
Not 13 - Aksjer og andeler	39
Not 14 - Aksjer og andeler	39

Årsregnskap 2022 | 79

Årsregnskap 2022 | 79





REGNSKAPSREGISTRERING 2022

REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verdsett og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapspraksis.
KLASSIFISERING
Etterspørsel og andre likviditetsforpliktelser med forfall mer enn ett år etter balansedagen er klassifisert som langsiktige. Øvrige eiendeler og forpliktelser som oppstår innen ett år etter balansedagen er klassifisert som kortsiktige.

VALGTE DRIFTMIDLER OG AVSKRIVNINGER
Verdier og forpliktelser er vurdert til historisk kost etter fracting for betrykkende økonomiske avvik/risikoer som er begrunnet på grunnlag av kostpris og markedsværdi.

REKONSTRUERT EGENDEL OG AVSKRIVNINGER
Lignende utgifter som er gjort for å gjenopprette eller reparere eiendeler som er skadet eller ødelagt, er klassifisert som investeringsutgifter og avskrevet over eiendelens forventede levetid.

AGRIER DATTELEKAPLER, TILKNYTTEDE SELSKAPER OG ANDELER I ANSVARLIGE SELSKAPER
Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper (TS) og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Kontrahent eller midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det er konklusjon om at datterselskaper, tilknyttede selskaper eller ansvarlige selskaper er likviderte. Utgifter til oppkjøp av datterselskaper, tilknyttede selskaper eller ansvarlige selskaper er klassifisert som investeringsutgifter og avskrevet over eiendelens forventede levetid.

UTVIKLINGSPROSJEKTER
Utviklingsprosjekter består av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salg av boliger for, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det innbetalinger i takt med salget og oppføring av boligene, basert på forventet skatteavsett på prosjektet. Det foretas ikke avskrivninger for mer enn 50 % av boligene på prosjektet er selgt. Det gjøres avsettning for usikerte, garanterte og blandede, for prosjekter som forventes å gi tap, er ikke tapet realisert. Nedlagte kostnader på løst innbetalte enheter og boliger for utbygging er balanseført.

FORDRINGER
Kundefordringer fra salg av eiendeler er forventede utbetalinger. Avsettning til tap på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsettning som skal dekke eventuelle tap. Væsentlige økonomiske problemer hos kundene, særlig i forbindelse med at kundene vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og ubetalt eller mangler ved betaling avsettes som reduksjoner på utlån og fordringer med nedskrivning.

Andre fordringer, både kortsiktige og langsiktige, finnes opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er størrelsen av forventede utbetalinger. Det foretas bevertlike nedskrivninger når effekten av nedskrivning er uvesentlig for regnskapet. Avsettning for tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

SKATTEGJELD OG UTRATT SKATT
Skattekonsekvenser i forbindelse med utbetaling av skatt på inntekt er registrert i uttatt skatt. Uttatt skatt består av skatt på inntekt som er registrert på grunnlag av de mottatte forslagene og skattekonsekvenser, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til framtving ved utgangen av regnskapsåret. Skattekonsekvenser og skattekonsekvenser mottatte forslagene som nevnt over kan reverseres i samme periode og utgjøre. Oppføring av uttatt skattefordel på netto skattekonsekvenser forslagene som ikke er utgjort og underskudd til framtving, begrunnet med antatt fremtidig utbygging. Uttatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattekonsekvenser og uttatt skattefordel er skatt på mottatt skattefordel som finnes som reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen. Inntekt og uttatt skatt i balansen (mot betalt skatt) hvis skattefordel har utbygging på betalt skatt og mot uttatt skatt dersom skattekonsekvenser har utbygging på uttatt skatt.

Uttatt skatt regnskapsføres til normalt beløp.
DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER
Inntekter og kostnader som oppstår i løpet av året, er registrert i løpet av året. Alle inntekter og oppgjør i Norge kostnader medtas etter sammenhengende prinsipper, dvs. at kostnader registreres i samme periode som tilhørende inntekter.

TRANSASJONER I UTENLAND
Transaksjoner i utenland er registrert i norske kroner på balansedagen. Valutavariasjoner og tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengesumme til norske kroner, er registrert i samme periode som tilhørende inntekter og kostnader.



Årsregnskap 2022 | 80

REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

KONTANTSTRØMOPPTJENING
Kontantstrømopptjening utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantværdier omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig usikkerhet kan konverteres til likvide kontanter og med forlittelig korre enn tre måneder fra avslutningsdato. Kontantstrømopptjening for 2022 er klassifisert medtatt i likviditetsbalansen. Sammenhengsgitt for 2021 er ikke omrømt. Dog er ringlende likviditetsbalansen for 2022 avrundet og tilsvarende netto bankinnskudd og kassainnskudd ved utgangen av 2021.

KONTOER
Reitan Eiendom AS har utarbeidet konsernregnskap for 2022 og dette er satt opp iht. IFS. Komplette konsernregnskap kan leses ved fra REITANS hjemmesider.

NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER

Table with 3 columns: Description, 2022, 2021. Rows include: Forordning på virksomhetsområde Basis/NOK mill, Lønninger til arbeidende, Gjennomsnittlig antall ansatte, Gjennomsnittlig lønnsnivå, Øvrige driftsinntekter, Sum, Geografisk fordeling, Norge, Sum.

*Øvrige driftsinntekter består hovedsakelig av forretningsrådgivning og forvaltningstjenester og honorar i forbindelse med IT-tjenester og viderefakturering.

NOTE 2 - TRANSASJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Reitan Eiendom AS har utarbeidet konsernregnskap for 2022 og dette er satt opp iht. IFS. Komplette konsernregnskap kan leses ved fra REITANS hjemmesider.

Reitan Eiendom AS utøver forvaltningsfunksjoner, IT-tjenester og regnskapsfunksjoner for flere datterselskaper og tilknyttede selskaper. Vedlegg for tjenestene er fastsatt ut fra markedsverdi, og skattemessig normal markedsverdi.

Reitan Eiendom AS har inntatt med kort- og langsiktig finansiering i datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapet har per 31.12.22 tilgjengelige fordringer mot datterselskaper på NOK 2.337 mill, hvorav NOK 938 mill er mot E Dahl Eiendom AS og 150 mill er mot Christiania Areal AS. Låneavsettningene ut fra markedsverdi, som fastsettes ut fra lånevilkårene og sikkerhet som er satt for lånene. Selskapet har per 31.12.22 kortsiktige fordringer mot datterselskaper på NOK 64 mill, hvorav NOK 20 mill gjelder til NOK 60 mill, gjelder mellomvarende konsernkonta, NOK 1 mill gjelder rekonstruksjonskostnader og NOK 4 mill gjelder mottatte konsernbidrag.

Selskapet har per 31.12.22 tilgjengelig gjeld mot to av sine datterselskaper på totalt NOK 960 mill. Lånevilkårene er fastsatt ut fra markedsverdi.

Selskapet har per 31.12.22 kortsiktig gjeld mot konsernregnskap på NOK 25 mill, hvorav NOK 1 mill gjelder til NOK 40 mill, gjelder mellomvarende konsernkonta, NOK 2 mill er leveringsgjeld og NOK 75 mill gjelder øvrige konsernbidrag.

Datterselskaper som er bankinnskudd som inngår i konsernregnskapet er Reitan Eiendom, behandlere som kortsiktig konsernregnskapet. Per 31.12.22 utgjør mellomvarende vedtrente konsernkonta gjeld NOK 46 mill, og fordring NOK 69 mill. Mellomvarende renteberegnet på markedsverdi.

Selskapet har i 2022 solgt selskapet (SINCE) Invest AS til Christiania Areal AS. Salget er gjort på markedsverdi.

Årsregnskap 2022 | 81

REITANS EGENDEL



SELVÅRSREGNSKAP 2022

NOTE 3 - ANSATTE OG GODTJØRSELER

	2022	2021
Lønn	24	24
Offisielle avgifter	4	4
Sosiale kostnader	2	3
Pensjonskostnader	1	1
Sum lønnskostnad	32	33
Gjennomsnittlig antall ansatte/direktør	17	18
Gjortjeneste		Adm. direktør
Lønn		9
Annen godtjeneste		1
Sum		10

Dette er utbetalt NOK 0,5 mill i godtjeneste til selskapets styremedlemmer.

Dette eksisterer ikke i henhold til omverdensutbetaling, bonus, opptjening eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold mellom selskapet og utgjende leder / styre.

LÅN OG KREDITTTILLELSER ADM. DIREKTØR

Selskapet har ingen lån eller kreditttillelser til adm. direktør per 31.12.22.

LÅN OG KREDITTTILLELSER STYREMEDLEMMER

Selskapet har ikke lån til styremedlemmer per 31.12.22.

REVISJONSORDNING

Reitan Eiendom AS etablerte i 2004 en innestående revisjonsordning for alle selskaper. Per 31.12.22 omfatter ordningen 17 selskaper. Promissholdningene i kontraktsforholdet mellom selskapet og revisjonen, som er høyere enn pensjonsordningens pris, er betalt som en pensjonsordning utbetalt til revisjonen i henhold til obligatorisk pensjonsordning.

LÅN OG KREDITTTILLELSER ANSATTE

Selskapet har ingen lån eller kreditttillelser til ansatte per 31.12.22.

REVISJONSHONORARER

	2022	2021
Kontraktuert godtjeneste til revisor Bøsko / NCK mfl	0,5	0,4
Lønnsavgift revisjon	0,0	0,0
Andre revisjonsoppgifter	0,0	0,0
Annen lønnsavgift	0,0	0,0
Sum godtjeneste til revisor	0,5	0,4



Årsregnskap 2022 | 87

Årsregnskap 2022 | 88

REITAN
Eiendom

NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

Beskrivelse / NOK mill	Tomter	Begrunnelser og anlegg	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Inventar, biler og utstyr m.m.	Sum
Kontorpåbud ved byggingen av årets kontorare tillegget til kontorpåbud	15	108	25	1	5	154
Kontorpåbud ved årets skutt	15	108	25	1	8	154
Akk. avskrivninger ved byggingen av årets kontorare tillegget til kontorpåbud	-	0	8	-	3	20
Akk. avskrivninger ved byggingen av årets kontorare tillegget til kontorpåbud	-	20	1	-	-	30
Akk. avskrivninger ved slutten av året	-	11	9	-	4	24
Akk. nedskrivninger ved slutten av året	-	30	-	-	-	30
Balansført verdi 31.12.22	15	87	16	1	2	101
Balansført verdi 31.12.21	15	89	18	1	2	101
Økonomisk levetid	100 år	20 år	20 år	5 år	5-6 år	
Avskrivningsrate	1%	5%	5%	20%	0-33%	

BELUPPEREGNSKAP 2022

NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TS OG ANDRE INVESTERINGER (FORTS.)

TILKNYTTETE SELSKAPER

Selsk./NOK mill	Anskaffelsestidspunkt	Formålsgrenset kontor	Eier/ stemmerandelen	Allokert kapital	Balansført verdi i regnskapet	Selskaps/ konserns resultat	Selskaps/ konserns nettoresultat
Reitan Tiensas AS*	2000	Sandness	46,6 %	31	14	1	38
ROL Eiendom AS*	2006	Tromsø	50,0 %	2	1	1	-7
RSP Eiendomsutvikling AS*	2006	Alta/DK	50,0 %	1	24	22	307
Pro Star AS	2007	Ålesund	50,0 %	1	-	-	-
Non-Kogn Invest AS**	2012	Tromsø	32,7 %	-	3	-	9
Kastrekk Eiendom AS	2012	Tromsø	50,0 %	2	6	6	11
Øia Utvikling AS	2013	Oslo	50,0 %	-	1	6	10
Munkvold Glad**	2014	Tromsø	7,9 %	-	2	2	7
Dora Eiendom AS*	2017	Tromsø	32,0 %	201	242	11	801
Drupner Investeringer AS	2020	Oslo	20,7 %	3	48	3	222
Treue Utvikling AS**	2020	Tromsø	30,0 %	-	0	-	22
Remo Holding AS	2021	Oslo	50,0 %	2	1	-	3
O. Stadelius vsg 20 AS	2021	Surnadal	50,0 %	-	3	-	1
RESS Holding AS*	2021	Oslo	50,0 %	4	34	3	38
Vestvæsen 19/22 AS	2021	Oslo	50,0 %	10	10	-3	17
Korten Eiendom AS	2022	Porsgrunn	41,0 %	2	2	-3	-9
Sum					401		

Reitan Invest AS er utvalgt i 2022. Reitan Eiendom AS har mottatt NOK 6 mill i likviditetsutbytte i tillegg til det mottatte på 600 salger i Drupner Investeringer AS og 44 salger i Korten Eiendom AS i henholdsvis første halvår og tredje kvartal med anvendelse av Rose Invest AS. Totalt utbytte fra Rose Invest AS utgjør NOK 12 mill. Bøddert gevinst etter avskriften av Rose Invest utgjør NOK 1 mill.

Det er mottatt og investert NOK 32 mill i utbytte fra RSP Eiendomsutvikling AS, NOK 8 mill fra Dora Eiendom AS og NOK 2 mill fra Drupner Investeringer AS.

Selskaper i denne gruppen i Finnmark Base Invest AS. Disse ble solgt kort tid etter til RELOG Invest AS. Anslått som Reitan Eiendom aktie i Kege Eiendominvest AS ved inngangen av året ble også solgt til RELOG Invest AS. Samlet bødter gevinst for disse to salgene er NOK 7 mill.

Drupner Investeringer AS har hatt omgjort i 2022 og Reitan Eiendom AS regnet seg for nye salger.

*) Konserns resultat og egenkapital oppgjort

**) Til fra 2021

ANDRE INVESTERINGER

Selsk./NOK mill	Anskaffelsestidspunkt	Formålsgrenset kontor	Eier/ stemmerandelen	Balansført verdi i regnskapet
Bachfeld Co AS	2000	Tromsø	19 %	12
Prora Eiendom AS	2014	Tromsø	1 %	57
Ro Engje ANS	2019	Tromsø	1 %	1
Black Sea Property	2022	Oslo	0 %	-
Reitan Balgafraese	2001	Tromsø	-	10
Sum				7

Det er i 2022 mottatt 18 337 salger i Black Sea Property i forbindelse med avvikling av Rose Invest AS. Dette er en økning på 60,6 prosent.

REITAN
Eiendom

Årsregnskap 2022 | 86

BELUPPEREGNSKAP 2022

NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TS OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

Selsk./NOK mill	Anskaffelsestidspunkt	Formålsgrenset kontor	Eier/ stemmerandelen	Allokert kapital	Balansført verdi i regnskapet	Selskaps/ konserns resultat	Selskaps/ konserns nettoresultat
E C Davis Eiendom AS*	1997	Tromsø	100 %	1 421	1 841	988	5 550
Måler Bygges AS	1998	Tromsø	97 %	7	-	-9	-10
Reitan Eiendom Drift AS		Tromsø	100 %	3	3	-1	2
REBUS Huseiendoms AS	2000	Dovre	100 %	144 298	603	78	725
Uno-X Eiendom Holding AS*	2008	Tromsø	100 %	100	128	22	155
Vestvæsen Eiendom AS*	2013	Bergen	72 %	97	346	19	1 100
REBUS Huseiendoms AS*	2014	Tromsø	57 %	9	347	49	667
3LOG ANS*	2013	Tromsø	66 %	-	1 470	23	6 243
Christiana Areal AS*	2021	Oslo	100 %	-	239	-175	442
RENH Holding AS	2021	Tromsø	78 %	-	18	-	3
Brakebyen 48 AS	2021	Oslo	100 %	-	75	5	5
Høier Bukkveid AS	2021	Oslo	100 %	-	7	-1	-
Bryn Bukkveid AS	2021	Oslo	100 %	-	-	-3	3
Furuset Bukkveid AS	2021	Oslo	100 %	-	-	-3	-2
REFA Holding AS	2021	Oslo	100 %	-	-	-2	-
Tjerne Bukkveid AS	2021	Oslo	67 %	-	-	-1	-1
Sjøland Bukkveid AS	2021	Oslo	70 %	-	-1	-1	-2
Andevik Næringstomt AS	2021	Oslo	100 %	-	-	-	-1
Skottevatn Syd AS	2021	Oslo	100 %	1	8	-1	1
Sum					5 080		

Reitan Eiendom AS har i 2022 mottatt NOK 4 mill i konvertering fra Brakebyen 48 AS. Det er også NOK 75 mill til datterseksjoner, hvor NOK 12 mill til E C Davis Eiendom AS, NOK 50 mill til Christiania Areal AS og NOK 10 mill til diverse andre datterseksjoner.

Alsjøen som Reitan Eiendom holder i HSP Byg AS ved inngangen av året, ble solgt til HSP Eiendom AS 01/07/22. Dette gav en regnskapsmessig gevinst på NOK 2 mill. Salget er gjennomført på markedspris vedtatt.

Det er i 2022 mottatt NOK 17 mill i utbytte fra Vestvæsen Eiendom AS. Dette er konvertert til salger. Det er i tillegg kjøpt og solgt salger og netto tilgjenge NOK 3 mill.

Reitan Eiendom AS har i tillegg til sine andeler i 3LOG ANS omrøstet selskap i de underliggende selskapene, RELOG AS og RELOG DNR AS, på henholdsvis 1 prosent og 33 prosent. Reitan Eiendom AS ble utvalgt i RELOG AS ved kapitalfornyelse i 2022. Reitan Eiendom AS sitt innskudd var på NOK 50 mill.

Det er i 2022 mottatt NOK 17 mill i utbytte fra Vestvæsen Eiendom AS. Dette er konvertert til salger. Det er i tillegg kjøpt og solgt salger og netto tilgjenge NOK 3 mill.

Det er mottatt NOK 300 mill i utbytte fra Uno-X Eiendom Holding AS, hvorav NOK 142 mill er innskuddet og NOK 158 mill er fritt som reduksjon i kostene på salger. Utbyttet er behandlet som gjeldskonvertering.

Alsjøen i SINGES Invest AS er overført til Christiania Areal AS i 2022. Bøddert gevinst fra salget er NOK 175 mill. Salget er gjennomført på markedspris vedtatt.

* Konserns resultat og egenkapital iht. FRS oppgjort

Årsregnskap 2022 | 84

REITAN
Eiendom



REGNSKAPSRÅDET 2022

NOTE 6 - SPESIFIKASJON VALUTA

Periodeoppgjør i utenlandsk valuta omregnes til boksluttens Netto egenkapital og netto egenkapital nettoføres under beløp i Annen finansieringsmetode.

Spesifikasjon og/eller per 31.12.22	2022	2021
Spesifikasjon og/eller per 31.12.22	10	43
Aggregert	-21	-50
Netto og/eller per 31.12.	-11	-7

NOTE 7 - SKATT

Årets skattekontroll	2022	2021
Årets skattekontroll	14	9
Endring usatt skattekontroll	1	1
Skattekontroll ordinært resultat	14	4
Beholdt skatt på årsresultat	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	418	46
Permanente forskjeller	-365	26
Endring i midlertidige forskjeller	1	-4
Modus ikke mottatt skatteforpliktelse	-	4
Omringling befordret skatt	62	19
Beholdt skatt på årsresultat, 21 %	14	4
Sum befordret skatt på ordinært resultat	14	4
Beholdt skatt på årsresultat	2022	2021
Beholdt skatt på årsresultat	14	4
Beholdt skatt på eget konsernbidrag	-14	-4
Sum befordret skatt i balansen	-	-
Beskrivelse av midlertidige forskjeller	2022	2021
Verges forskjeller	-4	-60
Omringling av utenlandsk valuta	5	24
Omringling for beregning av utsett skatt	-37	-37
Utsett skatteforpliktelse, 21 %	9	8



Årsregnskap 2022 | 06

REGNSKAPSRÅDET 2022

NOTE 8 - EGENKAPITAL

Beleg / NOK ml	Aktiefondskap	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.21	84	6 607	1 060	6 742
Årets resultat	-	-	-403	-403
Egenkapital 31.12.22	84	6 607	1 463	7 146

NOTE 9 - KUNDEFORDRINGER

Vurdering av handelsforbehold	2022	2021
Vurdering av handelsforbehold	01	03
Avsett til tap	-	-
Bokført verdi 31.12.	01	03

NOTE 10 - GJELD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Trøkkretigheter / krevnlige gjeld til kredittinstitusjoner
Reitan Eiendom AS har en mottakelsesrett på NOK 100 mill. Selskapet har per 31.12.22 mottatt opp med NOK 423 mill. Trøkkrettingen er pantsatt med pant i fra eiendommer som eies av dottersekskapet E.O Dansk Eiendom AS. Bokført verdi av pantsatte eiendommer er NOK 685 mill. Selskapet vil påberøpe at bokførte verdier er hentet fra selskapsregnskapene til selskapene som eier de pantsatte eiendommene, og at bokført verdi er vesentlig lavere enn virkelig verdi.

Løpsett gjeld til kredittinstitusjoner
Reitan Eiendom AS har per 31.12.22 ingen løpsett gjeld til kredittinstitusjoner. Selskapet har ikke gjeld (gjelder og/eller konserngjeld) som forfaller til betaling mer enn 6 år etter balansedagen.

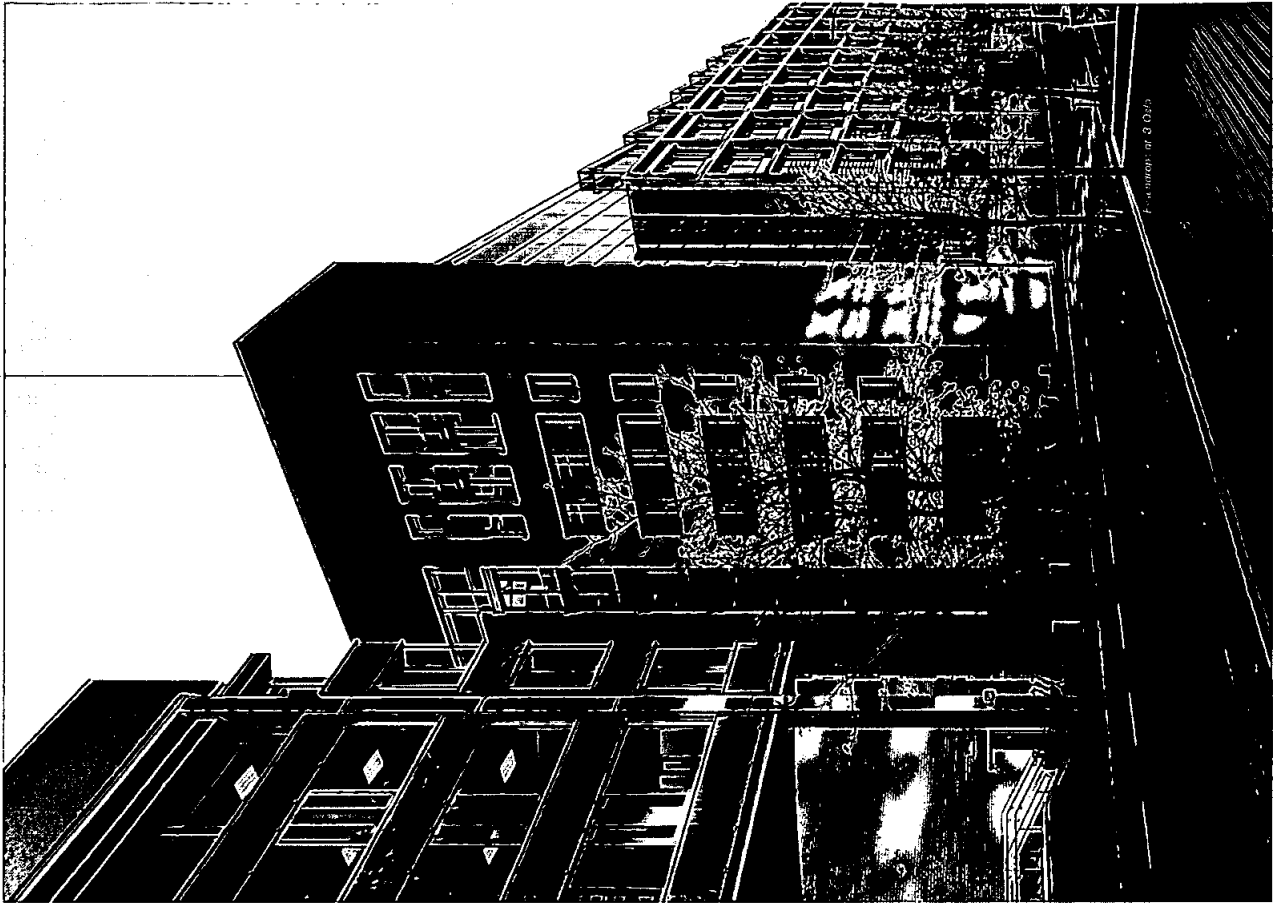
Kassekreditt og konsernkonto
Reitan Eiendom har avtale om Cash Pool-kontrakt med Handelsbanken. Reitan Eiendom AS er eier av konsernkontoen, og er den eneste av Reitan Eiendom selskaper og styre konsernets likviditet. Konsernets netto innslutt på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd og dattersekskapets innslutt (trekk) er presentert som konserninternt gjeld (fordring) i Reitan Eiendoms regnskap. Per 31.12.22 var saldo på innslutt i konsernkontoen NOK 26 mill. (NOK 100 mill. per 31.12.21).

Garantistillelser

Beleg / NOK ml	2022	2021
Garanter avsett i henhold til basiskontrakt og/eller	23	24
Garanter gitt på vegne av dattersekskaper og/eller	-	-
Gjeld til nærstående parter:		
Reitan Eiendom AS har per 31.12.22 egen gjeld til nærstående	-	-

Årsregnskap 2022 | 07

REITAN
EIDDOM



SELVÅRERREGNSKAP 2022

NOTE 11 - BUNDNE MIDLER

Selskapet har en skattetilskudd på NOK 3 mill. Skyldig skattetrekk per 31.12.22 er NOK 1 mill.

NOTE 12 - AKSJER OG AKSJEIERE

Selskapets investingsportefølle består av 84 386 aksjer pålydende NOK 1 000. Bokført aksjekapital er kr 84 386 000.

Saunderige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

Navn	Aktier	%
REITAN AS	60 902	72%
Odd Reitan Private Holding AS	23 424	28%
Annika Reitan	2	0,00%
Kristoffer Reitan	2	0,00%
Susanne Reitan	2	0,00%
Victoria Reitan	2	0,00%
Margrethe Reitan	2	0,00%
Sum	84 386	100%

Odd Reitan Private Holding AS er holdt av Odd Reitan, REITAN AS eies av Odd Reitan, Ole Robert Reitan, Magnus Reitan, Kristoffer Reitan og Victoria Reitan gjennom investingselskaper.

NOTE 13 - SPESIFIKASJONER AV IMMATERIELLE EIENDELER

Selskapet benytter følgende anerkjente for anerkjennelse av immaterielle eiendeler.

Eksempel NOK mill.	Løstertid og programvare
Etatsens vedleggsmønstre av året	12
Kontrakt ved innsett	12
AKS anerkjennelse ved begynnelsen av året	12
AKS anerkjennelse ved slutten av året	12
Balansert verdi 31.12.22	-
Balansert verdi 31.12.21	-
Bokført verdi	6,37
Avskrivningsgrad	20%

NOTE 14 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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



Årsregnskap 2022 | 88



Statautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1239 Plantesenteret, 7602 Trondheim

Foretaksregisteret, NO 878 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorføring

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Reitan Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reitan Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømsopstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømsopstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- opplytter årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge,
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Uavhengig revisors beretning 01

REITAN
Eiendom



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsett av EU for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatløse og tilhørende noteplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift.
- Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen.
- Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.



EY

Building a better working world

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

Tromsø, 21. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Erlendur Erlendsson
statsautorisert revisor



ADRESSER

Reitan Eiendom AS

Trond F. Wellingsæter adm. dir.
Lage Gaard Pk. 1810 Lade
N-7042 TRONDHEIM
Tel. +47 908 20 090

E O Dahls Eiendom AS

Svein Erik Nordbotten adm. dir.
Kampens gate 8
N-7001 TRONDHEIM
Tel. +47 73 99 09 00

Vestenfjeldske Eiendom AS

Håvard Fjorido adm. dir.
Tolgel 7 Pk. 1100 Sandness
N-5809 BERGEN
Tel. +47 55 55 81 80

Pressakontakt

John Egge Andreassen økonomisjef
Mobil +47 900 15 118
Tel. +47 73 89 00 10
E-post: j.a.andreassen@reitan.no

RELOG AS

Christian West adm. dir.
Kevjords gate 16
N-7011 TRONDHEIM
Tel. +47 150 02 380

REBUS Handelsleiemom AS

Thomas Dahlbø adm. dir.
Lage Gaard Pk. 1810 Lade
N-7040 TRONDHEIM
Tel. +47 982 39 924

Dora Eiendom AS

Geir Hallnøy adm. dir.
Rindkegata 1
N-7042 TRONDHEIM
Tel. +47 73 52 77 17

Årsregnskap 2022

REITAN
Eiendom

Quality Hotel Havn Line, Oslo. Foto: Dmitry Tscherny

