



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	912 700 909
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	REBUS UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Gladengveien 2 0661 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter		202 000	1 766 000
Sum inntekter		202 000	1 766 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1	6 031 000	4 660 000
Andre driftskostnader	1	3 428 000	4 241 000
Sum kostnader		9 459 000	8 901 000
Driftsresultat		-9 258 000	-7 136 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	10 794 000	362 379 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 224 000	43 000
Annen renteinntekt		-50 000 000	
Annen renteinntekt		9 951 000	
Sum finansinntekter		-27 031 000	362 422 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	50 943 000	19 780 000
Annen rentekostnad		506 000	
Sum finanskostnader		51 448 000	19 780 000
Netto finans		-78 479 000	342 642 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 737 000	335 506 000
Skattekostnad	3	-8 281 000	-3 150 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 456 000	338 656 000
Årsresultat		-79 456 000	338 656 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-79 456 000	338 656 000
Totalresultat		-79 456 000	338 656 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte	4		350 000 000
Avsatt til annen egenkapital	4	-79 456 000	-11 344 000
Overført til/fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-79 456 000	338 656 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	8 287 000	6 000
Sum immaterielle eiendeler		8 287 000	6 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	830 098 000	880 098 000
Lån til foretak i samme konsern	2	484 724 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	188 639 000	188 639 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 503 461 000	1 068 737 000
Sum anleggsmidler		1 511 748 000	1 068 743 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5		
Fordringer			
Kundefordringer og andre fordringer		11 685 000	387 326 000
Sum fordringer		11 685 000	387 326 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd		9 798 000	7 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 798 000	7 000
Sum omløpsmidler		21 483 000	387 333 000
SUM EIENDELER		1 533 232 000	1 456 076 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	10 000 000	10 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer	4	1 127 800 000	
Overkurs	4	314 354 000	386 434 000
Annen innskutt egenkapital	4		7 376 000
Sum innskutt egenkapital		1 452 154 000	403 810 000
Sum egenkapital		1 452 154 000	403 810 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	78 351 000	641 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		78 351 000	641 800 000
Sum langsiktig gjeld		78 351 000	641 800 000
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	2	26 000	408 440 000
Leverandørgjeld	7	2 700 000	1 873 000
Betalbar skatt	3		153 000
Sum kortsiktig gjeld		2 726 000	410 466 000
Sum gjeld		81 078 000	1 052 266 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 232 000	1 456 076 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 349639

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 700 909
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REBUS UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2024



Organisasjonsnr: 912 700 909
REBUS UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter		202 000	1 766 000
Sum inntekter		202 000	1 766 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1	6 031 000	4 660 000
Andre driftskostnader	1	3 428 000	4 241 000
Sum kostnader		9 459 000	8 901 000
Driftsresultat		-9 258 000	-7 136 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	10 794 000	362 379 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 224 000	43 000
Annen renteinntekt		-50 000 000	
Annen renteinntekt		9 951 000	
Sum finansinntekter		-27 031 000	362 422 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	50 943 000	19 780 000
Annen rentekostnad		506 000	
Sum finanskostnader		51 448 000	19 780 000
Netto finans		-78 479 000	342 642 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 737 000	335 506 000
Skattekostnad	3	-8 281 000	-3 150 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 456 000	338 656 000
Årsresultat		-79 456 000	338 656 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-79 456 000	338 656 000
Totalresultat		-79 456 000	338 656 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		350 000 000
Avsatt til annen egenkapital	4	-79 456 000	-11 344 000
Overført til/fra annen egenkapital	4		



Sum overføringer og disponeringer	-79 456 000	338 656 000
--------------------------------------	-------------	-------------



Organisasjonsnr: 912 700 909
REBUS UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2023	2022
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	8 287 000	6 000
Sum immaterielle eiendeler		8 287 000	6 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	830 098 000	880 098 000
Lån til foretak i samme konsern	2	484 724 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	188 639 000	188 639 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 503 461 000	1 068 737 000

Sum anleggsmidler		1 511 748 000	1 068 743 000
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	5		
-----------	---	--	--

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer		11 685 000	387 326 000
Sum fordringer		11 685 000	387 326 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Kontanter og bankinnskudd		9 798 000	7 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 798 000	7 000

Sum omløpsmidler		21 483 000	387 333 000
-------------------------	--	-------------------	--------------------

SUM EIENDELER		1 533 232 000	1 456 076 000
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	4	1 127 800 000	
Overkurs	4	314 354 000	386 434 000
Annen innskutt egenkapital	4		7 376 000
Sum innskutt egenkapital		1 452 154 000	403 810 000

Sum egenkapital		1 452 154 000	403 810 000
------------------------	--	----------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	78 351 000	641 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		78 351 000	641 800 000
Sum langsiktig gjeld		78 351 000	641 800 000
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	2	26 000	408 440 000
Leverandørgjeld	7	2 700 000	1 873 000
Betalbar skatt	3		153 000
Sum kortsiktig gjeld		2 726 000	410 466 000
Sum gjeld		81 078 000	1 052 266 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 232 000	1 456 076 000



Organisasjonsnr: 912 700 909
REBUS UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Ketil Jøssund
2024-03-13

 BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2024-03-13

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2024-03-13

 BankID Signing
Thomas Gerhard Dahle
2024-03-13

 BankID Signing
Christian Hoel
2024-03-13

 BankID Signing
Arve Husby
2024-03-13

Årsregnskap

2023

REBUS Utvikling AS

Org.nr. 912 700 909



Årsberetning 2023 for REBUS Utvikling AS



1. SELSKAPETS VIRKSOMHETENS OG DRIFT

REBUS Utvikling AS er et selskap med hovedoppgave å etablere nye REMA 1000-butikker gjennom salg og forvaltning av eiendom, samt anskaffelser av leiekontrakter. REBUS Utvikling AS er en Eiendom AS, som igjen er et forretningsområde i REITAN AS. REITANs visjon er å bli kjent verdidrevne selskapet.

Selskapet eide pr 31.12.2023 8 regionale etableringsselskaper og ett driftsselskap. Alle disse regionale selskapene er heleide datterselskaper. Selskapets aktiviteter skjer hovedsaklig gjennom datterselskaper eller tilknyttede selskaper av de regionale etableringsselskapene. Selskapene har til sammen hele Norge som arbeidsområde.

REBUS Utvikling AS og etableringsselskapene samarbeider nært med REMA 1000 Norges 11 regionkontorer for å etablere flere butikker. Det leies også ut til eksterne leietakere utenfor REITAN sine konsepter. Selskapet søker til enhver tid å sørge for at REMA 1000 etablerer seg på de beste beliggenhetene og REBUS Utvikling AS med de beste butikkene. På sikt ønsker REBUS Utvikling AS å bidra til å gjøre REMA 1000 til Norges største dagligvareaktør.

2. RESULTAT OG BALANSE

REBUS Utvikling AS hadde i år 2023 et resultat etter skatt på TNOK -79 456.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultat og balanse for regnskapsåret 2023 med tilhørende noter et rettvise uttrykk for selskapets stilling og for resultatet av virksomheten.

Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling, og styret kjenner ikke til andre forhold som har oppstått etter utgangen av regnskapsåret som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapet.

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

3. Anvendelse av overskudd

Styret foreslår at årets resultat på TNOK -79 456 dekkes av annen egenkapital.

4. Personal, organisering og miljø

REBUS Utvikling AS hadde 2 ansatte ved utgangen av år 2023. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet for å være godt. Det har ikke vært unormalt fravær eller ulykker i selskapet i 2023. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

5. LIKESTILLING

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

6. YTRE MILJØ

Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensing av det ytre miljø.



7. FINANSIELL RISIKO

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kredittisiko og moderat renterisiko i den ordinære drift. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene har god kredittverdighet. Selskapet er ikke valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet som endrer likviditetsrisikoen.

8. FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet har gjennom sine datter- og tilknyttede selskaper mange spennende utviklingsprosjekter. Utvikling AS har nå flere kombinasjonsprosjekter med både næringsarealer og større boligprosjekt. Selskapet forventer flere slike større prosjekter i de kommende årene.

REBUS Utvikling AS jobber kontinuerlig med å redusere energiforbruket i eksisterende og nye lokaler og har fokus på miljøvennlighet ved oppføring av alle nye bygg.

9. ÅPENHETSLOVEN

REITAN AS, Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. For regnskapsåret 2023 inngår datterselskaper i REBUS Utvikling i aktsomhetsvurderinger i redegjørelsen til REMA 1000 Norge AS. Årsaken til dette er at REBUS Utvikling ble overdratt fra REMA 1000 Norge til Reitan Eiendom rett før årsskiftet. Fra 2024 vil REBUS Utvikling inngå i redegjørelsen til Reitan Eiendom. Redegjørelser for arbeidet med aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på REMA 1000 og Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsene for året 2023 vil bli publisert på hjemmesidene innen 30. juni 2024.

Styret i selskapet vurderer fremtidsutsiktene i selskapet til å være tilfredsstillende.

Oslo, 13.03.2024

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Christian Hoel
styremedlem

Arve Husby
styremedlem

Jørn Egil Andreassen
styremedlem

Ketil Jøssund
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
daglig leder

BankID Signing
Ketil Jøssund
2024-03-13

BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2024-03-13

BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2024-03-13

BankID Signing
Thomas Gerhard Dahle
2024-03-13

BankID Signing
Christian Hoel
2024-03-13

BankID Signing
Arve Husby
2024-03-13



REBUS Utvikling AS

Resultatregnskap

Beløp i NOK 1 000	Note	2023	
Inntekter		202	
Lønnskostnad	1	-6 031	-4 660
Andre driftskostnader	1	-3 428	-4 241
Driftsresultat		-9 258	-7 136
Inntekt på investering i datterselskap	2	10 794	362 379
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 224	43
Neskriving av finansielle eiendeler		-50 000	0
Annen renteinntekt		9 951	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-50 943	-19 780
Annen rentekostnad		-506	0
Netto finansposter		-78 479	342 642
Resultat før skattekostnad		-87 737	335 506
Skattekostnad	3	8 281	3 150
Årets resultat		-79 456	338 656
Disponering og overføringer			
Avsatt til utbytte	4	0	350 000
Avsatt til annen egenkapital	4	-79 456	-11 344
Sum disponeringer og overføringer		-79 456	338 656

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2024-03-13

 BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2024-03-13

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2024-03-13

 BankID Signing
Thomas Gerhard Dahle
2024-03-13

 BankID Signing
Christian Hoel
2024-03-13

 BankID Signing
Arve Husby
2024-03-13

REBUS Utvikling AS

Side 4



REMA Etablering Norge AS

Balanse - eiendeler

Beløp i NOK 1 000	Note	31.12.2023	
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	8 287	6
Sum immaterielle eiendeler		8 287	6
Investeringer i datterselskap			
Investeringer i datterselskap	5	830 098	880 098
Lån til foretak i samme konsern	2	484 724	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	188 639	188 639
Sum anleggsmidler		1 511 748	1 068 743
Omløpsmidler			
Kundefordringer og andre fordringer		11 685	387 326
Kontanter og bankinnskudd		9 798	7
Sum omløpsmidler		21 483	387 333
Sum eiendeler		1 533 232	1 456 076

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2024-03-13

 BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2024-03-13

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2024-03-13

 BankID Signing
Thomas Gerhard Dahle
2024-03-13

 BankID Signing
Christian Hoel
2024-03-13

 BankID Signing
Arve Husby
2024-03-13



REMA Etablering Norge AS

Balanse - egenkapital og gjeld

Beløp i NOK 1 000	Note	31.12.2023	
Egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	10 000	10 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	1 127 800	0
Overkurs	4	314 354	386 434
Annen innskutt egenkapital	4	0	7 376
Sum egenkapital		1 452 154	403 810
Langsiktig gjeld			
Lån til selskap i samme konsern	2	78 351	641 800
Sum langsiktig gjeld		78 351	641 800
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	0	153
Lån til selskap i samme konsern	2	26	408 440
Leverandørgjeld og annen gjeld	7	2 700	1 873
Sum kortsiktig gjeld		2 726	410 466
Sum gjeld		81 078	1 052 266
Sum egenkapital og gjeld		1 533 232	1 456 076

Oslo, 13.03.2024
Styret i REBUS Utvikling AS

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Christian Hoel
styremedlem

Arve Husby
styremedlem

Jørn Egil Andreassen
styremedlem

Ketil Jøssund
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
daglig leder





REBUS Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet den 29.10.2013 og eies 100% av REBUS Handelseiendom AS. Formålet med selskapet er å drive og utvikle nye REMA 1000-butikker gjennom utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom, salgs- og leiekontrakter.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for REBUS Utvikling AS iht unntaksregelen i regnskapsloven. Regnskapet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet finnes digitalt på Reitan Eiendoms hjemmeside, reitaneiendom.no.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har valgt å utarbeide årsberetning selv om det ikke er kravt til dette for små foretak.

Driftsinntekter og driftskostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Investeringer i andre selskaper

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

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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

Skatt

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





REBUS Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader

Lønninger

Arbeidsgiveravgift

Pensjonskostnader

Andre lønnsrelaterte ytelser

Sum

	BankID Signing Ketil Jøssund 2024-03-13
	BankID Signing Trond Fredrik Mellingsæter 2024-03-13
	BankID Signing Jørn Egil Andreassen 2024-03-13
	BankID Signing Thomas Gerhard Dahle 2024-03-13
	BankID Signing Christian Hoel 2024-03-13
	BankID Signing Arve Husby 2024-03-13

Sysselsatte årsverk

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon, og selskapet har pensjonsordning som oppfyller kravene i denne loven.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Revisjon

Andre tjenester

Sum godtgjørelse til revisor

Tall er eks. mva.

20		
4 1		
9	675	1 800
	333	25
	6 031	4 660

	2	2
--	---	---

	2023	2022
Revisjon	228	147
Andre tjenester	0	16
Sum godtgjørelse til revisor	228	163

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	484 724	0	11 274	386 379
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	78 351	641 800	1 127 826	408 562
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Langsiktige fordringer og langsiktig gjeld renteberegnes etter markedsmessige vilkår. Kortsiktige fordringer pr 31.12. knyttes til mottatt konsernbidrag, utestående renter og innskudd på konsernkonto. Annen langsiktig gjeld pr. 31.12. er lån fra datterselskap. Kortsiktig gjeld pr 31.12. knyttes i sin helhet til avgitt konsernbidrag (2022).



REBUS Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2023	
Midlertidige forskjeller		
Netto midlertidige forskjeller	-12	
Underskudd til fremføring	-37 630	
Resultatforskjell ANS	-28	-11
Grunnlag for utsatt skatt	-37 669	-27
Utsatt skatt i balansen	-8 287	-6
Resultat før skattekostnad	-87 737	335 506
Endring i forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	-17	-15
Permanente forskjeller	50 112	-349 808
Grunnlag for årets skattekostnad	-37 642	-14 317
Endring i midlertidige resultatforskjeller	12	8
Mottatt konsernbidrag	0	24 000
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-37 630	9 691
Avgitt konsernbidrag	0	-8 996
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-37 630	695
Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt	0	-2 132
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	-2 132
Endring i utsatt skatt/skattefordel	8 281	2
Effekt av virkning av endring i skatteregler	0	0
Effekt av mottatt konsernbidrag	0	5 280
Skattekostnad	8 281	3 150
Betalbar skatt i balansen		
Beregnet betalbar skatt	0	-2 132
Skattevirkning av konsernbidrag	0	1 979
Betalbar skatt i balansen	0	-153

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2024-03-13

 BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2024-03-13

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2024-03-13

 BankID Signing
Thomas Gerhard Dahle
2024-03-13

 BankID Signing
Christian Hoel
2024-03-13

 BankID Signing
Arve Husby
2024-03-13



REBUS Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	
Egenkapital 01.01	10 000	0	386 434	7 376	
Årets resultat	0	0	-79 456	0	
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	1 127 800	0	0	
Overført fra overkurs	0	0	7 376	-7 376	0
Egenkapital 31.12	10 000	1 127 800	314 354	0	1 452 154

Kapitalforhøyelsen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20.12.2023 og registrert i Foretaksregisteret 18.01.2024. Kapitalforhøyelsen gjennomføres som en gjeldskonvertering av gjeld fra aksjonær REBUS Handelseiendom AS.

Note 5 Investering i aksjer og andeler

	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Bokført verdi av investeringer pr 31.12	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Datterselskap:					
REBUS Midt-Norge AS	Oslo	100 %	18 108	18 261	-58 070
REBUS Nord-Norge AS	Oslo	100 %	20 814	11 906	-2 233
REBUS Stor-Oslo AS	Oslo	100 %	537 610	474 724	-63 042
REBUS Sør-Vest AS	Oslo	100 %	47 329	90 036	-2 296
REBUS Vest AS	Oslo	100 %	147 989	167 022	1 064
REMA Etablering Drift AS	Oslo	100 %	556	506	42
REBUS Nordre Vestland AS	Oslo	100 %	7 805	26 227	-791
REBUS Sør AS	Oslo	100 %	8 387	917	-3 682
REBUS Vestre Østland AS	Oslo	100 %	41 499	39 856	-3 002
Sum			830 098	829 455	-132 012

	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Bokført verdi av investeringer pr 31.12	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Tilknyttet selskap / Andre investeringer:					
Nordstrandveien 47 ANS	Oslo	1%	934	26 851	1 614
Urban Property Holding AS	Oslo	10%	185 717	2 081 437	116 471
Nardo Centeret ANS	Trondheim	1%	1 988	23 371	4 713
Sum			188 639		

Nordstrandveien 47 ANS eies av REBUS Stor-Oslo AS med 99% og klassifiseres som tilknyttet selskap. Nardo Centeret ANS eies av REBUS Midt-Norge AS med 99% og klassifiseres som tilknyttet selskap.



REBUS Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 10 000 000 består av 1 000 aksjer à NOK 10 000. Det er ikke forskjellige aksjer og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av REBUS Handelseiendom AS.

Note 7 Pantestillelser og garantier m.v.

REBUS Utvikling AS har en skattetrekksgaranti med TNOK 4 000 pr. 31.12.2023 i Danske Bank ASA.





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i REBUS Utvikling AS

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten 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 hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet 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



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 14. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-14 21:28:26 UTC



Penneo DokumentID: IAOST-5F05-IJIGOM-1IKON-SET30-E1VF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>