



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	929 703 766
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GC RIEBER EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Damsgårdsveien 14 5058 BERGEN

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tor Instanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	18 479 000	17 933 000
Annen driftsinntekt	2	55 220 000	55 753 000
Sum inntekter		73 700 000	73 686 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4, 5	39 734 000	38 274 000
Av- og nedskrivninger	6	914 000	1 496 000
Andre driftskostnader	2, 4	25 009 000	23 406 000
Sum kostnader		65 656 000	63 177 000
Driftsresultat		8 043 000	10 509 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	163 476 000	177 734 000
Gevinst ved salg av aksjer	2		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	105 777 000	43 557 000
Annen renteinntekt		4 315 000	7 214 000
Annen finansinntekt		14 362 000	
Sum finansinntekter		287 931 000	228 505 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7		
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	-39 847 000	205 197 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	66 186 000	53 934 000
Annen rentekostnad		94 098 000	25 237 000
Annen finanskostnad		100 000	58 000
Sum finanskostnader		120 537 000	284 426 000
Netto finans		167 393 000	-55 921 000
Resultat før skattekostnad		175 437 000	-45 412 000
Skattekostnad	8	29 758 000	35 254 000
Årsresultat		145 679 000	-80 665 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		145 679 000	-80 665 000
Totalresultat		145 679 000	-80 665 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		145 607 000	132 828 000
Avsatt til annen egenkapital		72 000	-213 493 000
Sum overføringer og disponeringer		145 679 000	-80 665 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 761 000	2 973 000
Sum immaterielle eiendeler		2 761 000	2 973 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	31 906 000	32 132 000
Maskiner og anlegg	6	3 000	15 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	3 198 000	3 874 000
Sum varige driftsmidler		35 107 000	36 021 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	4 568 984 000	4 287 761 000
Lån til foretak i samme konsern	9	1 196 411 000	776 411 000
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 765 402 000	5 064 178 000
Sum anleggsmidler		5 803 271 000	5 103 172 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	2 108 000	3 129 000
Andre kortsiktige fordringer		2 779 000	4 217 000
Konsernfordringer	9	182 419 000	64 403 000
Sum fordringer		187 306 000	71 749 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd	11	87 157 000	49 850 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 157 000	49 850 000
Sum omløpsmidler		274 464 000	121 599 000
SUM EIENDELER		6 077 734 000	5 224 771 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	113 856 000	113 856 000
Beholdning av egne aksjer	13	-4 651 000	-4 683 000
Overkurs	13	2 765 717 000	2 930 856 000
Sum innskutt egenkapital		2 874 923 000	3 040 030 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13		143 597 000
Sum opptjent egenkapital			143 597 000

Sum egenkapital		2 874 923 000	3 183 627 000
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	5	14 648 000	15 463 000
Utsatt skatt	8		
Sum avsetninger for forpliktelser		14 648 000	15 463 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 340 000 000	1 297 750 000
Langsiktig konserngjeld	9		
Sum annen langsiktig gjeld		2 340 000 000	1 297 750 000

Sum langsiktig gjeld		2 354 648 000	1 313 213 000
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	4 929 000	5 190 000
Betalbar skatt	8	17 786 000	26 892 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Skyldige offentlige avgifter		2 349 000	2 154 000
Utbytte		145 607 000	132 828 000
Kortsiktig konserngjeld	9	665 169 000	550 695 000
Annen kortsiktig gjeld		12 322 000	10 172 000
Sum kortsiktig gjeld		848 163 000	727 931 000
Sum gjeld		3 202 811 000	2 041 144 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 077 734 000	5 224 771 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		458 659 000	426 283 000
Eiendomstjenester		90 362 000	93 718 000
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt			6 448 000
Sum inntekter		549 022 000	526 449 000
Kostnader			
Lønn og andre administrative kostnader	2, 3, 4	62 331 000	59 895 000
Avskrivning av varige driftsmidler	5	124 160 000	121 427 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-71 417 000	280 229 000
Driftskostnad eiendom og prosjekter	2, 3, 4	58 978 000	46 361 000
Driftskostnad eiendomstjenester	2, 3, 4	72 328 000	74 753 000
Ikke eiendomsrelaterte kostnader			9 721 000
Rehabiliteringskostnad		71 330 000	41 880 000
Sum kostnader		317 710 000	634 266 000
Driftsresultat		231 312 000	-107 817 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt/(-tap) på investering i TS / DS			-7 787 000
Annen renteinntekt	4		
Eksterne finansinntekter		18 783 000	7 601 000
Sum finansinntekter		18 783 000	-185 000
Eksterne finanskostnader		124 889 000	97 876 000
Sum finanskostnader		124 889 000	97 876 000
Netto finans		-106 105 000	-98 061 000
Resultat før skattekostnad		125 207 000	-205 878 000
Skattekostnad	6	27 581 000	-38 421 000
Årsresultat		97 626 000	-167 457 000
Minoritetsinteresser		-124 000	-7 759 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser	7	97 750 000	-159 698 000
Totalresultat		97 750 000	-159 698 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		145 607 000	132 828 000
Overføring fra annen egenkapital		-47 857 000	-292 526 000
Sum overføringer og disponeringer		97 750 000	-159 698 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	4 969 463 000	4 775 121 000
Maskiner og anlegg	5, 13	24 046 000	23 586 000
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	5	33 714 000	29 514 000
Sum varige driftsmidler		5 027 223 000	4 828 221 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	1 379 000	1 852 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 379 000	1 852 000
Sum anleggsmidler		5 028 602 000	4 830 074 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	31 397 000	22 652 000
Andre kortsiktige fordringer		18 921 000	21 172 000
Sum fordringer		50 318 000	43 824 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	88 423 000	52 435 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 423 000	52 435 000
Sum omløpsmidler		138 741 000	96 259 000
SUM EIENDELER		5 167 343 000	4 926 332 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	113 856 000	113 856 000
Beholdning av egne aksjer	11	-4 651 000	-4 683 000
Overkurs	11	1 681 749 000	2 038 431 000
Sum innskutt egenkapital		1 790 955 000	2 147 605 000
Annen egenkapital			
Minoritetsinteresser	11	6 991 000	7 115 000
Sum egenkapital		1 797 946 000	2 154 720 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	17 122 000	17 688 000
Utsatt skatt	6	329 865 000	320 163 000
Sum avsetninger for forpliktelser		346 987 000	337 851 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	2 698 550 000	2 099 190 000
Øvrig langsiktig gjeld	14	64 328 000	69 110 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 762 878 000	2 168 300 000
Sum langsiktig gjeld		3 109 865 000	2 506 151 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Leverandørgjeld		67 840 000	74 644 000
Betalbar skatt	6	17 786 000	26 892 000
Skyldig offentlige avgifter		9 057 000	7 391 000
Utbytte	11	145 607 000	132 828 000
Annen kortsiktig gjeld		19 241 000	23 705 000
Sum kortsiktig gjeld		259 533 000	265 461 000
Sum gjeld		3 369 397 000	2 771 612 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 167 343 000	4 926 332 000



ÅRSREGNSKAP 2024

GC Rieber Eiendom AS

Damsgårdsveien 14
5058 BERGEN

Organisasjonsnr. 929 703 766 MVA



Resultatregnskap			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter	2	18 479	17 933
Annen driftsinntekt	2	55 220	55 753
Sum driftsinntekter		73 700	73 686
Lønnskostnad	3, 4, 5	39 734	38 274
Av- og nedskrivninger	6	914	1 496
Andre driftskostnader	2, 4	25 009	23 406
Sum driftskostnader		65 656	63 177
Driftsresultat		8 043	10 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	163 476	177 734
Renteinntekter fra konsernselskap	2	105 777	43 557
Renteinntekter		4 315	7 214
Annen finansinntekt		14 362	0
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	-39 847	205 197
Rentekostnader til konsernselskap	2	66 186	53 934
Rentekostnader		94 098	25 237
Annen finanskostnad		100	58
Resultat av finansposter		167 393	-55 921
Resultat før skattekostnad		175 437	-45 412
Skattekostnad	8	29 758	35 254
Årsresultat		145 679	-80 665
Avsatt til utbytte		145 607	132 828
Avsatt til annen egenkapital		72	-213 493
Sum disponert		145 679	-80 665
GC Rieber Eiendom AS		Side 2	



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	2 761	2 973
Sum immaterielle eiendeler		2 761	2 973
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	31 906	32 132
Maskiner og anlegg	6	3	15
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	3 198	3 874
Sum varige driftsmidler		35 107	36 021
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	4 568 984	4 287 761
Konsernfordringer	9	1 196 411	776 411
Andre langsiktige fordringer		7	7
Sum finansielle anleggsmidler		5 765 402	5 064 178
Sum anleggsmidler		5 803 271	5 103 172
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	2 108	3 129
Andre kortsiktige fordringer		2 779	4 217
Konsernfordringer	9	182 419	64 403
Sum fordringer		187 306	71 749
Bankinnskudd	11	87 157	49 850
Sum omløpsmidler		274 464	121 599
Sum eiendeler		6 077 734	5 224 771
GC Rieber Eiendom AS			Side 3



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	113 856	113 856
Egne aksjer	13	-4 651	-4 683
Overkurs	13	2 765 717	2 930 856
Sum innskutt egenkapital		2 874 923	3 040 030
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	0	143 597
Sum opptjent egenkapital		0	143 597
Sum egenkapital		2 874 923	3 183 627
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	5	14 648	15 463
Sum avsetning for forpliktelser		14 648	15 463
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 340 000	1 297 750
Sum annen langsiktig gjeld		2 340 000	1 297 750
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	4 929	5 190
Betalbar skatt	8	17 786	26 892
Utbytte		145 607	132 828
Skyldige offentlige avgifter		2 349	2 154
Konserngjeld	9	665 169	550 695
Annen kortsiktig gjeld		12 322	10 172
Sum kortsiktig gjeld		848 163	727 931
Sum gjeld		3 202 811	2 041 144
Sum gjeld og egenkapital		6 077 734	5 224 771
Signert digitalt av styret og adm.dir. Bergen, 31. mars 2025			
GC Rieber Eiendom AS			Side 4



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Datterselskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra datterselskaper inntektsføres i opptjeningsåret. Konsernbidrag fra datterselskaper, som er opptjent i eiertiden, er inntektsført.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent, og gjelder administrasjonssinntekter vedrørende datterselskap og andre selskap som GC Rieber Eiendom AS har forvaltningsoppdrag for.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 30. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som tilfredstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Skatt

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

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter bankinnskudd.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 2 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

	2024	2023
Driftsinntekter		
Leieinntekter datterselskap	13 929	13 187
Andre driftsinntekter datterselskap	53 039	54 015
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	66 968	67 202
Lønnskostnader		
Innleide tjenester fra datterselskap	1 258	1 675
Sum lønnskostnader fra konsernselskap	1 258	1 675
Andre driftskostnader		
Andre driftskostnader fra datterselskap	2 444	2 861
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	2 444	2 861
Finansinntekter og finanskostnader		
Aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskap	163 476	177 734
Renteinntekter fra datterselskap	105 777	43 557
Rentekostnader fra datterselskap	66 186	53 934
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	335 440	275 224

NOTE 3 LØNSSKOSTNADER

	2024	2023
Lønnskostnader	28 922	27 721
Styrehonorar	1 222	1 717
Arbeidsgiveravgift	5 281	5 233
Pensjonskostnader	3 361	3 230
Andre personalkostnader	947	372
Totalt	39 734	38 274

Selskapet hadde i 2024 sysselsatt 24 årsverk.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 4 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

Lønn til adm.dir.	2 817
Bonus til adm.dir	510
Andre godtgjørelser til adm.dir.	75
Pensjonspremie adm.dir.	480
Godtgjørelse til revisor - revisjon	200
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	139
Godtgjørelse til styret	1 222

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Administrerende direktør inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte.

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til noen av de ansatte eller styremedlemmer i selskapet.

Selskapet har etablert en insentivmodell for ledelse og ansatte, denne baserer seg på både kortsiktige og langsiktige mål. I tillegg har selskapet etablert en aksjesparemodell for alle ansatte, med mulighet til å kjøpe aksjer til 20 % rabatt. Det er et mål at disse modellene skal fremme verdiskapning gjennom økt engasjement og lojalitet. Aksjesparemodellen skal i tillegg stimulere til et bredt og langsiktig eierskap og gir de ansatte mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskapning.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



NOTE 5 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapets innskuddsordning er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon.

Selskapet har også førtidspensjonsavtale med enkelte ansatte og utbetaler 63% av lønn fra fylte 65 til 67 år. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Selskapet har også pensjonsforpliktelser overfor enkelte arbeidstakere med lønn over 12 G. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Driftspensjonsordningen omfatter 5 personer pr. 31.12.2024, hvorav 3 mottok pensjon i 2024.

Alle pensjonsordningene er behandlet etter Norsk RegnskapsStandard for pensjonskostnader. Aktuarielle gevinster og tap i perioden innregnes etter NRS6.67C med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

I tillegg til driftspensjon, er det kostnadsført NOK 2 125 i innskuddspensjon i årets regnskap.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 10 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Beregning av årets pensjonskostnad:	2024	2023
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	160	221
Netto renteinntekt (-kostnad)	395	380
Arbeidsgiveravgift	78	85
Netto pensjonskostnad	634	686

Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	31.12.2024	31.12.2023
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-12 838	-13 552
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-12 838	-13 552
Arbeidsgiveravgift	-1 810	-1 911
Balanseført pensjonsforpliktelse	-14 648	-15 463

Ved beregning av pensjonskostnaden og netto pensjonsforpliktelse er følgende forutsetninger lagt til grunn:	2024	2023
Diskonteringsrente	3,90 %	3,10 %
Forventet avkastning	3,90 %	3,10 %
Lønnsregulering	4,00 %	3,50 %
G-regulering	3,75 %	3,25 %
Pensjonsregulering	3,00 %	1,80-2,50 %
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00 %	8,00 %
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00 %	0,00 %

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer og avgang.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ tekn.anlegg	Faste eiendommer	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	15 241	5 725	31 949	28 458	81 374
Anskaffelseskost pr. 31.12.	15 241	5 725	31 949	28 458	81 374
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	11 367	5 710	28 276	0	45 353
Årets ordinære avskrivninger	675	12	226	0	914
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	12 043	5 722	28 502	0	46 267
Bokført verdi 31.12.	3 198	3	3 448	28 458	35 107
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	10 år	25-50 år		

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 7 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemme andel	Egenkapital pr. 31.12.2024	Resultat 2024
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	101 131	100 %	16 886	5 372
Bergen Helsehus AS	Bergen	400 371	100 %	55 868	12 489
Bontelabo AS	Bergen	57 330	100 %	13 222	924
Fenderen AS	Bergen	254 554	100 %	251 976	642
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	2 984	100 %	139	3 808
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	4 946	100 %	4 878	-330
Kokstad Nord AS	Bergen	8 582	55 %	15 603	-277
Krodden AS	Bergen	194 414	100 %	211 349	-5 994
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	1 422 251	100 %	683 427	64 896
Motorhallen AS	Bergen	582 395	100 %	114 688	-17 273
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	100 045	100 %	32 285	3 487
Nye Beddingen AS	Bergen	306 063	100 %	74 234	-3 897
Rieber Eiendom AS	Bergen	59 211	100 %	58 615	-820
Skipet AS	Bergen	517 299	100 %	163 280	8 964
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	434 216	100 %	85 112	16 496
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100 %	9 646	2 584
Viken Brygge AS	Bergen	112 975	100 %	104 474	2 178
Bokført verdi		4 568 984		1 895 681	93 247

Årets netto reversering av nedskrivning investering i datterselskap utgjør NOK 39 847.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 8 SKATT

	2024	2023
Betalbar inntektsskatt	29 459	35 399
Endring i utsatt skatt	211	-304
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	87	158
Skattekostnad	29 758	35 254
Resultat før skatt	175 437	-45 412
Permanente forskjeller	-40 572	204 935
Endring i midlertidige forskjeller	-961	1 381
Årets skattegrunnlag	133 904	160 905
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	-6 506	-3 702
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-11 673	-8 507
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	35 965	39 101
Betalbar skatt i balansen	17 786	26 892
Endring utsatt skatt i resultatet	-211	-304
Endring utsatt skatt i balansen	-211	-304

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

	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	13	0	-13
Driftsmidler	-12 654	-12 922	-269
Gevinst – og tapskonto	361	468	106
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 114	-1 085	29
Pensjonspremie/- forpliktelse	-14 648	-15 463	-815
Andre avsetninger	15 490	15 490	0
Sum midlertidige forskjeller	-12 552	-13 512	-961
Grunnlag utsatt skatt	-12 552	-13 512	-961
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) (22%)	-2 761	-2 973	-211

Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:	2024	2023
Resultat før skatt x 22%	38 596	-9 991
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-8 926	45 086
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	87	158
Skattekostnad	29 758	35 254

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 9 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2024	31.12.2023
Fordringer på konsernselskap		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	1 196 411	776 411
Kundefordringer konsern	1 549	3 297
Andre kortsiktige fordringer konsern	182 419	64 403
Sum konsernfordringer	1 380 380	844 111
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	1 196 411	776 411
Gjeld til konsernselskap		
Leverandørgjeld innen konsern	328	20
Annen kortsiktig gjeld konsern	665 169	550 695
Sum konserngjeld	665 498	550 715
Andel konserngjeld med forfall om senere enn 1 år	0	0
Totalt	714 882	293 396

NOTE 10 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer vurdert til pålydende	2 108	3 129
Kundefordringer i balansen	2 108	3 129

NOTE 11 BANKINNSKudd

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 475 bundne skattetrekkmidler.

GC Rieber Eiendom AS og 100 % eide datterselskap inngår i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 76 775 pr. 31.12.2024, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 12 AKSJEEIERE

Aksjonær	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber AS	1 811 600	47,7 %
Viben AS	230 045	6,1 %
Celsius AS	224 570	5,9 %
DNB Livsforsikring AS	207 749	5,5 %
Siva Eiendom Holding AS	185 063	4,9 %
GC Rieber Eiendom AS	155 029	4,1 %
Nordea Liv Forsikring AS	96 556	2,5 %
DNB Eiendomsfond Core Plus AS	70 608	1,9 %
GC Rieber Fondet	60 640	1,6 %
Martens Nes Holding AS	37 376	1,0 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmenntilgjort fond	34 053	0,9 %
AS Jansi	25 933	0,7 %
GEP2 AS	25 600	0,7 %
Bjarte Arnesen	24 644	0,6 %
Solomio AS	22 580	0,6 %
Kvast AS	19 382	0,5 %
L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,5 %
Christian Gottlieb Rieber	16 345	0,4 %
Hensør AS	16 300	0,4 %
Dag Fredrik Jebsen Arnesen	16 000	0,4 %
Øvrige	497 326	13,1 %
Totalt	3 795 216	100,00 %

Aksjekapitalen er på NOK 113 856 fordelt på 3 795 216 aksjer à kr. 30.

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10 % av aksjekapitalen. Egne aksjer utgjør 4 651 fordelt på 155 029 aksjer à kr. 30. Egne aksjer har ikke stemmerett.

Oversikten viser selskapets 20 største aksjonærer og deres eierandel. Per 31.12.2024 hadde selskapet totalt 162 aksjonærer. Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av styret og adm.dir. eier følgende antall aksjer:

Fredrik Rieber Lensberg (indirekte eie)	49 309
Tor Instanes, adm.dir.	495

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 13 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	113 856	-4 683	2 930 856	143 597	3 183 627
Utbetalt utbytte				-309 325 795	-309 326
Salg egne aksjer		32		829	861
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-310	-310
Årets resultat				145 679	145 679
Utbetalt tilleggsutbytte				-309 326	-309 326
Avsatt utbytte				-145 607	-145 607
Overført fra overkurs			-165 138	165 138	0
Total egenkapital pr. 31.12.	113 856	-4 651	2 765 717	-309 326	2 565 597

NOTE 14 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 340 000	1 297 750
Sum	2 340 000	1 297 750
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0

Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (NOK 11 210), Nye Administrasjonsbygget AS (NOK 29 676), Nye Beddingen AS (NOK 96 155), Motorhallen AS (NOK 127 734), Skipsbyggerhallen AS (NOK 98 686), Bergen Helsehus AS (NOK 173 838), Viken Brygge AS (NOK 253 957), Skipet AS (NOK 402 936), Krohnen AS (NOK 287 914), Marineholmen Slippen AS (NOK 203 043) og Marineholmen Merkantilen AS (NOK 176 469).

I tillegg er det stillet sikkerhet i eiendommen til Marnineholmen Datablokken AS for renteswap. Pålydende på renteswappen var NOK 102 000 pr 31.12.2024 og bokført verdi av eiendommen NOK 35 768.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2024 Årsregnskap GC Rieber Eiendom konsern.pdf

Name	Method	Signed at
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2025-04-01 09:28 GMT+02
Aanderud, Espen	BANKID	2025-04-01 08:15 GMT+02
Hoff, Camilla C Bang	BANKID	2025-04-01 07:28 GMT+02
Bjerkestrand, Jan Roger	BANKID	2025-03-31 21:20 GMT+02
Lensberg, Fredrik Rieber	BANKID	2025-03-31 20:23 GMT+02
Lindal, Hans Olav	BANKID	2025-04-02 15:01 GMT+02
Jøssang, Nancy Irene	BANKID	2025-04-01 14:03 GMT+02
Instances, Tor	BANKID	2025-04-01 11:04 GMT+02



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

External reference: 3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Resultatregnskap			
Konsernet GC Rieber Eiendom			
	Note	2024	2023
Alle tall i NOK 1 000			
Leieinntekter		458 659	426 283
Eiendomstjenester		90 362	93 718
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		0	6 448
Sum inntekter		549 022	526 449
Driftskostnad eiendom og prosjekter	2, 3, 4	58 978	46 361
Driftskostnad eiendomstjenester	2, 3, 4	72 328	74 753
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		0	9 721
Brutto driftsresultat		417 716	395 613
Rehabiliteringskostnad		71 330	41 880
Lønn og andre administrative kostnader	2, 3, 4	62 331	59 895
Driftsresultat før av- og nedskrivning		284 055	293 839
Avskrivning av varige driftsmidler	5	124 160	121 427
Nedskrivning av varige driftsmidler	5	-71 417	280 229
Driftsresultat		231 312	-107 817
Inntekt/(-tap) på investering i TS / DS		0	-7 787
Eksterne finansinntekter		18 783	7 601
Eksterne finanskostnader		124 889	97 876
Resultat før skattekostnad		125 207	-205 878
Skattekostnad	6	27 581	-38 421
Årsresultat		97 626	-167 457
Majoritetens andel	7	97 750	-159 698
Minoritetens andel		-124	-7 759
Disponeringer			
Avsatt til utbytte		145 607	132 828
Overføring fra annen egenkapital		-47 857	-292 526
Sum disponert		97 750	-159 698

Konsernet GC Rieber Eiendom

Side 1



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Balanse			
Konsernet GC Rieber Eiendom			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	4 969 463	4 775 121
Maskiner og anlegg	5, 13	24 046	23 586
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	5	33 714	29 514
Sum varige driftsmidler		5 027 223	4 828 221
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	1 379	1 852
Sum finansielle anleggsmidler		1 379	1 852
Sum anleggsmidler		5 028 602	4 830 074
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	31 397	22 652
Andre kortsiktige fordringer		18 921	21 172
Sum fordringer		50 318	43 824
Bankinnskudd	10	88 423	52 435
Sum omløpsmidler		138 741	96 259
Sum eiendeler		5 167 343	4 926 332

Konsernet GC Rieber Eiendom

Side 2



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Balanse			
Konsernet GC Rieber Eiendom			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	113 856	113 856
Egne aksjer	11	-4 651	-4 683
Overkurs	11	1 681 749	2 038 431
Sum innskutt egenkapital		1 790 955	2 147 605
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Minoritetsinteresser	11	6 991	7 115
Sum egenkapital		1 797 946	2 154 720
Gjeld			
Avsetning for forpliktelses			
Pensjonsforpliktelses	3	17 122	17 688
Utsatt skatt	6	329 865	320 163
Sum avsetning for forpliktelses		346 987	337 851
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	2 698 550	2 099 190
Øvrig langsiktig gjeld	14	64 328	69 110
Sum annen langsiktig gjeld		2 762 878	2 168 300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 840	74 644
Betalbar skatt	6	17 786	26 892
Skyldig offentlige avgifter		9 057	7 391
Utbytte	11	145 607	132 828
Annen kortsiktig gjeld		19 241	23 705
Sum kortsiktig gjeld		259 533	265 461
Sum gjeld		3 369 397	2 771 612
Sum egenkapital og gjeld		5 167 343	4 926 332
Signert digitalt av styret og adm.dir. Bergen, 31.mars 2025			
Konsernet GC Rieber Eiendom			Side 3



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

Alle tall i NOK 1 000.

	2024	2023
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	125 207	-205 787
Periodens betalte skatt	-26 892	-33 785
Tap/gevinst ved salg av virksomhet	0	7 787
Ordinære avskrivninger	124 160	121 427
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	-71 417	280 229
Mottatte renter	-18 783	-7 601
Betalte renter	124 889	97 876
Leieinntekter uten kontanteffekt	-5 179	-4 709
Endring kundefordringer	-8 745	1 830
Endring leverandørgjeld	-6 804	6 834
Endring pensjoner over resultatet	-894	296
Endring andre tidsavgrensningsposter	-639	101
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	234 903	264 498
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-251 745	-203 092
Netto endring langsiktige fordringer	473	-71
Mottatte renter	18 783	7 601
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-232 488	-195 561
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 853 120	950 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-1 253 760	-881 995
Netto endring annen langsiktig gjeld	396	2 103
Netto endring kassekreditt	0	-7 969
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	0	-5 522
Betalte renter	-124 889	-97 876
Kjøp/ salg av egne aksjer	861	-100 212
Innbetalt egenkapital	0	8 597
Utbetalt utbytte	-442 154	-130 531
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	33 574	-263 404
Netto endring likvider (A+B+C)	35 988	-194 468
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	52 434	246 535
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	88 422	52 434

I tillegg har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på kr 41 mill. per 31.12.2024



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet GC Rieber Eiendom AS samt følgende datterselskap:

Datterselskap:	Eierandel	Forretningsadresse
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	100 %	Bergen
Bergen Helsehus AS	100 %	Bergen
Bontelabo AS	100 %	Bergen
Fenderen AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Drift AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Pluss AS	100 %	Bergen
Kokstad Nord AS	55 %	Bergen
Krohnen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Forskningspark AS	100 %	Bergen
Marineholmen Basen AS	100 %	Bergen
Marineholmen BB3 AS	100 %	Bergen
Marineholmen Datablokken AS	100 %	Bergen
Marineholmen KBA4 AS	100 %	Bergen
Marineholmen Lanternen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Magasinet AS	100 %	Bergen
Marineholmen Merkantilen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Ocean Energy AS	100 %	Bergen
Marineholmen Slippen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Stationen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Teaterbygg AS	100 %	Bergen
Motorhallen AS	100 %	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	Bergen
Rieber Eiendom AS	100 %	Bergen
Skipet AS	100 %	Bergen
Skipsbyggerhallen AS	100 %	Bergen
Skuteviksboder 1-2 AS	100 %	Bergen
Viken Brygge AS	100 %	Bergen

Datterselskap

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapenes regnskap omarbeides til de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle vesentlige interne mellomværender og transaksjoner mellom selskapene er eliminert.

Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året, inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås eller inntil kontroll opphører. Dette gjelder også selskaper som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp.

Kjøpte datterselskap og datterselskap som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp,

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte anleggsmidlenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid.

Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Konsernets andel av resultatet er basert på de investerte selskapenes resultat etter skatt, med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Rehabiliteringskostnader

Vedlikeholdsandelen av større rehabiliteringskostnader er for analyseformål splittet ut på egen linje i resultatregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 30. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Med virkelig verdi menes gjenvinnbart beløp, dvs. det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi.

Eventuelle nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som tilfredsstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser inkluderer minoritetens andel av balanseført verdi av datterselskaper, dette inkluderer andel av identifiserte merverdier på oppkjøpstidspunktet.

Tap i et konsolidert datterselskap som kan henføres til minoritetsinteressen, kan ikke overstige minoritetens andel av egenkapitalen i det konsoliderte datterselskapet. Overstigende tap regnskapsføres mot majoritetsinteressens andel i datterselskapet i den grad minoriteten ikke er forpliktet og kan ta sin del av tapet. Om datterselskapet begynner å gå med overskudd, skal majoritetens andel av datterselskapets egenkapital justeres inntil minoritetsinteressens andel av tidligere tap er dekket.

Leieavtaler

En leieavtale som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker betraktes som en finansiell leieavtale. Ved finansielle leieavtaler balanseføres leieavtalen av leietaker. Øvrige leieavtaler betraktes som operasjonelle leieavtaler, og leiebeløpet kostnadsføres som annen driftskostnad.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

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

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter bankinnskudd.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om selskapets posisjon på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som vil påvirke selskapets posisjon i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

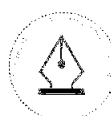
Noter til regnskapet 2024

NOTE 2 LØNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønnskostnader	39 227	39 500
Styrehonorar	1 222	1 717
Arbeidsgiveravgift	6 788	7 069
Pensjonskostnader	4 396	4 389
Andre personalkostnader	1 448	576
Totalt	53 081	53 251
I resultatregnskapet er lønnskostnadene fordelt på		
Driftskostnad eiendom og prosjekter	2 485	4 409
Driftskostnad eiendomstjenester	12 085	12 178
Lønn og andre administrative tjenester	38 511	36 664
Totalt	53 081	53 251

Konsernet hadde i 2024 sysselsatt 39 årsverk.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

NOTE 3 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapenes innskuddsordning er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon.

Selskapene har også førtidspensjonsavtale med enkelte ansatte og utbetaler 63% av lønn fra fylte 65 til 67 år. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Selskapene har også pensjonsforpliktelser overfor enkelte arbeidstakere med lønn over 12 G. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Driftspensjonsordningen omfatter 8 personer pr. 31.12.2024, hvorav 3 mottok pensjon i 2024.

Alle pensjonsordningene er behandlet etter Norsk RegnskapsStandard for pensjonskostnader. Aktuarielle gevinster og tap i perioden innregnes etter NRS6.67C med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

I tillegg til driftspensjon, er det kostnadsført NOK 2 916 i innskuddspensjon i årets regnskap.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 18 personer ansatt i konsernet GC Rieber Eiendom.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

	2024	2023
Årets pensjonskostnad:		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	298	348
Netto rentekostnad	455	430
Arbeidsgiveravgift	106	110
Netto pensjonskostnad	859	888
Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	31.12.2024	31.12.2023
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-15 006	-15 502
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-15 006	-15 502
Arbeidsgiveravgift	-2 116	-2 186
Netto pensjonsforpliktelse(-) / pensjonsmidler	-17 122	-17 688
Økonomiske forutsetninger:	31.12.2024	31.12.2023
Diskonteringsrente	3,90%	3,10%
Forventet avkastning	3,90%	3,10%
Lønnsregulering	4,00%	3,50%
G-regulering	3,75%	3,25%
Pensjonsregulering	3,00%	2,50%
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00%	8,00%
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00%	0,00%

NOTE 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET, ADM.DIR OG REVISOR

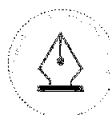
For informasjon om godtgjørelse til adm.dir. og styret, henvises det til note 4 i selskapsregnskapet til GC Rieber Eiendom AS.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets leder eller adm.dir. Det er ikke gitt sikkerhetsstillelser til øvrige ansatte/styremedlemmer i konsernet.

	2024	2023
Honorar til revisor for samtlige selskap i konsernet		
Revisjon	1 401	1 256
Andre attestasjonsoppgaver	0	237
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester	139	32
Totalt honorar	1 541	1 526

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

NOTE 5 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ Tekn.anlegg	Faste Eiendommer	Grunnareal	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	67 872	52 994	5 553 200	1 017 019	6 691 085
Tilgang i året	10 337	3 478	235 420	2 510	251 745
Anskaffelseskost 31.12.	78 209	56 473	5 788 619	1 019 529	6 942 830
Samlede av- og nedskr. 1.1.	38 358	29 409	1 721 988	73 108	1 862 863
Årets ordinære avskrivninger	6 137	3 018	115 005	0	124 160
Årets nedskrivning	0	0	-71 417	0	-71 417
Samlede av- og nedskr. 31.12.	44 495	32 426	1 765 577	73 108	1 915 606
Bokført verdi 31.12.	33 714	24 046	4 023 042	946 421	5 027 223
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	0-25 år	20-100 år		

Av bokført verdi på faste eiendommer per 31.12.2024 er kr 278,5 mill. anlegg under utførelse.

I 2024 reverseres deler av tidligere års nedskrivning på faste eiendommer med kr 71,4 mill. Samlede nedskrivninger i balansen per 31.12.2024 er kr 349 mill. og gjelder enkeltbygg der kostpris i konsernet var høyere enn eiendomsverdi pr. 31.12.2024. Konsernet har samlet sett betydelige merverdier i sin bokførte balanse.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

NOTE 6 SKATT

	2024	2023
Betalbar inntektsskatt	17 734	25 394
Endring i utsatt skatt	9 702	-65 454
Endring utsatt skatt som følge av feil i fjor	0	1 456
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	92	184
Avvik	52	0
Skattekostnad	27 581	-38 421
Resultat før skatt	125 207	-205 878
Permanente forskjeller	-536	8 161
Endring i midlertidige forskjeller	-44 063	313 143
Årets skattegrunnlag	80 608	115 425
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	29 732	25 394
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	-11 945	1 499
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag utover dekning av sm-underskudd	0	0
Betalbar skatt i balansen	17 786	26 892
Endring utsatt skatt i resultatet	9 702	-63 998
Utsatt skatt på poster ført direkte mot egenkapitalen	0	0
Korrigerings av utsatt skatt ført tidligere år	0	10
Skatteeffekt av tilgang/avgang datterselskap	0	-1 466
Endring utsatt skatt i balansen	9 702	-65 454

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

	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-406	-491	-85
Driftsmidler	1 628 749	1 583 337	-45 412
Gevinst – og tapskonto	-32	-24	8
Pensjonsforpliktelser	-17 122	-17 688	-566
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 114	-1 085	29
Andre avsetninger	12 994	14 958	1 964
Avskåret rentefradrag	-11	-11	0
Sum midlertidige forskjeller	1 623 059	1 578 996	-44 063
Fremførbart underskudd	0	-39	-39
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-123 671	-123 671	0
Grunnlag utsatt skatt	1 499 388	1 455 286	-44 102
Utsatt skatt (22%)	329 865	320 163	-9 702

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

	2024	2023
Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:		
Resultat før skatt x 22%	27 546	-45 293
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	61	1 922
Endring i utsatt skatt som følge av feil i fjor	0	1 505
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-118	1 795
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	92	184
Avgang datterselskap	0	1 466
Skattekostnad	27 581	-38 421

NOTE 7 RESULTAT PER AKSJE

Antall utestående aksjer i GC Rieber Eiendom AS utgjør 3 640 187 per 31.12.2024.

Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2024 var 3 639 657 aksjer.

	2024	2023
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	97,8	-159,7
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	3 639 657	3 684 542
Resultat per aksje (kr)	26,86	-43,34

NOTE 8 FORDRINGER

	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt	795	1 268

NOTE 9 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer vurdert til pålydende	31 919	23 179
Avsetning til tap	-522	-527
Kundefordringer i balansen	31 397	22 652

NOTE 10 BANKINNSKUDD

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 924 bundne skattetrekkmidler.

I tillegg til bankinnskudd har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på NOK 41 450 per 31.12.2024.

GC Rieber Eiendom AS og 100% eide datterselskap inngår i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 76 775 pr. 31.12.2024, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

NOTE 11 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01	113 856	-4 683	2 038 431	0	7 115	2 154 720
Kjøp egne aksjer		32		829		861
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-328		-328
Utbetalt tilleggsutbytte				-309 326		-309 326
Årets resultat				97 750	-124	97 626
Avsatt utbytte				-145 607		-145 607
Overført fra overkurs			-356 682	356 682		0
Total egenkapital 31.12.	113 856	-4 651	1 681 749	0	6 991	1 797 946

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10% av aksjekapitalen. Pr. 31.12.2024 eide selskapet 155 029 egne aksjer.

For oversikt over aksjeeiere henvises det til note 12 i selskapsregnskapet til GC Rieber Eiendom AS.

NOTE 12 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 698 550	2 099 190
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	2 698 550	2 099 190
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0
Sum rentesikringer	1 451 650	1 287 160
Andel rentesikret gjeld	54 %	61 %

Av konsernets langsiktig gjeld forfaller kr 1,2 mill. til betaling i 2025. Konsernet er i god dialog med bankene vedr. reforhandling av lånene.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2024

NOTE 13 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2024	31.12.2023
Pantesikret gjeld:		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 698 550	2 099 190
Sum	2 698 550	2 099 190
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler:		
Faste eiendommer	3 797 970	3 051 085
Grunnarealer	64 438	508 755
Driftstilbehør	0	0
Sum	3 862 408	3 559 840

I tillegg er eiendommen Marineholmen Datablokken stillet som sikkerhet for renteswap i Handelsbanken, pålydene per 31.12.2024 er NOK 102 000. Bokført verdi av eiendommen per 31.12.2024 er NOK 35 768.

NOTE 14 ØVRIG LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2024	31.12.2023
Periodisering inntekt	55 604	60 783
Depositum	7 770	7 206
Annen langsiktig gjeld	953	1 122
Sum	64 328	69 110

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
3C920887E582420E816EE9551607D3A6



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2024 Årsberetning GC Rieber Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2025-04-01 09:28 GMT+02
Aanderud, Espen	BANKID	2025-04-01 08:15 GMT+02
Hoff, Camilla C Bang	BANKID	2025-04-01 07:30 GMT+02
Bjerkestrand, Jan Roger	BANKID	2025-03-31 21:20 GMT+02
Lensberg, Fredrik Rieber	BANKID	2025-03-31 20:22 GMT+02
Lindal, Hans Olav	BANKID	2025-04-02 15:02 GMT+02
Jøssang, Nancy Irene	BANKID	2025-04-01 13:57 GMT+02
Instances, Tor	BANKID	2025-04-01 11:04 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 4FDFA3803AD84780BFF7AF2362133705



GC RIEBER

Styrets årsberetning 2024

Virksomhetens art

GC Rieber Eiendom er, og skal være, en by- og områdeutvikler som skaper merverdi for leietakere, eiere, ansatte, økosystemer og samfunn. Selskapet er lokalisert i Bergen kommune, og utvikler og forvalter flere områder og bygg i byen, herunder Innovasjonsdistriktet på Marineholmen og i Solheimsviken.

GC Rieber Eiendom inngår i GC Rieber Gruppen, og har felles verdigrunnlag og merkevare med hovedeier GC Rieber AS. Sistnevnte eier p.t. 47,7 % av GC Rieber Eiendom AS. Totalt har GC Rieber Eiendom ca. 160 store og små aksjonærer.

Tallene i denne årsberetningen refererer til konsernregnskapet til GC Rieber Eiendom. Selskapsregnskapet til morselskapet GC Rieber Eiendom AS presenteres etter konsernregnskapet.

Bærekraft

GC Rieber Eiendom skal *lede an* på bærekraftige løsninger i bygg og by, og selskapet skal vise det gjennom prosjekter. Dette har ledelsen og organisasjonen med seg hver dag og det er en grunnpilar i selskapets arbeid. GC Rieber Eiendom er Miljøfyrtårnsertifisert og alle selskapets kontorbygg er miljøsertifisert i henhold til BREEAM-standard. Siden 2010 har GC Rieber Eiendom vært tilknyttet FN-initiativet UN Global Compact – verdens største initiativ for næringslivets samfunnsansvar. Selskapet har valgt ut fire av FNs bærekraftsmål som man arbeider målrettet mot, disse er som følger:

- Nr. 7 Ren energi til alle
- Nr. 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Nr. 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
- Nr. 13 Stoppe klimaendringene

Selskapet har definert en rekke konkrete bærekraftsmål/KPI'er som det jobbes mot, og det overordnede målet er å redusere så mye klimagassutslipp som mulig. Det henvises til avsnittet Bærekraft i selskapets [Årsrapport](#) for flere detaljer rundt delmål innenfor bærekraft, status på klimagassregnskapet, og hva selskapet gjør for å bli bedre innenfor miljømessig, sosial og forretnings-etisk bærekraft.

GC Rieber Eiendom har i mange år hatt en Code of Conduct for å sikre kvalitet i leverandørkjeder og partnerskap. Siden innføringen av Åpenhetsloven har selskapet i tillegg systematisert innsatsen for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Selskapet har fokusert på rollen som arbeidsgiver gjennom nærmere oppfølging av ansatte, og i rollen som innkjøper har man vært tettere på leverandørkjeder og forretningspartnere. GC Rieber Gruppens etiske retningslinjer gjelder for alle medarbeidere i GC Rieber Eiendom. Her er menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold sentrale tema. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger er forankret i ledelse og i styret, det er gjennomført en overordnet kartlegging av bedriftenes virksomhetsområder og leverandørkjeder, og det er gjennomført dyptgående risikovurderinger rundt de prioriterte risikoområdene. Selskapets [Redegjørelse](#)



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

Document ID:
4FDFA3803AD84780BFF7AF2362133705



GC RIEBER

for aktsomhetsvurderinger er publisert på selskapets nettsider og vil bli oppdatert innen 30.juni 2025.

GC Rieber Eiendom utvidet porteføljen av grønn finansiering i 2024, og har per årsskiftet ca. 87 % grønn finansiering (opp fra 60 % ved årsskiftet i fjor). Den grønne finansieringen består av både grønne lån, og bærekraftslinkede lån. I henhold til selskapets finansielle strategi er det en målsetning å ha 100 % grønn finansiering.

Aksjonærer og aksjonærforhold

GC Rieber Eiendom er opptatt av å ha høy tillit blant aksjonærer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder å gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer. Styret har vedtatt og publisert sin Redegjørelse for god eierstyring og selskapsledelse på selskapets nettside. Prinsippene i denne skal styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for aksjonærer, långivere, ansatte og andre interessenter.

Selskapets aksjonærpolitikk er over tid å gi aksjonærene en konkurransedyktig avkastning på investert kapital i form av løpende utbytte og verdistigning. Sommeren 2024 delte selskapet ut et tilleggsutbytte på kr 309,3 mill., tilsvarende kr 85,00 per aksje. I tillegg foreslår styret et utbytte på kr 145,6 mill. (kr 132,8 mill.), tilsvarende kr 40,00 per aksje (kr 36,50 per aksje).

Det er viktig for selskapet å opprettholde en robust kapitalstruktur.

Kursen til GC Rieber Eiendom aksjen har vært uendret siste året, og lå på kr 1 100 ved årets slutt. Kursen ved årsskiftet utgjorde 77 % av beregnet substans. Den seneste aksjetransaksjonen skjedde nå i februar 2025 til en kurs på kr 1 050 per aksje. I løpet av året har GC Rieber Eiendom solgt 1 060 egne aksjer til en verdi per 31.12.24 på kr 1,2 mill. Antall utestående aksjer per årsslutt var 3 640 187 aksjer (3 639 127 aksjer).

Styret og administrasjonen

Selskapets styre består av Hans Olav Lindal (leder), Jan Roger Bjerkestrand (nestleder), Lise Bartnes Aalberg, Fredrik Rieber Lensberg, Espen Aanderud, Camilla Constanse Bang Hoff og Nancy Irene Jøssang.

Deltakelse i styremøter 2024:

	Deltakelse	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Hans Olav Lindal	8/10	Ja	Ja
Jan Roger Bjerkestrand	10/10	Ja	Nei
Lise Bartnes Aalberg	9/10	Ja	Nei
Fredrik Rieber Lensberg	9/10	Ja	Nei
Espen Aanderud	7/7	Ja	Nei
Camilla Constanse Bang Hoff	7/7	Ja	Ja
Nancy Irene Jøssang	6/7	Ja	Ja
Bernt Ditlev Sommersten	1 som vara	Ja	Nei



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

Document ID:
4FDFA3803AD84780BFF7AF2362133705



GC RIEBER

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker erstatningsansvar og kostnader knyttet til evt. skadekrav for styremedlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker kun uaktsomhet, ikke forsett.

Per 31.12.2024 var det 37 faste ansatte i konsernet, 15 kvinner og 22 menn. I tillegg hadde selskapet 1 lærling og 3 traineer. GC Rieber Eiendom vurderer mangfold som en viktig forutsetning for en sunn utvikling av selskapet, og arbeider for å fremme likestilling. Det er et mål at ingen skal oppleve diskriminering på grunnlag av kjønn, etnisitet, religion/livssyn, funksjonsevne, seksuell orientering, alder eller annet.

Arbeidsmiljøet i konsernet vurderes som godt. Konsernet hadde et sykefravær på 5,9 % i 2024. Selskapet er ikke kjent med fraværsdager som skyldes ulykker på arbeidsplassen eller sykdom som følge av forhold på arbeidsplassen.

Det er styrets vurdering at selskapet har en organisasjon og et arbeidsmiljø som er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

Norsk god regnskapsskikk

Konsernet GC Rieber Eiendom benytter regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

I lys av dette foreligger det betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2024.

Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2024 for GC Rieber Eiendom konsernet var kr 549 mill. (kr 526 mill.), hvorav kr 459 mill. (kr 426 mill.) var leieinntekter. I tillegg til leieinntekter har konsernet i all hovedsak inntekter fra driftstjenester. Brutto driftsresultat ble kr 418 mill. (kr 396 mill.), hvorav driftskostnader eiendom og prosjekter utgjorde kr 59 mill. (kr 46 mill.). Kostnadsførte rehabiliteringskostnader utgjorde kr 71 mill. (kr 42 mill.), og lønn og andre administrative kostnader utgjorde kr 62 mill. (kr 60 mill.). Konsernets avskrivninger utgjorde kr 124 mill. (kr 121 mill.). I 2024 reverseres deler av tidligere års nedskrivning på faste eiendommer med kr 71,4 mill. I 2023 utgjorde nedskrivningen kr 280 mill. Det er hyggelig å konstatere at verdifallet på eiendom har flatet ut siste året i lys av at rentene har stabilisert seg. Driftsresultatet utgjør etter dette kr 231 mill. (kr -108 mill.) Konsernets netto finanskostnader utgjorde kr 106 mill. (kr 98 mill.).

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 125 mill. (kr -206 mill.) og resultat etter skatt kr 98 mill. (kr -167 mill.).

Balanse og likviditet

GC Rieber Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2024 kr 5 167 mill. (kr 4 926 mill.). Økningen følger i hovedsak av tilgang anleggsmidler, spesielt knyttet til byggeprosjektene Krohnen og Fenderen.

Samlet gjeld utgjorde kr 3 369 (kr 2 772), hvorav kr 2 699 mill. (kr 2 099) var rentebærende. Konsernet er godt innenfor bankenes finansielle krav/covenants.



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

Document ID:
4FDFA3803AD84780BFF7AF2362133705



GC RIEBER

Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 5,1 %, mot 4,8 % per 31.12.23. 54 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 6,4 år. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid.

Konsernets likviditetsreserve utgjorde kr 129 mill. (kr 250 mill.) per 31.12.2024. Av disse utgjorde kr 88 mill. innskudd i bank, og kr 41 mill. pantesikrede lånerammer. Konsernet har også en portefølje av egne aksjer som fungerer som en likviditetsbuffer, per 31.12.24 155.029 aksjer til en total verdi på ca. kr 171 mill. Konsernet har i tillegg betydelig lånepotensial gjennom eiendommer som ikke er belånt. Konsernets likviditetsrisiko vurderes som relativt lav.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 5,0 mrd., etter avsatt utbytte på kr 145,6 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 61 %, mot 66 % i fjor. Som grunnlag for beregningen av verdijustert egenkapital har konsernet benyttet ekstern verddivurderer på eksisterende eiendomsportefølje.

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2024 kr 139 mill. (kr 96 mill.) og kortsiktig gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 260 mill. (kr 265 mill.), hvorav avsatt utbytte utgjør kr 146 mill. (kr 133 mill.). Dette betyr at bokført likviditet er relativt lav sett i forhold til kortsiktig gjeld, men veies opp ved en god løpende kontantstrøm samt nevnte kredittrammer. Konsernet har i februar 2025 trukket opp et nytt grønt lån på kr 190 mill. til videre byggeaktivitet.

Kredittrisikoen i konsernet relaterer seg i hovedsak til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leietakermassen er solid og veldiversifisert. I 2024 har konsernet bokført tap på kr 0,4 mill. (kr 0,6 mill.). Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger der hvor det er vurdert nødvendig.

Endring i likvider for konsernet utgjør kr 36 mill. i 2023 (kr -194 mill.), hvorav kr 235 mill. (kr 265 mill.) fra operasjonelle aktiviteter, kr -232 mill. (kr -196 mill.) fra investeringsaktiviteter og kr 34 mill. (kr -263 mill.) fra finansieringsaktiviteter. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter samsvarer i stor grad med konsernets driftsresultat før av- og nedskrivning.

Konsernets finansielle risiko vurderes som relativt lav.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapslovens §4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jf. Regnskapslovens §3-3.

Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, og årsberetningen gir et rettviseende bilde over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer selskapet og konsernet står overfor.



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

Document ID:
4FDFA3803AD84780BFF7AF2362133705



GC RIEBER

Hendelser etter balansedato

Det har ikke vært andre vesentlige hendelser etter balansedato.

Fremtidsutsikter

GC Rieber Eiendom AS videreutvikles på grunnlag av langsiktig strategi og selskapets forretningsprinsipper, herunder praksis rundt god virksomhetsstyring. Med sin sentrale beliggenhet, sitt attraktive innovasjonsdistrikt og sitt utviklingspotensial, har styret forventninger til en fortsatt solid eiendomsdrift for selskapet og konsernet i årene som kommer.

Dagens makrobilde er fortsatt utfordrende, med krig og geopolitisk urolighet, fortsatt høy inflasjon og en svak krone. Det forventes en utflating av rentekurven, men de langvarige makroeffektene er fortsatt usikre, og vil kunne påvirke eiendomsmarkedet negativt.

GC Rieber Eiendom er finansielt robust og har god likviditet. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og eventuelt høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Styret presiserer at det alltid er usikkerhet forbundet med fremtidige forhold.

Anvendelse av årets overskudd

GC Rieber Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 36,50 per aksje, samt et tilleggsutbytte på kr 85,00 per aksje. Styret foreslår et ordinært utbytte på kr 40,00 per aksje for 2024.

Årets overskudd for konsernet ble kr 97,6 mill. Årets overskudd i morselselskapet, kr 145,7 mill., foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 40,00 per aksje)	kr 145,6 mill.
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>kr 0,1 mill.</u>
Sum	kr 145,7 mill.

Morselskapet hadde i 2024 en omsetning på kr 74 mill. (kr 74 mill.), et driftsresultat på kr 8 mill. (kr 11 mill.) og et overskudd på kr 146 mill. (underskudd kr 81 mill.). I fjor var resultatet preget av en betydelig nedskrivning av aksjer i datterselskaper på kr 205 mill., mens i 2024 har man kunne reversere kr 40 mill. av denne. Morselskapet hadde per 31.12.2024 eiendeler på kr 6,1 mrd. (kr 5,2 mrd.), egenkapital på kr 2,9 mrd. (kr 3,2 mrd.) og gjeld på kr 3,2 mrd. (kr 2,0 mrd.)

Styret vil benytte anledningen til å takke kunder, samarbeidspartnere og ansatte for konstruktivt samarbeid i året som har gått.

Signert digitalt av styret og adm.dir.
Bergen, 31. mars 2025



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

Document ID:
4FDFA3803AD84780BFF7AF2362133705



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2024 Årsregnskap GC Rieber Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2025-04-01 09:28 GMT+02
Aanderud, Espen	BANKID	2025-04-01 08:15 GMT+02
Hoff, Camilla C Bang	BANKID	2025-04-01 07:27 GMT+02
Bjerkestrand, Jan Roger	BANKID	2025-03-31 21:20 GMT+02
Lensberg, Fredrik Rieber	BANKID	2025-03-31 20:24 GMT+02
Lindal, Hans Olav	BANKID	2025-04-02 15:00 GMT+02
Jøssang, Nancy Irene	BANKID	2025-04-01 14:01 GMT+02
Instanes, Tor	BANKID	2025-04-01 11:05 GMT+02



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

External reference: 298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7

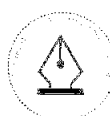


ÅRSREGNSKAP 2024

GC Rieber Eiendom AS

Damsgårdsveien 14
5058 BERGEN

Organisasjonsnr. 929 703 766 MVA



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



Resultatregnskap			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter	2	18 479	17 933
Annen driftsinntekt	2	55 220	55 753
Sum driftsinntekter		73 700	73 686
Lønnskostnad	3, 4, 5	39 734	38 274
Av- og nedskrivninger	6	914	1 496
Andre driftskostnader	2, 4	25 009	23 406
Sum driftskostnader		65 656	63 177
Driftsresultat		8 043	10 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	163 476	177 734
Renteinntekter fra konsernselskap	2	105 777	43 557
Renteinntekter		4 315	7 214
Annen finansinntekt		14 362	0
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	-39 847	205 197
Rentekostnader til konsernselskap	2	66 186	53 934
Rentekostnader		94 098	25 237
Annen finanskostnad		100	58
Resultat av finansposter		167 393	-55 921
Resultat før skattekostnad		175 437	-45 412
Skattekostnad	8	29 758	35 254
Årsresultat		145 679	-80 665
Avsatt til utbytte		145 607	132 828
Avsatt til annen egenkapital		72	-213 493
Sum disponert		145 679	-80 665

GC Rieber Eiendom AS

Side 2



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

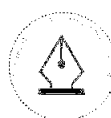
Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	2 761	2 973
Sum immaterielle eiendeler		2 761	2 973
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	31 906	32 132
Maskiner og anlegg	6	3	15
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	3 198	3 874
Sum varige driftsmidler		35 107	36 021
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	4 568 984	4 287 761
Konsernfordringer	9	1 196 411	776 411
Andre langsiktige fordringer		7	7
Sum finansielle anleggsmidler		5 765 402	5 064 178
Sum anleggsmidler		5 803 271	5 103 172
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	2 108	3 129
Andre kortsiktige fordringer		2 779	4 217
Konsernfordringer	9	182 419	64 403
Sum fordringer		187 306	71 749
Bankinnskudd	11	87 157	49 850
Sum omløpsmidler		274 464	121 599
Sum eiendeler		6 077 734	5 224 771

GC Rieber Eiendom AS

Side 3



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	113 856	113 856
Egne aksjer	13	-4 651	-4 683
Overkurs	13	2 765 717	2 930 856
Sum innskutt egenkapital		2 874 923	3 040 030
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	0	143 597
Sum opptjent egenkapital		0	143 597
Sum egenkapital		2 874 923	3 183 627
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	5	14 648	15 463
Sum avsetning for forpliktelser		14 648	15 463
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 340 000	1 297 750
Sum annen langsiktig gjeld		2 340 000	1 297 750
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	4 929	5 190
Betalbar skatt	8	17 786	26 892
Utbytte		145 607	132 828
Skyldige offentlige avgifter		2 349	2 154
Konserngjeld	9	665 169	550 695
Annen kortsiktig gjeld		12 322	10 172
Sum kortsiktig gjeld		848 163	727 931
Sum gjeld		3 202 811	2 041 144
Sum gjeld og egenkapital		6 077 734	5 224 771
Signert digitalt av styret og adm.dir. Bergen, 31. mars 2025			
GC Rieber Eiendom AS		Side 4	



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

GC Rieber Eiendom AS

Alle tall i NOK 1 000

	2024	2023
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	175 437	-45 412
Periodens betalte skatt	-26 892	-21 761
Ordinære avskrivninger	914	1 496
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	-39 847	205 197
Mottatte renter	-110 092	-50 771
Betalte renter	160 285	79 171
Endring kundefordringer	1 021	-1 371
Endring leverandørgjeld	-260	-1 819
Endring pensjoner over resultatet	-1 125	69
Endring i kortsiktige konsernmellomværende	-3 542	72 779
Endring andre tidsavgrensningsposter	-7 979	-5 440
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	147 919	232 138
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	-1 111
Investering i virksomhet	-241 376	-170 153
Netto endring langsiktige fordringer	-420 000	-681 858
Mottatte renter	110 092	50 771
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-551 284	-802 351
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 505 000	688 125
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-462 750	0
Netto endring annen langsiktig gjeld	0	-7
Betalte renter	-160 285	-79 171
Kjøp/ salg av egne aksjer	861	-100 212
Utbetalt utbytte og konsernbidrag	-442 154	-130 531
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	440 672	378 204
Netto endring likvider (A+B+C)	37 307	-192 008
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	49 850	241 858
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	87 157	49 850



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Datterselskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra datterselskaper inntektsføres i opptjeningsåret. Konsernbidrag fra datterselskaper, som er opptjent i eiertiden, er inntektsført.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent, og gjelder administrasjonssinntekter vedrørende datterselskap og andre selskap som GC Rieber Eiendom AS har forvaltningsoppdrag for.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 30. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som tilfredstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Skatt

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

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter bankinnskudd.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS Noter til regnskapet 2024

NOTE 2 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

	2024	2023
Driftsinntekter		
Leieinntekter datterselskap	13 929	13 187
Andre driftsinntekter datterselskap	53 039	54 015
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	66 968	67 202
Lønnskostnader		
Innleide tjenester fra datterselskap	1 258	1 675
Sum lønnskostnader fra konsernselskap	1 258	1 675
Andre driftskostnader		
Andre driftskostnader fra datterselskap	2 444	2 861
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	2 444	2 861
Finansinntekter og finanskostnader		
Aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskap	163 476	177 734
Renteinntekter fra datterselskap	105 777	43 557
Rentekostnader fra datterselskap	66 186	53 934
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	335 440	275 224

NOTE 3 LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønnskostnader	28 922	27 721
Styrehonorar	1 222	1 717
Arbeidsgiveravgift	5 281	5 233
Pensjonskostnader	3 361	3 230
Andre personalkostnader	947	372
Totalt	39 734	38 274

Selskapet hadde i 2024 sysselsatt 24 årsverk.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 4 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

Lønn til adm.dir.	2 817
Bonus til adm.dir	510
Andre godtgjørelser til adm.dir.	75
Pensjonspremie adm.dir.	480
Godtgjørelse til revisor - revisjon	200
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	139
Godtgjørelse til styret	1 222

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.
Administrerende direktør inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte.
Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til noen av de ansatte eller styremedlemmer i selskapet.

Selskapet har etablert en insentivmodell for ledelse og ansatte, denne baserer seg på både kortsiktige og langsiktige mål. I tillegg har selskapet etablert en aksjesparemodell for alle ansatte, med mulighet til å kjøpe aksjer til 20 % rabatt. Det er et mål at disse modellene skal fremme verdiskapning gjennom økt engasjement og lojalitet. Aksjesparemodellen skal i tillegg stimulere til et bredt og langsiktig eierskap og gir de ansatte mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskapning.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 5 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapets innskuddsordning er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon.

Selskapet har også førtidspensjonsavtale med enkelte ansatte og utbetaler 63% av lønn fra fylte 65 til 67 år. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Selskapet har også pensjonsforpliktelser overfor enkelte arbeidstakere med lønn over 12 G. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Driftspensjonsordningen omfatter 5 personer pr. 31.12.2024, hvorav 3 mottok pensjon i 2024.

Alle pensjonsordningene er behandlet etter Norsk RegnskapsStandard for pensjonskostnader. Aktuarielle gevinster og tap i perioden innregnes etter NRS6.67C med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

I tillegg til driftspensjon, er det kostnadsført NOK 2 125 i innskuddspensjon i årets regnskap.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantet sikring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 10 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Beregning av årets pensjonskostnad:	2024	2023
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	160	221
Netto renteinntekt (-kostnad)	395	380
Arbeidsgiveravgift	78	85
Netto pensjonskostnad	634	686

Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	31.12.2024	31.12.2023
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-12 838	-13 552
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-12 838	-13 552
Arbeidsgiveravgift	-1 810	-1 911
Balansført pensjonsforpliktelse	-14 648	-15 463

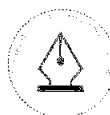
Ved beregning av pensjonskostnaden og netto pensjonsforpliktelse er følgende forutsetninger lagt til grunn:	2024	2023
Diskonteringsrente	3,90 %	3,10 %
Forventet avkastning	3,90 %	3,10 %
Lønnsregulering	4,00 %	3,50 %
G-regulering	3,75 %	3,25 %
Pensjonsregulering	3,00 %	1,80-2,50 %
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00 %	8,00 %
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00 %	0,00 %

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer og avgang.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ tekn.anlegg	Faste eiendommer	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	15 241	5 725	31 949	28 458	81 374
Anskaffelseskost pr. 31.12.	15 241	5 725	31 949	28 458	81 374
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	11 367	5 710	28 276	0	45 353
Årets ordinære avskrivninger	675	12	226	0	914
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	12 043	5 722	28 502	0	46 267
Bokført verdi 31.12.	3 198	3	3 448	28 458	35 107
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	10 år	25-50 år		

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 7 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemme andel	Egenkapital pr. 31.12.2024	Resultat 2024
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	101 131	100 %	16 886	5 372
Bergen Helsehus AS	Bergen	400 371	100 %	55 868	12 489
Bontelabo AS	Bergen	57 330	100 %	13 222	924
Fenderen AS	Bergen	254 554	100 %	251 976	642
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	2 984	100 %	139	3 808
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	4 946	100 %	4 878	-330
Kokstad Nord AS	Bergen	8 582	55 %	15 603	-277
Krohnen AS	Bergen	194 414	100 %	211 349	-5 994
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	1 422 251	100 %	683 427	64 896
Motorhallen AS	Bergen	582 395	100 %	114 688	-17 273
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	100 045	100 %	32 285	3 487
Nye Beddingen AS	Bergen	306 063	100 %	74 234	-3 897
Rieber Eiendom AS	Bergen	59 211	100 %	58 615	-820
Skipet AS	Bergen	517 299	100 %	163 280	8 964
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	434 216	100 %	85 112	16 496
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100 %	9 646	2 584
Viken Brygge AS	Bergen	112 975	100 %	104 474	2 178
Bokført verdi		4 568 984		1 895 681	93 247

Årets netto reversering av nedskrivning investering i datterselskap utgjør NOK 39 847.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS Noter til regnskapet 2024

NOTE 8 SKATT

	2024	2023
Betalbar inntektsskatt	29 459	35 399
Endring i utsatt skatt	211	-304
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	87	158
Skattekostnad	29 758	35 254
Resultat før skatt	175 437	-45 412
Permanente forskjeller	-40 572	204 935
Endring i midlertidige forskjeller	-961	1 381
Årets skattegrunnlag	133 904	160 905
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	-6 506	-3 702
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-11 673	-8 507
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	35 965	39 101
Betalbar skatt i balansen	17 786	26 892
Endring utsatt skatt i resultatet	-211	-304
Endring utsatt skatt i balansen	-211	-304

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

	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	13	0	-13
Driftsmidler	-12 654	-12 922	-269
Gevinst – og tapskonto	361	468	106
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 114	-1 085	29
Pensjonspremie/- forpliktelse	-14 648	-15 463	-815
Andre avsetninger	15 490	15 490	0
Sum midlertidige forskjeller	-12 552	-13 512	-961
Grunnlag utsatt skatt	-12 552	-13 512	-961
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) (22%)	-2 761	-2 973	-211

Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:	2024	2023
Resultat før skatt x 22%	38 596	-9 991
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-8 926	45 086
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	87	158
Skattekostnad	29 758	35 254

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 9 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2024	31.12.2023
Fordringer på konsernselskap		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	1 196 411	776 411
Kundefordringer konsern	1 549	3 297
Andre kortsiktige fordringer konsern	182 419	64 403
Sum konsernfordringer	1 380 380	844 111
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	1 196 411	776 411
Gjeld til konsernselskap		
Leverandørgjeld innen konsern	328	20
Annen kortsiktig gjeld konsern	665 169	550 695
Sum konserngjeld	665 498	550 715
Andel konserngjeld med forfall om senere enn 1 år	0	0
Totalt	714 882	293 396

NOTE 10 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer vurdert til pålydende	2 108	3 129
Kundefordringer i balansen	2 108	3 129

NOTE 11 BANKINNSKudd

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 475 bundne skattetrekkmidler.

GC Rieber Eiendom AS og 100 % eide datterselskap inngår i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 76 775 pr. 31.12.2024, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 12 AKSJEEIERE

Aksjonær	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber AS	1 811 600	47,7 %
Viben AS	230 045	6,1 %
Celsius AS	224 570	5,9 %
DNB Livsforsikring AS	207 749	5,5 %
Siva Eiendom Holding AS	185 063	4,9 %
GC Rieber Eiendom AS	155 029	4,1 %
Nordea Liv Forsikring AS	96 556	2,5 %
DNB Eiendomsfond Core Plus AS	70 608	1,9 %
GC Rieber Fondet	60 640	1,6 %
Martens Nes Holding AS	37 376	1,0 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmenntilgjengelig fond	34 053	0,9 %
AS Jansi	25 933	0,7 %
GEP2 AS	25 600	0,7 %
Bjarte Arnesen	24 644	0,6 %
Solomio AS	22 580	0,6 %
Kvast AS	19 382	0,5 %
L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,5 %
Christian Gottlieb Rieber	16 345	0,4 %
Hensør AS	16 300	0,4 %
Dag Fredrik Jebsen Arnesen	16 000	0,4 %
Øvrige	497 326	13,1 %
Totalt	3 795 216	100,00 %

Aksjekapitalen er på NOK 113 856 fordelt på 3 795 216 aksjer à kr. 30.

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10 % av aksjekapitalen. Egne aksjer utgjør 4 651 fordelt på 155 029 aksjer à kr. 30. Egne aksjer har ikke stemmerett.

Oversikten viser selskapets 20 største aksjonærer og deres eierandel. Per 31.12.2024 hadde selskapet totalt 162 aksjonærer. Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av styret og adm.dir. eier følgende antall aksjer:

Fredrik Rieber Lensberg (indirekte eie)	49 309
Tor Instanes, adm.dir.	495

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 13 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	113 856	-4 683	2 930 856	143 597	3 183 627
Salg egne aksjer		32		829	861
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-310	-310
Årets resultat				145 679	145 679
Utbetalt tilleggsutbytte				-309 326	-309 326
Avsatt utbytte				-145 607	-145 607
Overført fra overkurs			-165 138	165 138	0
Total egenkapital pr. 31.12.	113 856	-4 651	2 765 717	0	2 874 923

NOTE 14 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 340 000	1 297 750
Sum	2 340 000	1 297 750
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0

Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (NOK 11 210), Nye Administrasjonsbygget AS (NOK 29 676), Nye Beddingen AS (NOK 96 155), Motorhallen AS (NOK 127 734), Skipsbyggerhallen AS (NOK 98 686), Bergen Helsehus AS (NOK 173 838), Viken Brygge AS (NOK 253 957), Skipet AS (NOK 402 936), Krohnen AS (NOK 287 914), Marineholmen Slippen AS (NOK 203 043) og Marineholmen Merkantilen AS (NOK 176 469).

I tillegg er det stillet sikkerhet i eiendommen til Marnineholmen Datablokken AS for renteswap. Pålydende på renteswapen var NOK 102 000 pr 31.12.2024 og bokført verdi av eiendommen NOK 35 768.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
298299D2EB26449B96A8CA340954F9B7



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i GC Rieber Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for GC Rieber Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 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 rettvisende 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 lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Gc Rieber Eiendom AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: LU407-D8RTF-40BGO-WR2E5-73WQF-91WCI



**Shape the future
with confidence**

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 2. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LU407-D8RTF-40BGO-WR2E5-73WQF-91W0I



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."

Moe, Eirik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-673444

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-02 19:55:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LU4O7-D8RTF-40BGO-WR2E5-73WQF-9W0I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.