



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	11	39 835 360	26 856 905
Gevinst ved salg av driftsmidler		104 221	
Annen driftsinntekt		258 300	235 549
Sum inntekter		40 197 881	27 092 454
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	7 048 496	5 015 284
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1, 11	3 169 346	3 326 139
Sum kostnader		10 217 842	8 341 423
Driftsresultat		29 980 039	18 751 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	4 223 000	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 400 000	3 000 000
Gevinst v/ salg av aksjer	5	2 354 030	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 11	2 436 626	3 876 939
Annen renteinntekt		168 369	194 144
Sum finansinntekter		12 582 025	7 071 083
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 11	10 785	81 166
Annen rentekostnad		8 397 456	8 122 755
Sum finanskostnader		8 408 241	8 203 921
Netto finans		4 173 784	-1 132 837
Ordinært resultat før skattekostnad		34 153 823	17 618 194
Skattekostnad på ordinært resultat	3	7 439 430	4 141 049
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 714 393	13 477 145
Årsresultat		26 714 393	13 477 145
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 714 393	13 477 145



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		26 714 393	13 477 145
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	25 279 800	13 872 300
Overført fra annen egenkapital	7		-395 155
Overført til annen egenkapital	7	1 434 593	
Sum overføringer og disponeringer		26 714 393	13 477 145



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	484 443 138	321 746 685
Sum varige driftsmidler		484 443 138	321 746 685
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	78 903 711	136 533 258
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	78 355 307	66 020 311
Investeringer i tilknyttet selskap	5	45 203 301	45 203 301
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	5 401 050	5 232 733
Andre langsiktige fordringer		23 800	
Sum finansielle anleggsmidler		207 887 169	252 989 603
Sum anleggsmidler		692 330 308	574 736 289
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 829	371 797
Andre kortsiktige fordringer		33 198	18 815
Konsernfordringer	4, 8	59 698 794	112 496 773
Sum fordringer		59 742 821	112 887 385
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		42 133	3 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 133	3 602
Sum omløpsmidler		59 784 954	112 890 987
SUM EIENDELER		752 115 262	687 627 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 000 000	9 000 000
Overkurs	7	344 030 000	344 030 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		353 030 000	353 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	6 344 150	4 837 567
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		6 344 150	4 837 567
Sum egenkapital		359 374 150	357 867 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	9 915 189	8 471 647
Sum avsetninger for forpliktelser		9 915 189	8 471 647
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		162 112 838
Langsiktig konserngjeld	4, 8		
Sum annen langsiktig gjeld			162 112 838
Sum langsiktig gjeld		9 915 189	170 584 485
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	347 315 364	139 220 044
Leverandørgjeld		185 586	225 594
Betalbar skatt	3	17	17
Skyldig offentlige avgifter		1 504 431	892 547
Kortsiktig konserngjeld	4	32 410 000	17 785 000
Annen kortsiktig gjeld		1 410 525	1 052 022
Sum kortsiktig gjeld		382 825 923	159 175 224
Sum gjeld		392 741 112	329 759 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		752 115 262	687 627 275



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-7462 Trondheim

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rebus Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rebus Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

2

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 10. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YFBFE-CNSOM-D0AVN-A710P-50834-ZLFYE



PENNEO

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

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

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-10 18:05:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: YFBFE-CVNSOM-D0AVN-A7IDP-50834-ZLFYE

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


Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


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


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

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



 Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
10.03.2021

 Legally signed by
Ketil Jøssund
10.03.2021

 Legally signed by
Ingolv Høyland
10.03.2021

ÅRSREGNSKAP

2020

REBUS EIENDOM AS.



REBUS EIENDOM AS

Organisasjonsnummer: 913 783 840

ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2020

1. Virksomhetens art og lokalisering

REBUS Eiendom AS er et eiendomsselskap som driver utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet skal med et langsiktig perspektiv bygge opp en portefølje med førsteklasses REMA-eiendommer. Selskapet er lokalisert i Trondheim og er morselskapet i et konsern. Det utarbeides ikke offisielt konsernregnskap, jfr. regnskapsloven § 3-2 fjerde ledd.

REBUS Eiendom AS har i 2020 via kjøpet av aksjene i Solaveien AS kjøpt en næringsseiendom med REMA 1000 som hovedleietaker på Stangeland i Sandnes kommune.

Selskapet har i 2020 via salg av aksjene i Lørenskog Butikkeiendom AS solgt to næringsseksjoner på Lørenskog Stasjonsby.

Datterselskapene Hove Butikkeiendom AS, Ørsta Butikkeiendom AS, Solakrossveien 14 AS og Vesterålgata 24 Sortland AS er i 2020 innfusjonert i REBUS Eiendom AS. Regnskapsmessig er fusjonene behandlet etter forenklede regler uten vederlag, og fusjonene er gjennomført med regnskapsmessig virkning 01.01.20 og med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Etter fusjonen eier REBUS Eiendom AS næringsseiendommer på Bromstad, Moholt, Rosenborg og Tiller i Trondheim kommune, Hove, Solakrossen og Stangeland i Sandnes kommune, Stjørdal, Røros, Orkanger, Sortland og Ørsta. Selskapet har i tillegg eierandel i to datterselskaper som eier næringsseiendommer i Tønsberg og Tromsø, og tre tilknyttede selskaper som eier eiendommer på Stavset og Kroppanmarka i Trondheim samt på Røstad i Levanger. Samtlige eiendommer har REMA som hovedleietaker.

2. Fortsatt drift

REBUS Eiendom AS hadde i 2020 et overskudd etter skatt på kr 26 714 393 mot et overskudd etter skatt på kr 13 477 145 i 2019. Årets resultat preges av inntekter fra datterselskaper og tilknyttet selskap, gevinst ved salg av aksjer samt ordinær drift. Styret foreslår årets resultat disponert som følger:

Overført til annen egenkapital	kr 1 434 593
<u>Avgitt konsernbidrag</u>	<u>kr 25 279 800</u>
Sum disponert	kr 26 714 393

REBUS Eiendom AS har pr 31.12.20 en egenkapital på kr 359 374 150, som utgjør 48% av totalkapitalen. Fjorårets egenkapital var 357 867 567.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvise bilde av REBUS Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

3. Arbeidsmiljø

REBUS Eiendom AS har ingen ansatte.

Regnskapsføring og administrasjon av selskapet foretas av Reitan Eiendom AS.



4. Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensning av det ytre miljø.

5. Likestilling

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

6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko og renterisiko i dets ordinære virksomhet. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene har god kredittverdighet. Rentebærende gjeld er med flytende rentesats, men benytter renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats for deler av gjelden, og selskapet er derfor moderat eksponert for endringer i kortsiktige renter. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

7. Fremtidsutsikter

Styret i selskapet vurderer fremtidsutsiktene i selskapet til å være gode. Både utleiesituasjon og leienivå er tilfredsstillende. Hovedleietaker REMA 1000 Norge AS er en stabil og betalingsdyktig leietaker. Selskapet har god underliggende inntjening og er godt rigget for ytterligere vekst.

Trondheim, 10. mars 2021

Ingolv Høyland
styrets leder/daglig leder

Jørn Egil Andreassen
styremedlem

Ketil Jøssund
styremedlem



Resultatregnskap			
REBUS Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Husleieinntekter	11	39 835 360	26 856 905
Gevinst ved salg av driftsmidler		104 221	0
Annen driftsinntekt		258 300	235 549
Sum driftsinntekter		<u>40 197 881</u>	<u>27 092 454</u>
Driftskostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	7 048 496	5 015 284
Annen driftskostnad	1, 11	3 169 346	3 326 139
Sum driftskostnader		<u>10 217 842</u>	<u>8 341 423</u>
Driftsresultat		<u>29 980 039</u>	<u>18 751 031</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	4 223 000	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 400 000	3 000 000
Gevinst v/ salg av aksjer	5	2 354 030	0
Renteinntekt		168 369	194 144
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 11	2 436 626	3 876 939
Rentekostnad		8 397 456	8 122 755
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 11	10 785	81 166
Resultat av finansposter		<u>4 173 784</u>	<u>-1 132 837</u>
Resultat før skattekostnad		<u>34 153 823</u>	<u>17 618 194</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	7 439 430	4 141 049
Årsresultat		<u>26 714 393</u>	<u>13 477 145</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	7	0	395 155
Avgitt konsernbidrag	7	25 279 800	13 872 300
Overført til annen egenkapital	7	1 434 593	0
Sum overføringer		<u>26 714 393</u>	<u>13 477 145</u>



Balanse			
REBUS Eiendom AS			
EIENDELER	Note	31.12.20	31.12.19
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	484 443 138	321 746 685
Sum varige driftsmidler		<u>484 443 138</u>	<u>321 746 685</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	78 903 711	136 533 258
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	78 355 307	66 020 311
Investeringer i tilknyttet selskap	5	45 203 301	45 203 301
Lån til tilknyttet selskap	8	5 401 050	5 232 733
Andre langsiktige fordringer		23 800	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>207 887 169</u>	<u>252 989 603</u>
Sum anleggsmidler		<u>692 330 308</u>	<u>574 736 289</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 829	371 797
Andre kortsiktige fordringer		33 198	18 815
Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	4, 8	59 698 794	112 496 773
Sum fordringer		<u>59 742 821</u>	<u>112 887 385</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		42 133	3 602
Sum omløpsmidler		<u>59 784 954</u>	<u>112 890 987</u>
Sum eiendeler		<u>752 115 262</u>	<u>687 627 275</u>



Balanse			
REBUS Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.20	31.12.19
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 000 000	9 000 000
Overkurs	7	344 030 000	344 030 000
Sum innskutt egenkapital		<u>353 030 000</u>	<u>353 030 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	6 344 150	4 837 567
Sum opptjent egenkapital		<u>6 344 150</u>	<u>4 837 567</u>
Sum egenkapital		<u>359 374 150</u>	<u>357 867 567</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	9 915 189	8 471 647
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 915 189</u>	<u>8 471 647</u>
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	162 112 838
Sum langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>162 112 838</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	347 315 364	139 220 044
Leverandørgjeld		185 586	225 594
Skyldig offentlige avgifter		1 504 431	892 547
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	32 410 000	17 785 000
Betalbar skatt	3	17	17
Annen kortsiktig gjeld		1 410 525	1 052 022
Sum kortsiktig gjeld		<u>382 825 923</u>	<u>159 175 224</u>
Sum gjeld		<u>392 741 112</u>	<u>329 759 709</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>752 115 262</u>	<u>687 627 275</u>
Trondheim, 10.03.2021			
<u>Ingolv Høyland</u> styreleder/daglig leder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> styremedlem	<u>Ketil Jøssund</u> styremedlem	
REBUS Eiendom AS			Side 3



REBUS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper

Generelt

REBUS Eiendom AS ble stiftet den 13.06.2014 og eies 100 % av REITAN EIENDOM AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom, samt investere i selskap med samme formål. Det utarbeides ikke konsernregnskap for REBUS Eiendom konsern ihht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS. REITAN EIENDOM AS har forretningskontor i Trondheim hvor konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse.

Datterselskapene Ørsta Butikkeiendom AS, Solakrossveien 14 AS, Vesterålgata 24 Sortland AS og Hove Butikkeiendom AS er i 2020 innfusjonert i REBUS Eiendom AS. Regnskapsmessig er fusjonene behandlet som forenklet fusjon mellom mor og heleid datterselskap uten vederlag, og fusjonene er gjennomført med prinsipp om konsernkontinuitet. Fusjonen ble vedtatt 18. september 2020, og fusjonene er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.20 og med skattemessig kontinuitet.

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

Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning hvor morselskapet, REITAN EIENDOM AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Driftsinntekter og driftskostnader

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

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

Investeringer i andre selskaper

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

Fordringer

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

Skatt

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

Rentesikring / rentebytteavtaler

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig konstantstrømsikring av flytende rente på egen gjeld, som betyr at selskapet løpende bokfører den faste rentekostnaden, og at eventuelle mindreværdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom selskapet er oversikret som følge av at sikringen skjer på konsernivå, det vil si at hovedstol på rentebytteavtalene er større en rentebærende gjeld med flytende rente i selskapet, vil eventuelle mindreværdier knyttet til rentebytteavtalene hvor man er oversikret bli balanseført / kostnadsført.



REBUS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonskostnad m.v.

Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	135 973	68 787
Andre tjenester	28 533	0
Sum godtgjørelse til revisor	164 506	68 787

Alle beløp er eks. merverdiavgift.

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomt	Anlegg u. utførelse	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	303 110 970	39 784 798	31 740 426	42 262	73 200	374 751 655
Tilgang ved fusjon	140 388 177	11 892 405	30 757 372	-	-	183 037 953
Tilgang ordinær	-	820 408	-	317 446	-	1 137 854
Avgang	-	-	-	-277 408	-	-277 408
Anskaffelseskost 31.12.	443 499 147	52 497 610	62 497 798	82 301	73 200	558 650 055
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	35 195 453	12 736 318	-	-	73 200	48 004 971
Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01.	5 000 000	-	-	-	-	5 000 000
Tilgang akk. avskrivninger ved fusjon	10 528 869	3 624 582	-	-	-	14 153 450
Årets avskrivninger	4 434 992	2 613 504	-	-	-	7 048 496
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	55 159 313	18 974 404	-	-	73 200	74 206 917
Balansført verdi 31.12.20	388 339 834	33 523 206	62 497 798	82 301	-	484 443 138
Økonomisk levetid	100 år	20 år			5 år	
Balansført verdi 31.12.19	262 915 517	27 048 480	31 740 426	42 262	-	321 746 685

Tilgang av eiendeler

Årets tilgang ved fusjon gjelder innfusjonering av fire eiendommer fra fire ulike datterselskaper.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019	
Betalbar skatt	7 130 216	3 912 716	
Endring i utsatt skatt	309 212	228 333	
Skattekostnad	7 439 429	4 141 049	
Betalbar skatt i årets skattekostnad	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	34 153 823	17 618 194	
Endring i midlertidig forskjell	-80 752 967	-681 121	
Merverdi som oppstår ifm fusjon	80 302 902	-	
Permanente forskjeller	-1 293 685	848 002	
Endring fremførtbart underskudd	-	-	
Endring avskåret rentefradrag til fremføring	-	-	
Grunnlag betalbar skatt	32 410 073	17 785 075	
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	-	7 130 216	3 912 716
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	7 130 216	3 912 716	



REBUS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 3 Skatt - forts.

Betalbar skatt i balansen	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	7 130 216	3 912 716
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 130 200	-3 912 700
Sum betalbar skatt i balansen	17	17

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2020	2019
Driftsmidler	-80 593 300	234 150 081	153 556 781
Finansielle instrumenter	-81 837	114 528	32 691
Gevinst/tapskonto	-77 830	105 562	27 732
Forskjeller RM/SM verdi andeler	987 302	3 757 606	4 744 908
Underskudd til fremføring	-	-	-
Avskåret rentefradrag til fremføring	-	-5 285 177	-5 285 177
Forskjell som oppstår ifm fusjon	80 302 902	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-	232 842 600	153 076 935
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-	187 773 558	109 413 408
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 405 515	45 069 042	43 663 527

Utsatt skatt 22%	309 212	9 915 189	9 605 977
-------------------------	----------------	------------------	------------------

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for 2019 inkluderer forskjellene som forelå i de innfusjonerte selskapene.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konserninterne kortsiktige fordringer 31.12	2020	2019	
REITAN EIENDOM AS, konsernkontoordning	54 899 728	112 496 773	
Evjenveien 120 AS	1 253 800	-	
Solaveien AS	2 969 200	-	
Kundefordringer - konsern	576 066	-	
Sum konserninterne kortsiktige fordringer 31.12	-	59 698 794	112 496 773

Av den kortsiktige fordringen utgjør kr 54 899 728 innestående i konsernkontoordning, se avsnitt under regnskapsprinsipper.

Av den kortsiktige fordringen utgjør kr 1 253 800 konsernbidrag fra Evjenveien 120 AS og kr 2 969 200 gjelder konsernbidrag fra Solaveien A

Konserninterne langsiktige fordringer 31.12	2020	2019	
REITAN EIENDOM AS	78 355 307	66 020 311	
Sum konserninterne langsiktige fordringer 31.12	-	78 355 307	66 020 311

Konserninterne kortsiktig gjeld 31.12	2020	2019
REITAN EIENDOM AS	32 410 000	17 785 000
Sum konsernintern kortsiktig gjeld 31.12	32 410 000	17 785 000

Den kortsiktige gjelden til REITAN EIENDOM AS gjelder i sin helhet avgitt konsernbidrag.



REBUS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 Langsiktige investeringer i andre selskap

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Selskapets egenkapital (100 %)	Selskapets resultat (100 %)	Bokført verdi
Ro Bygg ANS	Trondheim	99 %	8 863 274	956 484	12 689 941
Evjenveien 120 AS	Trondheim	100 %	14 315 148	1 212 003	20 548 145
Solaveien AS	Trondheim	100 %	7 843 752	2 692 551	45 665 625
Sum datterselskaper					78 903 711
Tilknyttet selskap:					
ANS Stavsetbygg	Trondheim	50 %	9 069 485	7 029 799	40 071 323
Reitan Medinvest AS	Trondheim	35 %	4 863 576	596 896	4 131 978
Moum Parkering AS	Trondheim	33 %	1 070 028	-24 570	1 000 000
Sum tilknyttede selskaper					45 203 301

Selskapet har i 2020 mottatt utdeling på kr 3 400 000 fra ANS Stavsetbygg.

REBUS Eiendom AS har i 2020 kjøpt samtlige aksjer i Solaveien AS.

REBUS Eiendom AS har mottatt konsernbidrag fra datterselskapene Evjenveien 120 AS og Solaveien AS, se note 4

REBUS Eiendom AS har i 2020 solgt Lørenskog Butikkeiendom AS. Dette ga en gevinst på kr 2 354 030.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 9 000 000 består av 3 000 aksjer à kr 3 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av REITAN EIENDOM AS.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	9 000 000	344 030 000	4 837 567	357 867 567
Effekt fusjon av datterselskaper			71 990	71 990
Årets resultat			26 714 393	26 714 393
Avgitt konsernbidrag			-25 279 800	-25 279 800
Egenkapital 31.12.	9 000 000	344 030 000	6 344 150	359 374 150

Note 8 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	83 756 357	71 253 044
Kortsiktig fordring	59 698 794	112 496 773

Av den kortsiktige fordringen utgjør kr 54 899 728 innestående i konsernkontoordning, se avsnitt under regnskapsprinsipper, samt note 4.



REBUS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	347 315 364	301 332 882
Sum	347 315 364	301 332 882

Av de kr 347 315 364 i gjeld til kredittinstitusjoner forfaller kr 347 315 364 innen ett år og er derfor klassifisert som kortsiktig gjeld i årsregnskapet.

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Tomter, bygninger	484 443 138	321 746 685
Sum	484 443 138	321 746 685

REBUS Eiendom AS har sju lån til kredittinstitusjoner på til sammen kr 347 315 364. Med unntak av eiendommene på Stjørødal, Tiller og Tønsberg, er samtlige av selskapets eiendommer stilt som sikkerhet for gjelden.

Datterselskapenes eiendommer er også stilt som sikkerhet for gjelden.

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

Selskapets gjeld har flytende rente, men benytter renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Dette gjelder kun deler av gjelden.

Viser her til egen note om rentesikringer, se note 10.

Note 10 Rentebytteavtaler

Selskapet har låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats.

Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre deler av fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko

knyttet til rentekninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene

ikke henføres til et enkelt lån. Selskapet har følgende sikringsforretning (swap) pr 31.12.20:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,95 %
Handelsbanken	50 000 000	30.07.2019	30.07.2029	1,80 %

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

REBUS Eiendom AS leier ut flere lokaler til REMA 1000 eller selskaper innen REITAN konsern. Av selskapets leieinntekter på NOK 39 835 360 utgjør NOK 36 581 445 leieinntekter mot konserninterne selskaper. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være markedsvilkår.

Selskapet har i 2020 kjøpt administrasjon-, forvaltnings- og forretningsfører tjenester for NOK 760 000 fra morselskapet REITAN EIENDOM AS. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår og faktureres normalt kvartalsvis.

REBUS Eiendom AS kjøper også forvaltningstjenester fra P M Drift AS. P M Drift AS ble en del av REITAN EIENDOM konsern fra oktober 2019. Forvaltningshonorarene fastsettes på markedsmessige vilkår.

Selskapet har i 2020 solgt aksjene i Lørenskog Butikkeiendom AS til REITAN EIENDOM AS.

Salget gav en gevinst på kr 2 354 030. Salget er gjort på markedsmessige vilkår.

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedatoen.



Resultatregnskap			
REBUS Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Husleieinntekter	11	39 835 360	26 856 905
Gevinst ved salg av driftsmidler		104 221	0
Annen driftsinntekt		258 300	235 549
Sum driftsinntekter		40 197 881	27 092 454
Driftskostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	7 048 496	5 015 284
Annen driftskostnad	1, 11	3 169 346	3 326 139
Sum driftskostnader		10 217 842	8 341 423
Driftsresultat		29 980 039	18 751 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	4 223 000	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	3 400 000	3 000 000
Gevinst v/ salg av aksjer	5	2 354 030	0
Renteinntekt		168 369	194 144
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 11	2 436 626	3 876 939
Rentekostnad		8 397 456	8 122 755
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 11	10 785	81 166
Resultat av finansposter		4 173 784	-1 132 837
Resultat før skattekostnad		34 153 823	17 618 194
Skattekostnad på ordinært resultat	3	7 439 430	4 141 049
Årsresultat		26 714 393	13 477 145
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	7	0	395 155
Avgitt konsernbidrag	7	25 279 800	13 872 300
Overført til annen egenkapital	7	1 434 593	0
Sum overføringer		26 714 393	13 477 145



Balanse			
REBUS Eiendom AS			
EIENDELER	Note	31.12.20	31.12.19
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	484 443 138	321 746 685
Sum varige driftsmidler		<u>484 443 138</u>	<u>321 746 685</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	78 903 711	136 533 258
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	78 355 307	66 020 311
Investeringer i tilknyttet selskap	5	45 203 301	45 203 301
Lån til tilknyttet selskap	8	5 401 050	5 232 733
Andre langsiktige fordringer		23 800	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>207 887 169</u>	<u>252 989 603</u>
Sum anleggsmidler		<u>692 330 308</u>	<u>574 736 289</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 829	371 797
Andre kortsiktige fordringer		33 198	18 815
Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	4, 8	59 698 794	112 496 773
Sum fordringer		<u>59 742 821</u>	<u>112 887 385</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		42 133	3 602
Sum omløpsmidler		<u>59 784 954</u>	<u>112 890 987</u>
Sum eiendeler		<u>752 115 262</u>	<u>687 627 275</u>



Balanse			
REBUS Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.20	31.12.19
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 000 000	9 000 000
Overkurs	7	344 030 000	344 030 000
Sum innskutt egenkapital		<u>353 030 000</u>	<u>353 030 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	6 344 150	4 837 567
Sum opptjent egenkapital		<u>6 344 150</u>	<u>4 837 567</u>
Sum egenkapital		<u>359 374 150</u>	<u>357 867 567</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	9 915 189	8 471 647
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 915 189</u>	<u>8 471 647</u>
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	162 112 838
Sum langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>162 112 838</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	347 315 364	139 220 044
Leverandørgjeld		185 586	225 594
Skyldig offentlige avgifter		1 504 431	892 547
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	32 410 000	17 785 000
Betalbar skatt	3	17	17
Annen kortsiktig gjeld		1 410 525	1 052 022
Sum kortsiktig gjeld		<u>382 825 923</u>	<u>159 175 224</u>
Sum gjeld		<u>392 741 112</u>	<u>329 759 709</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>752 115 262</u>	<u>687 627 275</u>
Trondheim, 10.03.2021			
<u>Ingolv Høyland</u> styreleder/daglig leder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> styremedlem	<u>Ketil Jøssund</u> styremedlem	
REBUS Eiendom AS			Side 3