



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | 26.04.2023 |

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Husleieinntekter | 1 | 57 805 786 | 43 726 120 |
| Gevinst ved salg av driftsmidler | | | 116 232 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 303 267 | 233 762 |
| Sum inntekter | | 58 109 053 | 44 076 114 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 710 588 | |
| Avskrivning på driftsmidler | 3 | 10 812 051 | 8 118 404 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 1, 2, 4 | 7 591 976 | 5 565 923 |
| Sum kostnader | | 19 114 616 | 13 684 327 |
| Driftsresultat | | 38 994 437 | 30 391 787 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 5 | 3 250 000 | 2 600 000 |
| Inntekt på investeringer i andre aksjer | 5 | 78 488 | 150 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 2 855 656 | 1 817 976 |
| Annen renteinntekt | | 85 605 | 61 861 |
| Annen finansinntekt | | 2 | |
| Sum finansinntekter | | 6 269 752 | 4 629 837 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 318 679 | 71 044 |
| Annen rentekostnad | | 14 477 624 | 8 158 492 |
| Sum finanskostnader | | 14 796 303 | 8 229 536 |
| Netto finans | | -8 526 552 | -3 599 698 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 30 467 885 | 26 792 089 |
| Skattekostnad på resultat | 7 | 7 654 549 | 6 506 902 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Årsresultat | | 22 813 336 | 20 285 187 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Totalresultat | | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | 8 | | |
| Overført til annen egenkapital | 8 | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 813 336 | 20 285 187 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 7 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3, 9 | 715 332 510 | 573 107 529 |
| Sum varige driftsmidler | | 715 332 510 | 573 107 529 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 104 979 086 | 209 727 159 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6, 10 | 70 406 041 | 73 096 414 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 42 071 323 | 42 071 323 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 5 | 3 678 488 | 3 600 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 23 800 | 23 800 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 221 158 738 | 328 518 696 |
| Sum anleggsmidler | | 936 491 248 | 901 626 226 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 55 097 | 20 915 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 208 353 | 178 376 |
| Konsernfordringer | 6, 10 | 33 786 837 | 63 814 860 |
| Sum fordringer | | 34 050 287 | 64 014 151 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 596 015 | 398 933 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 596 015 | 398 933 |
| Sum omløpsmidler | | 34 646 302 | 64 413 084 |
| SUM EIENDELER | | 971 137 550 | 966 039 310 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 11 | 10 213 340 | 10 213 340 |
| Overkurs | 8 | 414 003 078 | 414 003 078 |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 424 216 418 | 424 216 418 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 60 844 582 | 34 283 233 |
| Udekket tap | 8 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 60 844 582 | 34 283 233 |
| Sum egenkapital | | 485 061 000 | 458 499 651 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 13 627 080 | 11 769 491 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 13 627 080 | 11 769 491 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 6, 10 | | 7 298 348 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 7 298 348 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 627 080 | 19 067 839 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 455 878 100 | 466 719 950 |
| Leverandørgjeld | | 4 725 852 | 13 920 145 |
| Betalbar skatt | 7 | 6 797 932 | 5 198 324 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 483 053 | 808 737 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 564 533 | 1 824 664 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 472 449 470 | 488 471 820 |
| Sum gjeld | | 486 076 550 | 507 539 659 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 971 137 550 | 966 039 310 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 385967

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 913 783 840
REBUS HANDELSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Husleieinntekter | 1 | 57 805 786 | 43 726 120 |
| Gevinst ved salg av driftsmidler | | | 116 232 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 303 267 | 233 762 |
| Sum inntekter | | 58 109 053 | 44 076 114 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 710 588 | |
| Avskrivning på driftsmidler | 3 | 10 812 051 | 8 118 404 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 1, 2, 4 | 7 591 976 | 5 565 923 |
| Sum kostnader | | 19 114 616 | 13 684 327 |
| Driftsresultat | | 38 994 437 | 30 391 787 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 5 | 3 250 000 | 2 600 000 |
| Inntekt på investeringer i andre aksjer | 5 | 78 488 | 150 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 2 855 656 | 1 817 976 |
| Annen renteinntekt | | 85 605 | 61 861 |
| Annen finansinntekt | | 2 | |
| Sum finansinntekter | | 6 269 752 | 4 629 837 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 318 679 | 71 044 |
| Annen rentekostnad | | 14 477 624 | 8 158 492 |
| Sum finanskostnader | | 14 796 303 | 8 229 536 |
| Netto finans | | -8 526 552 | -3 599 698 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 7 | 7 654 549 | 6 506 902 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Årsresultat | | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 22 813 336 | 20 285 187 |



| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Totalresultat | | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | 8 | | |
| Overført til annen egenkapital | 8 | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 813 336 | 20 285 187 |



Organisasjonsnr: 913 783 840
REBUS HANDELSEIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 7 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3, 9 | 715 332 510 | 573 107 529 |
| Sum varige driftsmidler | | 715 332 510 | 573 107 529 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 104 979 086 | 209 727 159 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6, 10 | 70 406 041 | 73 096 414 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 42 071 323 | 42 071 323 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 5 | 3 678 488 | 3 600 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 23 800 | 23 800 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 221 158 738 | 328 518 696 |
| Sum anleggsmidler | | 936 491 248 | 901 626 226 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 55 097 | 20 915 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 208 353 | 178 376 |
| Konsernfordringer | 6, 10 | 33 786 837 | 63 814 860 |
| Sum fordringer | | 34 050 287 | 64 014 151 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 596 015 | 398 933 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 596 015 | 398 933 |
| Sum omløpsmidler | | 34 646 302 | 64 413 084 |
| SUM EIENDELER | | 971 137 550 | 966 039 310 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | | |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 11 | 10 213 340 | 10 213 340 |
| Overkurs | 8 | 414 003 078 | 414 003 078 |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 424 216 418 | 424 216 418 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 60 844 582 | 34 283 233 |
| Udekket tap | 8 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 60 844 582 | 34 283 233 |
| Sum egenkapital | | 485 061 000 | 458 499 651 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 13 627 080 | 11 769 491 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 13 627 080 | 11 769 491 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 6, 10 | | 7 298 348 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 7 298 348 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 627 080 | 19 067 839 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 455 878 100 | 466 719 950 |
| Leverandørgjeld | | 4 725 852 | 13 920 145 |
| Betalbar skatt | 7 | 6 797 932 | 5 198 324 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 483 053 | 808 737 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 564 533 | 1 824 664 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 472 449 470 | 488 471 820 |
| Sum gjeld | | 486 076 550 | 507 539 659 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 971 137 550 | 966 039 310 |



Organisasjonsnr: 913 783 840
REBUS HANDELSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2023-03-14

 BankID Signing
Øystein Tungseth
2023-03-14

 BankID Signing
Thomas Gerhard Dahle
2023-03-14

 BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2023-03-14

 BankID Signing
Ketil Jessund
2023-03-14

 BankID Signing
Bent Hvalbyg
2023-03-14

Årsregnskap 2022



Organisasjonsnummer 913 783 840



Organisasjonsnummer 913 783 840

STYRETS ORIENTERING 2022

1. Virksomhetens art og lokalisering

REBUS Handelseiendom AS driver utvikling, utleie og forvaltning av fast eiendom. Selskapets forretningsidé er å investere i gode og attraktive handelseiendommer i Norge, og selskapets virksomhet er en del av Reitan Eiendom AS sin satsning på Handelseiendom i Skandinavia. Selskapet eies per årsskiftet med 86,62% av Reitan Eiendom AS. Resterende aksjer eies av ansatte i eller personer tilknyttet REITAN AS eller Reitan Eiendom AS. Per 31.12.2022 har selskapet fire datterselskap og to tilknyttede selskaper. Det utarbeides ikke eget konsernregnskap for REBUS Handelseiendom jfr. Regnskapslovens §3-7.

REBUS Handelseiendom AS eide ved utgangen av året 21 handelseiendommer i Norge. Samtlige eiendommer har REMA 1000 som hovedleietaker. Eiendommene ligger spredt over hele Norge, fra Tønsberg i sør til Tromsø i nord. Hovedtyngden av eiendommene ligger i Midt-Norge og i Stavanger-området. 16 av eiendommene eies av REBUS Handelseiendom AS, 4 av eiendommene eies via datterselskaper og én av eiendommene eies 50% gjennom et tilknyttet selskap.

Styret har i 2022 ansatt Thomas Dahle som daglig leder i REBUS Handelseiendom AS. Dahle begynte i stillingen den 1. november 2022.

2. Fortsatt drift

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

3. Arbeidsmiljø

Selskapet hadde ved utgangen av året én ansatte. Med bakgrunn i selskapets organisasjon og antall ansatte har det ikke vært iverksatt tiltak med betydning for arbeidsmiljøet. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i regnskapsåret.

4. Likestilling

Selskapet styre består av fire menn og en kvinne. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.



5. Ytre miljø

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

6. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko i den ordinære virksomheten. Selskapet operer i et utleiemarked hvor kundene gjennomgående har god kredittverdighet. Av selskapets rentebærende gjeld er NOK 100 mill. rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr. 31.12.2022 er basert på flytende rente, og selskapet er således eksponert for endringer i rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. REBUS Handelseiendom AS vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

7. Resultat av virksomheten og selskapets stilling

Etter styrets oppfatning gir det framlagte årsregnskap for regnskapsåret 2022 et rettviseende uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

REBUS Handelseiendom AS hadde i 2022 et årsresultat etter skatt på NOK 22,8 mill. mot et årsresultat på NOK 20,3 mill. forrige år. Økningen i årsresultat skyldes i hovedsak at datterselskapene, REN Kroppanmarka AS, Solaveien AS og Randabergveien 136, ble innfusjonert i REBUS Handelseiendom i 2022.

For øvrig har 2022 vært preget av ordinær drift.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2022 var NOK 485 mill., som utgjør 49,9 % av totalkapitalen.

Likviditeten i selskapet er god.

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

8. Framtidsutsikter

Styret i selskapet vurderer framtidsutsiktene som gode. REMA 1000 Norge AS er selskapets største leietaker og leier hovedtyngden av selskapets areal. Selskapets eiendommer har god beliggenhet og er gjennomgående leid ut på gode vilkår. I tillegg ligger det et utviklingspotensiale på flere av eiendommene. Markedet selskapet opererer i er differensiert med hensyn på leienivå og avkastningskrav, men på generelt grunnlag har det de siste årene vært god utvikling både på leiepriser og avkastningskrav på handelseiendommer med dagligvare. Selskapet opplever at det fortsatt er stor etterspørsel etter gode dagligvareieendommer og at våre eiendommer har holdt seg godt i verdi i et år med økt rentenivå og økte avkastningskrav. Styrets oppfatning er at selskapet er meget godt posisjonert for videre vekst, og planene fremover er å invitere enda flere ansatte og andre nøkkelpersoner i REITAN som medeiere.



9. Styrets forslag til disponering av overskudd

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| <u>Overført til annen egenkapital</u> | <u>NOK 22,8 mill.</u> |
| <u>Sum overføringer</u> | <u>NOK 22,8 mill.</u> |

10. Forsikring styremedlemmer

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

Trondheim, 14.03.2022

Trond Fredrik Mellingsæter
Styrets leder

Jørn Egil Andreassen
Styremedlem

Ketil Jøssund
Styremedlem

Øystein Tungseth
Styremedlem

Berit Hvalryg
Styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
Administrerende direktør



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| REBUS Handelseiendom AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
| Driftsinntekter | | | |
| Husleieinntekter | 1 | 57 805 786 | 43 726 120 |
| Gevinst ved salg av driftsmidler | | 0 | 116 232 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 303 267 | 233 762 |
| Sum driftsinntekter | | <u>58 109 053</u> | <u>44 076 114</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 710 588 | 0 |
| Avskrivning på driftsmidler | 3 | 10 812 051 | 8 118 404 |
| Annen driftskostnad | 1, 2, 4 | 7 591 976 | 5 565 923 |
| Sum driftskostnader | | <u>19 114 616</u> | <u>13 684 327</u> |
| Driftsresultat | | <u>38 994 437</u> | <u>30 391 787</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 5 | 3 250 000 | 2 600 000 |
| Inntekt på investeringer i andre aksjer | 5 | 78 488 | 150 000 |
| Renteinntekt | | 85 605 | 61 861 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 2 855 656 | 1 817 976 |
| Annen finansinntekt | | 2 | 0 |
| Rentekostnad | | 14 477 624 | 8 158 492 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 318 679 | 71 044 |
| Resultat av finansposter | | <u>-8 526 552</u> | <u>-3 599 698</u> |
| Resultat før skattekostnad | | <u>30 467 885</u> | <u>26 792 089</u> |
| Skattekostnad på resultat | 7 | 7 654 549 | 6 506 902 |
| Årsresultat | | <u>22 813 336</u> | <u>20 285 187</u> |
| Overføringer | | | |
| Overført til annen egenkapital | 8 | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Sum overføringer | | <u>22 813 336</u> | <u>20 285 187</u> |



| Balanse | | | |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| REBUS Handelseiendom AS | | | |
| EIENDELER | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3, 9 | 715 332 510 | 573 107 529 |
| Sum varige driftsmidler | | 715 332 510 | 573 107 529 |
| Finansielle driftsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 5 | 104 979 086 | 209 727 159 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6, 10 | 70 406 041 | 73 096 414 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 42 071 323 | 42 071 323 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 5 | 3 678 488 | 3 600 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 23 800 | 23 800 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 221 158 738 | 328 518 696 |
| Sum anleggsmidler | | 936 491 248 | 901 626 226 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 55 097 | 20 915 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 208 353 | 178 376 |
| Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern | 6, 10 | 33 786 837 | 63 814 860 |
| Sum fordringer | | 34 050 287 | 64 014 151 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 596 015 | 398 933 |
| Sum omløpsmidler | | 34 646 302 | 64 413 084 |
| Sum eiendeler | | 971 137 550 | 966 039 310 |



| Balanse | | | |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| REBUS Handelseiendom AS | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 11 | 10 213 340 | 10 213 340 |
| Overkurs | 8 | 414 003 078 | 414 003 078 |
| Sum innskutt egenkapital | | 424 216 418 | 424 216 418 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 60 844 582 | 34 283 233 |
| Sum opptjent egenkapital | | 60 844 582 | 34 283 233 |
| Sum egenkapital | | 485 061 000 | 458 499 651 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 13 627 080 | 11 769 491 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 13 627 080 | 11 769 491 |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 6, 10 | 0 | 7 298 348 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 7 298 348 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 455 878 100 | 466 719 950 |
| Leverandørgjeld | | 4 725 852 | 13 920 145 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 483 053 | 808 737 |
| Betalbar skatt | 7 | 6 797 932 | 5 198 324 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 564 533 | 1 824 664 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 472 449 470 | 488 471 820 |
| Sum gjeld | | 486 076 550 | 507 539 659 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 971 137 550 | 966 039 310 |



Balanse

REBUS Handelseiendom AS

Trondheim, 14.03.2023

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Jørn Egil Andreassen
styremedlem

Ketil Jøssund
styremedlem

Øystein Tungseth
styremedlem

Berit Hvalryg
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
administrerende direktør



REBUS Handelseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

Generelt

REBUS Eiendom AS endret navn til REBUS Handelseiendom AS den 17.01.2022. REBUS Handelseiendom AS ble stiftet den 13.06.2014 og eies 86,62 % 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 Handelseiendom AS i henhold til unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim.

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

Fusjon

Datterselskapene REN Kroppanmarka AS, Solaveien AS og Randabergveien 136 AS er i 2022 innfusjonert i REBUS Handelseiendom 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 3. oktober 2022, og fusjonene er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.22 og med skattemessig kontinuitet.

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, returer, 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Rentesikring / rentebytteavtaler

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



REBUS Handelseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

REBUS Handelseiendom AS leier ut flere lokaler til REMA 1000 eller andre selskaper innen REITAN konsern. Av selskapets leieinntekter på kr 57 805 786 utgjør kr 44 027 081 leieinntekter mot konserninterne selskaper. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være på markedsvilkår.

Selskapet har i 2022 kjøpt administrasjon-, forvaltnings- og forretningsfører tjenester fra morselskapet og tre andre konsernselskaper på til sammen kr 1 845 286. Det er solgt forvaltningstjenester til et dansk konsernselskap for kr 150 000. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår og faktureres normalt kvartalsvis.

| | Kjøp av tjenester | Salg av tjenester |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Reitan Eiendom AS | 889 398 | |
| RELOG AS | 336 610 | |
| RELOG Drift AS | 574 500 | |
| VestenFjeldske Eiendom AS | 44 778 | |
| REBUS Handelseiendomme A/S | | 150 000 |
| Sum | 1 845 286 | 150 000 |

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonskostnad m.v.

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|---------------------|----------------|----------|
| Lønn | 585 961 | - |
| Offentlige avgifter | 87 305 | - |
| Sosiale kostnader | - | - |
| Pensjonskostnader | 37 322 | - |
| Sum | 710 588 | - |

| Godtgjørelse til daglig leder og styre | Daglig leder | Styret |
|--|----------------|----------|
| Lønn | 518 426 | - |
| Annen godtgjørelse | 40 326 | - |
| Sum | 558 752 | - |

Selskapet har pr. 31.12.2022 én ansatt.

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

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som pr 31.12.22 omfatter én person. Premiebetalingene kostnadsføres løpende. Hverken daglig leder eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling / verv.

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisjon | 157 001 | 123 338 |
| Andre tjenester | 3 488 | 113 568 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 160 489 | 236 906 |

Alle beløp er eks. merverdiavgift.



REBUS Handelseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tekniske anlegg | Tomt | Anlegg u. utførelse | Asfalt | Inventar | Totalt |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------|----------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 510 161 616 | 72 517 206 | 73 583 796 | 3 455 500 | 150 000 | 73 200 | 659 941 318 |
| Tilgang ved fusjon | 134 393 804 | 9 549 157 | 17 280 332 | | 888 250 | - | 162 091 543 |
| Tilgang ordinær | 3 991 325 | 5 353 260 | | -3 455 500 | 48 000 | - | 5 937 085 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 648 546 745 | 87 419 623 | 90 864 128 | 0 | 1 066 250 | 73 200 | 827 969 946 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01. | 56 578 543 | 25 173 255 | - | - | 8 791 | 73 200 | 81 833 789 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01. | 5 000 000 | - | - | - | - | - | 5 000 000 |
| Tilgang akk. avskrivninger ved fusjon | 14 245 066 | 2 298 522 | - | - | 355 624 | - | 16 899 212 |
| Årets avskrivninger | 5 126 697 | 3 761 538 | - | - | 16 200 | - | 8 904 435 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 80 950 306 | 31 233 315 | - | - | 380 615 | 73 200 | 112 637 436 |
| Balansført verdi 31.12.22 | 567 596 439 | 56 186 308 | 90 864 128 | 0 | 685 635 | - | 715 332 510 |
| Økonomisk levetid | 100 år | 20 år | | | 10 år | 5 år | |
| Balansført verdi 31.12.21 | 448 583 073 | 47 343 951 | 73 583 796 | 3 455 500 | 141 209 | - | 573 107 529 |

Tilgang av eiendeler

Årets tilgang ved fusjon gjelder innfusjonering av eiendommer fra REN Kroppanmarka AS, Solaveien AS og Randabergveien 136 AS.

Note 4 Bruttopresentasjon

Oversikt over kostnader og inntekter som er nettopført i regnskapet pr. 31.12:

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|----------|----------|
| Salg viderefakturering | 451 984 | 291 017 |
| Kjøp viderefakturering | 451 984 | 291 017 |
| Nettopføring | - | - |

Note 5 Langsiktige investeringer i andre selskap

| | Forretningskontor | Eierandel/stemmeandel | Selskapets egenkapital (100 %) | Selskapets resultat (100 %) | Bokført verdi |
|--|-------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Datterselskaper | | | | | |
| Ro Bygg ANS | Trondheim | 99 % | 11 012 563 | 1 134 808 | 12 689 941 |
| Evjenveien 120 AS | Trondheim | 100 % | 17 575 812 | 1 582 066 | 20 548 145 |
| Ullvaren Eiendom AS | Namsos | 100 % | 5 802 347 | 1 141 290 | 54 330 000 |
| Tiendeholmen Eiendom AS | Namsos | 100 % | 1 850 942 | 670 860 | 17 411 000 |
| Sum datterselskaper | | | | | 104 979 086 |
| Tilknyttede selskaper | | | | | |
| ANS Stavsetbygg | Trondheim | 50 % | 11 673 600 | 7 109 200 | 40 071 323 |
| Moum Parkering AS | Trondheim | 50 % | 1 025 162 | -16 983 | 2 000 000 |
| Sum tilknyttede selskaper | | | | | 42 071 323 |
| Investering i andre aksjer og andeler | | | | | |
| VestenFjeldske Eiendom AS | Bergen | 0,33 % | 527 511 700 | 47 145 828 | 3 678 488 |
| Sum investering i andre aksjer og andeler | | | | | 3 678 488 |

Selskapet har i 2022 mottatt utdeling på kr 3 250 000 fra ANS Stavsetbygg.

Solaveien AS, REN Kroppanmarka AS og Randabergveien 136 AS er i 2022 fusjonert inn i REBUS Handelseiendom AS.

REBUS Handelseiendom AS har mottatt utbytte fra VestenFjeldske Eiendom AS med kr 78 488,25. Dette er konvertert til aksjer.



REBUS Handelseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Konserninterne langsiktige fordringer 31.12 | | |
| Reitan Eiendom AS | - | - |
| Ullvaren Eiendom AS | 41 303 492 | 42 947 743 |
| Tiendeholmen Eiendom AS | 29 102 549 | 30 148 671 |
| Sum konserninterne langsiktige fordringer 31.12 | 70 406 041 | 73 096 414 |
| Konserninterne kortsiktige fordringer 31.12 | | |
| Reitan Eiendom AS, konsernkontoordning | 32 899 922 | 63 503 649 |
| Kundefordringer - konsern | 886 915 | 311 211 |
| Sum konserninterne kortsiktige fordringer 31.12 | 33 786 837 | 63 814 860 |

Av den kortsiktige fordringen utgjør kr 32 899 922 innestående i konsernkontoordning, se avsnitt under regnskapsprinsipper. Renteinntekt eller rentekostnad knyttet til konsernkontoordning er ført på linje for renteinntekt/rentekostnad til foretak i samme konsern. Lån til datterselskaper og gjeld til Reitan Eiendom AS er renteberegnet med markesmessige vilkår, og forfaller senere enn 5 år etter regnskapsavslutning.

| | 2022 | 2021 |
|---|----------|------------------|
| Konsernintern langsiktig gjeld 31.12 | | |
| Reitan Eiendom AS | - | 7 298 348 |
| Sum konsernintern langsiktig gjeld 31.12 | - | 7 298 348 |

Note 7 Skatt

| | 2022 | 2021 | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Årets skattekostnad | | | |
| Betalbar skatt | 6 797 932 | 5 198 325 | |
| Endring i utsatt skatt | 856 618 | 1 308 577 | |
| Skattekostnad | 7 654 551 | 6 506 903 | |
| Betalbar skatt i årets skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat før skatt | 30 467 885 | 26 792 089 | |
| Resultat Reitan Medinvest | 0 | 401 805 | |
| Endring i midlertidig forskjell | -76 925 494 | -18 925 813 | |
| Merverdi som oppstår ifm fusjon | 76 858 200 | 17 853 604 | |
| Permanente forskjeller | 1 427 348 | 1 863 992 | |
| Endring fremførbart underskudd | - | - | |
| Endring avskåret rentefradrag til fremføring | -928 248 | -4 356 929 | |
| Grunnlag betalbar skatt | 30 899 691 | 23 628 748 | |
| Betalbar skatt på årets resultat, 22 % | - | 6 797 932 | 5 198 325 |
| Sum betalbar skatt på ordinært resultat | 6 797 932 | 5 198 325 | |
| Betalbar skatt i balansen | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 6 797 932 | 5 198 325 | |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | - | 0 | |
| Sum betalbar skatt i balansen | 6 797 933 | 5 198 326 | |
| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller | | | |
| | Endring | 2022 | 2021 |
| Driftsmidler | -77 117 810 | 337 438 456 | 260 320 646 |
| Finansielle instrumenter | 210 201 | -114 993 | 95 208 |
| Gevinst/tapskonto | -17 885 | -71 555 | -89 440 |
| Forskjeller RM/SM verdi andeler | -8 306 | 2 163 566 | 2 155 260 |
| Avskåret rentefradrag til fremføring | 928 248 | - | -928 248 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | | 339 415 474 | 261 553 426 |
| Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt | | 277 474 204 | 203 505 874 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | 3 893 718 | 61 941 270 | 58 047 552 |
| Utsatt skatt 22% | 856 618 | 13 627 079 | 12 770 461 |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for 2021 og 2022 inkluderer forskjellene i de innfusjonerte selskapene.



REBUS Handelseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|-----------------------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
| Egenkapital 01.01. | 10 213 340 | 414 003 078 | 34 283 233 | 458 499 651 |
| Egenkapitaleffekt av fusjon | | | 3 748 013 | 3 748 013 |
| Årets resultat | | | 22 813 336 | 22 813 336 |
| Egenkapital 31.12. | 10 213 340 | 414 003 078 | 60 844 582 | 485 061 000 |

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

| Gjeld som er sikret ved pant o.l. | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 455 878 100 | 486 719 950 |
| Sum | 455 878 100 | 486 719 950 |

Av de kr 455 878 100 i gjeld til kredittinstitusjoner forfaller kr 455 878 100 innen ett år og er derfor klassifisert som kortsiktig gjeld i årsregnskapet.

| Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Tomter, bygninger | 715 332 510 | 573 107 529 |
| Sum | 715 332 510 | 573 107 529 |

REBUS Handelseiendom AS har sju lån til kredittinstitusjoner på til sammen kr 455 878 100. Med unntak av eiendommene i Tønsberg, Tiller, Stjørdal, Havstein og Tasta 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 12.

Note 10 Fordringer og gjeld

| | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|
| Fordringer med forfall senere enn ett år | 70 406 041 | 73 096 414 |
| Kortsiktig fordring | 64 079 183 | 63 814 860 |
| Gjeld med forfall senere enn ett år | 0 | 7 298 348 |

Av den kortsiktige fordringen utgjør kr 32 899 922 innestående i konsernkontoordning, se avsnitt under regnskapsprinsipper, samt note 6.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 10 213 340 består av 10 213 340 aksjer à kr 1,-. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

| Navn | Antall aksjer | Eierandel |
|-------------------|---------------|-----------|
| Reitan Eiendom AS | 8 847 000 | 86,6 % |
| Jubar Eiendom AS | 846 000 | 8,3 % |
| Øvrige | 520 340 | 5,1 % |



REBUS Handelseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 12 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 renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til et enkelt lån. Selskapet har følgende sikringsforretning (swap) pr 31.12.22:

| 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 13 Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedatoen.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 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 Handelseiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rebus Handelseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 20. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: DYE47-VFZMJ-F04BG-20FSN-7ZDT3-H6AMF



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

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DYE47-VFZMJ-P04BG-20F5N-7ZDT3-H6AMF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| REBUS Handelseiendom AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
| Driftsinntekter | | | |
| Husleieinntekter | 1 | 57 805 786 | 43 726 120 |
| Gevinst ved salg av driftsmidler | | 0 | 116 232 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 303 267 | 233 762 |
| Sum driftsinntekter | | <u>58 109 053</u> | <u>44 076 114</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 710 588 | 0 |
| Avskrivning på driftsmidler | 3 | 10 812 051 | 8 118 404 |
| Annen driftskostnad | 1, 2, 4 | 7 591 976 | 5 565 923 |
| Sum driftskostnader | | <u>19 114 616</u> | <u>13 684 327</u> |
| Driftsresultat | | <u>38 994 437</u> | <u>30 391 787</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 5 | 3 250 000 | 2 600 000 |
| Inntekt på investeringer i andre aksjer | 5 | 78 488 | 150 000 |
| Renteinntekt | | 85 605 | 61 861 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 2 855 656 | 1 817 976 |
| Annen finansinntekt | | 2 | 0 |
| Rentekostnad | | 14 477 624 | 8 158 492 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 6 | 318 679 | 71 044 |
| Resultat av finansposter | | <u>-8 526 552</u> | <u>-3 599 698</u> |
| Resultat før skattekostnad | | <u>30 467 885</u> | <u>26 792 089</u> |
| Skattekostnad på resultat | 7 | 7 654 549 | 6 506 902 |
| Årsresultat | | <u>22 813 336</u> | <u>20 285 187</u> |
| Overføringer | | | |
| Overført til annen egenkapital | 8 | 22 813 336 | 20 285 187 |
| Sum overføringer | | <u>22 813 336</u> | <u>20 285 187</u> |



| Balanse | | | |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| REBUS Handelseiendom AS | | | |
| EIENDELER | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3, 9 | 715 332 510 | 573 107 529 |
| Sum varige driftsmidler | | 715 332 510 | 573 107 529 |
| Finansielle driftsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 5 | 104 979 086 | 209 727 159 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6, 10 | 70 406 041 | 73 096 414 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5 | 42 071 323 | 42 071 323 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 5 | 3 678 488 | 3 600 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 23 800 | 23 800 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 221 158 738 | 328 518 696 |
| Sum anleggsmidler | | 936 491 248 | 901 626 226 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 55 097 | 20 915 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 208 353 | 178 376 |
| Kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern | 6, 10 | 33 786 837 | 63 814 860 |
| Sum fordringer | | 34 050 287 | 64 014 151 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 596 015 | 398 933 |
| Sum omløpsmidler | | 34 646 302 | 64 413 084 |
| Sum eiendeler | | 971 137 550 | 966 039 310 |
| Rebus Handelseiendom AS | | Side 2 | |



| Balanse | | | |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| REBUS Handelseiendom AS | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 11 | 10 213 340 | 10 213 340 |
| Overkurs | 8 | 414 003 078 | 414 003 078 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>424 216 418</u> | <u>424 216 418</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 60 844 582 | 34 283 233 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>60 844 582</u> | <u>34 283 233</u> |
| Sum egenkapital | | <u>485 061 000</u> | <u>458 499 651</u> |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 13 627 080 | 11 769 491 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>13 627 080</u> | <u>11 769 491</u> |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 6, 10 | 0 | 7 298 348 |
| Sum langsiktig gjeld | | <u>0</u> | <u>7 298 348</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 455 878 100 | 466 719 950 |
| Leverandørgjeld | | 4 725 852 | 13 920 145 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 483 053 | 808 737 |
| Betalbar skatt | 7 | 6 797 932 | 5 198 324 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 564 533 | 1 824 664 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>472 449 470</u> | <u>488 471 820</u> |
| Sum gjeld | | <u>486 076 550</u> | <u>507 539 659</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>971 137 550</u> | <u>966 039 310</u> |
| Rebus Handelseiendom AS | | Side 3 | |



Balanse

REBUS Handelseiendom AS

Trondheim, 14.03.2023

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Jørn Egil Andreassen
styremedlem

Ketil Jøssund
styremedlem

Øystein Tungseth
styremedlem

Berit Hvalryg
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
administrerende direktør