



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 703 766
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GC RIEBER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 15
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente-Lill Risnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	10	12 719 000	12 596 000
Annen driftsinntekt	10	39 247 000	32 548 000
Sum inntekter		51 965 000	45 144 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 6, 11	23 132 000	22 858 000
Av- og nedskrivninger	3	2 763 000	2 520 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Andre driftskostnader	10, 11	16 988 000	19 337 000
Sum kostnader		42 883 000	44 715 000
Driftsresultat		9 082 000	429 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	10	28 234 000	22 646 000
Gevinst ved salg av aksjer	10	41 116 000	206 917 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	1 403 000	3 047 000
Annen renteinntekt		475 000	543 000
Annen finansinntekt		2 588 000	304 000
Sum finansinntekter		73 816 000	233 456 000
Verdiendring av finansielle instrumenter	14	-374 000	82 000
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler		-8 777 000	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10		2 000
Annen rentekostnad		6 000	28 000
Annen finanskostnad		-22 000	
Sum finanskostnader		-9 167 000	113 000
Netto finans		82 982 000	233 343 000
Ordinært resultat før skattekostnad		92 065 000	233 773 000
Skattekostnad	7	5 728 000	3 534 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Ordinært resultat etter skattekostnad		86 336 000	230 239 000
Årsresultat	8	86 336 000	230 239 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		86 336 000	230 239 000
Totalresultat		86 336 000	230 239 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 985 000	2 329 000
Sum immaterielle eiendeler		1 985 000	2 329 000
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	3	34 037 000	38 514 000
Maskiner og anlegg	3	74 000	97 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	7 561 000	6 126 000
Sum varige driftsmidler	3	41 672 000	44 737 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	518 371 000	484 059 000
Lån til foretak i samme konsern	9	54 549 000	
Investeringer i aksjer og andeler	5		
Andre langsiktige fordringer		4 000	
Sum finansielle anleggsmidler		572 923 000	484 059 000
Sum anleggsmidler		616 580 000	531 125 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 9	14 562 000	9 562 000
Andre kortsiktige fordringer	9	110 239 000	79 984 000
Sum fordringer		124 801 000	89 546 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Markedsbaserte aksjer	5		
Markedsbaserte obligasjoner	14	53 206 000	150 222 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		
Sum investeringer		53 206 000	150 222 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	36 721 000	102 261 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 721 000	102 261 000
Sum omløpsmidler		214 729 000	342 028 000
SUM EIENDELER		831 308 000	873 153 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12	60 126 000	60 126 000
Overkurs		64 603 000	64 603 000
Sum innskutt egenkapital		124 729 000	124 729 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		582 641 000	656 459 000
Sum opptjent egenkapital		582 641 000	656 459 000

Sum egenkapital

8	707 371 000	781 189 000
---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	6	14 131 000	13 022 000
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelser	16	20 000 000	20 199 000
Sum avsetninger for forpliktelser		34 131 000	33 221 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	9		
Annen langsiktig gjeld		558 000	664 000
Sum annen langsiktig gjeld		558 000	664 000

Sum langsiktig gjeld

	34 689 000	33 885 000
--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld	9	6 267 000	3 860 000
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		3 581 000	3 304 000
Utbytte	8	50 000 000	24 875 000
Annen kortsiktig gjeld	9	29 401 000	26 040 000
Sum kortsiktig gjeld		89 249 000	58 079 000
Sum gjeld		123 938 000	91 964 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		831 308 000	873 153 000



Til generalforsamlingen i GC Rieber Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert GC Rieber Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 og kontantstrømmer 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - GC Rieber Eiendom AS



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Bergen, 19. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Hallvard Aarø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarø, Hallvard	BANKID_MOBILE	2021-03-19 11:22

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



2020 Årsregnskap GC Rieber Eiendom AS.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Rieber, Paul Christian	BANKID_MOBILE	2021-03-22 23:33 GMT+1
Bergby, Arne	BANKID_MOBILE	2021-03-23 09:39 GMT+1
Nybø, Anita	BANKID	2021-03-23 18:18 GMT+1
Instanes, Tor	BANKID_MOBILE	2021-03-27 23:13 GMT+1
Rieber, Henriette M	BANKID_MOBILE	2021-04-07 20:56 GMT+2

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



ÅRSRAPPORT 2020

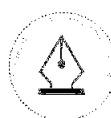
GC Rieber Eiendom AS

Solheimsgaten 15
5058 Bergen

Organisasjonsnr. 929 703 766 MVA

Innhold:

Årsberetning
Årsregnskap
Revisjonsberetning



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

Document ID:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC RIEBER

ÅRSBERETNING 2020

GC RIEBER EIENDOM AS

Virksomhetens art

GC Rieber Eiendom AS driver med områdeutvikling og byutvikling i Bergen. Selskapet er lokalisert i Solheimsviken i Bergen kommune, og består av et dedikert team som ønsker å utvikle og forvalte bærekraftige næringsparker der leietakere og besøkende får de beste fasilitetene og opplevelsene. GC Rieber Eiendoms bygg skal være fremtidsrettede, med gode møteplasser tilrettelagt for morgendagens arbeidssituasjon. Driften av byggene skal være bærekraftig, fleksibel, fremtidsrettet og langsiktig.

Arbeidsmiljø og personale

Det har vært 19 faste ansatte i GC Rieber Eiendom AS i 2020, 11 kvinner og 8 menn. Styret består av 2 kvinner og 2 menn. 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.

Sykefraværet har vært på 1,9 % i 2020 mot 2,6 % i 2019. I løpet av året har det ikke forekommet arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i alvorlige personskader eller materielle skader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Miljørapportering

GC Rieber Eiendom skal *lede an* på bærekraft – både økonomisk, miljømessig og sosialt. Selskapet har ikke aktivitet som forurenser det ytre miljø utover ordinær eiendomsdrift, og man har et mål om at denne skal være klimanøytral innen år 2025. GC Rieber Eiendom har en målsetning om at alle nybygg skal Breeam-sertifiseres (Europas ledende miljøklassifiseringsverktøy) på nivå «Excellent», og eksisterende bygg skal sertifiseres i henhold til Breeam «In Use». GC Rieber Eiendom jobber med bærekraftige løsninger i hele verdikjeden og har implementert FNs bærekraftsmål nummer 7 (Ren energi for alle), 11 (Bærekraftige byer og samfunn), 12 (Ansvarlig forbruk og produksjon), og 13 (Stoppe klimaendringene) som en del av sine strategiske mål.

Resultat, investeringer, finansering og likviditet

Totale driftsinntekter for GC Rieber Eiendom AS var kr 52,0 mill. i 2020 mot kr 45,1 mill. i 2019. Årets driftsresultat utgjør kr 9,1 mill. og fremkommer etter avskrivninger på kr 2,8 mill. Resultat før skatt er kr 92,1 mill. i 2020 mot kr 233,8 mill. i 2019. Nedgangen fra i fjor knytter seg til at man solgte kontorbygget «Skipet» i 2019.

Omløpsmidler var kr 214,7 mill. per 31.12.20, kortsiktige gjeld var på samme tidspunkt kr 89,2 mill. Selskapet har i all hovedsak fordringer på selskap i samme konsern, og kredittrisikoen vurderes som lav. Selskapet har ingen pantegjeld pr. 31.12.20 og renterisikoen er dermed lav.



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

Document ID:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC RIEBER

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 831,3 mill., sammenlignet med kr 873,2 mill. året før. Egenkapitalandel pr. 31.12.2020 var 85,0 %, sammenlignet med 89,5 % året før.

Endring i likvider utgjør kr -65,5 mill. for 2020, hvorav kr -3,1 mill. fra operasjonelle aktiviteter, kr 69,3 mill. fra investeringsaktiviteter og kr - 131,8 mill. fra finansieringsaktiviteter.

Regnskapet med noter gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling og resultat.

Fortsatt drift

I henhold til lovpålagt krav opplyses det om at selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling, og at regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av resultat i GC Rieber Eiendom AS:

Årsresultat etter skatt	kr 86,3 mill.
Besluttet og utdelt utbytte tidligere i 2020	kr 100,0 mill.
Avsatt utbytte	kr 50,0 mill.
Avgitt konsernbidrag	kr 10,0 mill.
Overført fra annen egenkapital	kr <u>73,7 mill.</u>
Totalt disponert	kr <u>86,3 mill.</u>

Fremtidig utvikling

GC Rieber Eiendom AS er 100 % eiet av GC Rieber AS, og videreutvikles på grunnlag av GC Riebers strategi og forretningsprinsipper, herunder praksis rundt god virksomhetsstyring.

Selskapet er robust, med høy egenkapitalandel og god likviditet. Styret vurderer framtidsutsiktene til selskapet som gode. Covid 19 pandemien er fortsatt ikke over, men påbegynt vaksinerings gir håp om en normalisering i løpet av 2021. Selskapet har hittil kun i begrenset grad blitt påvirket av pandemien og styret er optimistisk i forhold til selskapets resultater i 2021.

Styret vil benytte anledningen å takke kunder, samarbeidspartnere, ansatte og administrasjon for konstruktivt samarbeid i året som har gått. En spesiell takk for gode bidrag i mange år fra nestleder i styret Ole Birger Berrefjord og fra styremedlem Cathrine Moseng Rieber som begge har gått ut av styret siste året.

Signert digitalt, Bergen, 19. mars 2021

Paul-Christian Rieber
Styreleder

Arne Bergby
Styremedlem

Anita Nybø
Styremedlem

Henriette Moseng Rieber
Styremedlem

Tor Instanes
Adm. direktør



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

Document ID:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



Resultatregnskap			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter	10	12 719	12 596
Annen driftsinntekt	10	39 247	32 548
Sum driftsinntekter		51 965	45 144
Lønnskostnad	2, 6, 11	23 132	22 858
Av- og nedskrivninger	3	2 763	2 520
Andre driftskostnader	10, 11	16 988	19 337
Sum driftskostnader		42 883	44 715
Driftsresultat		9 082	429
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	10	28 234	22 646
Gevinst ved salg av aksjer	10	41 116	206 917
Renteinntekter fra konsernselskap	10	1 403	3 047
Renteinntekter		475	543
Annen finansinntekt		2 588	304
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler		8 777	0
Verdiendring av finansielle instrumenter	14	-374	82
Rentekostnader til konsernselskap	10	0	2
Rentekostnader		6	28
Annen finanskostnad		-22	0
Resultat av finansposter		82 982	233 343
Resultat før skattekostnad		92 065	233 773
Skattekostnad	7	5 728	3 534
Årsresultat	8	86 336	230 239

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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	1 985	2 329
Sum immaterielle eiendeler		1 985	2 329
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	3	34 037	38 514
Maskiner og anlegg	3	74	97
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	7 561	6 126
Sum varige driftsmidler	3	41 672	44 737
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	518 371	484 059
Konsernfordringer	9	54 549	0
Andre langsiktige fordringer		4	0
Sum finansielle anleggsmidler		572 923	484 059
Sum anleggsmidler		616 580	531 125
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 9	14 562	9 562
Andre kortsiktige fordringer	9	110 239	79 984
Sum fordringer		124 801	89 546
Markedsbaserte obligasjoner	14	53 206	150 222
Sum investeringer		53 206	150 222
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	36 721	102 261
Sum omløpsmidler		214 729	342 028
Sum eiendeler		831 308	873 153
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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	60 126	60 126
Overkurs		64 603	64 603
Sum innskutt egenkapital		124 729	124 729
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		582 641	656 459
Sum opptjent egenkapital		582 641	656 459
Sum egenkapital	8	707 371	781 189
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	6	14 131	13 022
Andre avsetninger for forpliktelser	16	20 000	20 199
Sum avsetning for forpliktelser		34 131	33 221
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		558	664
Sum annen langsiktig gjeld		558	664
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	6 267	3 860
Utbytte	8	50 000	24 875
Skyldige offentlige avgifter		3 581	3 304
Annen kortsiktig gjeld	9	29 401	26 040
Sum kortsiktig gjeld		89 249	58 079
Sum gjeld		123 938	91 964
Sum gjeld og egenkapital		831 308	873 153
Bergen, 19.03.2021 Styret i GC Rieber Eiendom AS			
<hr/> Paul Christian Rieber styreleder	<hr/> Arne Bergby styremedlem	<hr/> Anita Nybø styremedlem	
<hr/> Henriette Moseng Rieber styremedlem		<hr/> Tor Instanes Adm. dir.	
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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23

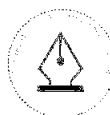


Kontantstrømoppstilling

GC Rieber Eiendom AS

Alle tall i NOK 1 000

	2020	2019
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	92 065	233 773
Tap/gevinst salg av aksjer	0	-206 917
Ordinære avskrivninger	2 763	2 520
Nedskrivning aksjer	-8 777	0
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	-2 593	3 104
Endring i pensjoner	1 110	-74
- herav ført direkte mot egenkapitalen	-221	-102
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-87 441	2 632
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-3 095	34 936
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering vange driftsmidler	-2 594	-3 193
Investeringer i aksjer/verdpapirer	-28 058	-202 039
Salg av aksjer og andeler (salgspris)	100 000	330 846
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	69 348	125 614
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Endring konsernfordringer	2 985	63 272
Endring i langsiktige fordringer	-4	0
Avgitt / mottatt konsernbidrag	-12 786	-15 125
Utbytte utbetalt	-124 885	-108 195
Effekt av fusjon	2 897	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-131 792	-60 048
NETTO ENDRING LIKVIDER (A+B+C)	-65 539	100 502
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	102 261	1 759
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	36 721	102 261



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

Document ID:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i konsernregnskapet for GC Rieber AS, Bergen. GC Rieber Eiendom AS som datter i hovedkonsern og mor i underkonsern unnlater å utarbeide konsernregnskap etter rskl § 3-7 (1). GC Rieber AS' konsernregnskap kan finnes på selskapets nettsider.

Prinsipper for inntektsføring

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

Datterselskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra datterselskaper er inntektsført i oppjeningsåret.

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 15. 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 pantestyring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær oppjeningsprofil og forventet sluttlønn som oppjeningsgrunnlag 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.

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.

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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

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.

NOTE 2 LØNSKOSTNADER

	2020	2019
Lønnskostnader	16 093	17 612
Styrehonorar	625	475
Arbeidsgiveravgift	2 878	2 686
Pensjonskostnader	3 178	1 885
Andre personalkostnader	359	200
Totalt	23 132	22 858

Selskapet hadde i 2020 sysselsatt 18 årsverk.

NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ tekn.anlegg	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	13 267	5 725	33 588	29 405	81 985
Fisjon	0	0	-2 081	-947	-3 028
Tilgang i året	2 831	0	-237	0	2 594
Anskaffelseskost pr. 31.12.	16 097	5 725	31 271	28 458	81 551
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	7 141	5 628	24 479	0	37 248
Fisjon	0	0	-131	0	-131
Årets ordinære avskrivninger	1 395	23	1 344	0	2 763
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	8 536	5 652	25 692	0	39 880
Bokført verdi 31.12.	7 561	74	5 579	28 458	41 672
Økonomisk levetid	0-10 År	10 år	20 år		

NOTE 4 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2020	31.12.2019
Kundefordringer vurdert til pålydende	14 562	9 562
Kundefordringer i balansen	14 562	9 562

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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 5 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital pr. 31.12.2020	Resultat 2020
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	2 984	100,00 %	3 549	3 529
Bontelabo AS	Bergen	27 800	100,00 %	4 517	1 118
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100,00 %	8 672	1 790
Rieber Eiendom AS	Bergen	68 230	100,00 %	62 000	-832
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	4 534	100,00 %	3 767	3 261
Krohnen AS	Bergen	30	100,00 %	28	62
Kokstad Nord AS	Bergen	13 790	55,20 %	24 982	15 915
Marineholmen Forskingspark AS	Bergen	289 113	60,86 %	692 065	32 966
Solheimsviken AS	Bergen	92 767	100,00 %	78 060	-1 892
Solheimsgaten AS	Bergen	8 904	100,00 %	8 357	-317
Bokført verdi		518 371		885 998	55 601

Aksjene i Kokstad Nord AS er nedskrevet til GC Rieber Eiendom AS sin andel av bokført egenkapital i selskapet pr 31.12.2020.

NOTE 6 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 førtdpensjonsavtale 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 6 personer pr. 31.12.2020, hvorav 2 mottok pensjon i 2020.

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 887 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



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

Document ID:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Beregning av årets pensjonskostnad:	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 457	135
Netto renteinntekt (-kostnad)	281	291
Arbeidsgiveravgift	245	60
Netto pensjonskostnad	1 982	485
Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	2020	2019
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-12 385	-11 413
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-12 385	-11 413
Arbeidsgiveravgift	-1 746	-1 609
Balanseført pensjonsforpliktelse	-14 131	-13 022
Ved beregning av pensjonskostnaden og netto pensjonsforpliktelse er følgende forutsetninger lagt til grunn:	2020	2019
Diskonteringsrente	1,70 %	2,30 %
Forventet avkastning	1,70 %	2,30 %
Lønnsregulering	2,25 %	2,25 %
G-regulering	2,00 %	2,00 %
Pensjonsregulering aktive	0-1,24 %	0-1,24 %
Pensjonsregulering pensjonister	0,00 %	0,00 %
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.

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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 7 SKATT

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 336	3 776
Endring i utsatt skattefordel	392	-242
Skattekostnad	5 728	3 534
Ordinært resultat før skatt	92 065	233 773
Permanente forskjeller	-66 130	-218 056
Endring i midlertidige forskjeller	-1 680	1 447
Avgitt konsernbidrag	-24 254	-17 165
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	2 730	1 498
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 336	-3 776
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 606	2 278
Betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	92 065	233 773
Beregnet skatt av resultat før skatt	20 254	51 430
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-14 549	-47 972
Sum	5 706	3 458
Effektiv skattesats	6,2 %	1,5 %

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

	31.12.2020	01.01.2020	Endring
Driftsmidler	-11 395	-11 558	-163
Fordringer	80	62	-18
Gevinst – og tapskonto	913	1 141	228
Avsetninger mv	-471	-3 309	-2 838
Pensjonspremie/- forpliktelse	-14 131	-13 022	1 110
Andre forskjeller	15 490	15 490	0
Sum midlertidige forskjeller	-9 514	-11 194	-1 680
3% av utbytte inntektsført, ikke mottatt	492	615	123
Grunnlag utsatt skatt	-9 023	-10 580	-1 557
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 985	-2 328	-343

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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 8 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	60 126	64 603	656 459	781 189
Fisjon	-1 308			-1 308
Fusjon	1 308			1 308
Utbetalt utbytte			-100 010	-100 010
Årets pensjonsending ført mot egenkapital			-172	-172
Årets resultat			86 336	86 336
Konsemdrag avgitt			-9 973	-9 973
Avsatt utbytte			-50 000	-50 000
Total egenkapital pr. 31.12.	60 126	64 603	582 641	707 371

NOTE 9 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2020	31.12.2019
Fordringer på konsernselskap		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	54 549	0
Kundefordringer konsern	7 992	7 926
Andre kortsiktige fordringer konsern	65 569	73 727
Kassekreditt, del av konsernkontoordningen	0	2 985
Sum konsernfordringer	128 109	84 638
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	0	0
Gjeld til konsernselskap		
Leverandørgjeld innen konsern	2 792	2 076
Utbytte til konsernselskaper	50 000	24 875
Annen kortsiktig gjeld konsern	25 059	18 810
Sum konserngjeld	77 851	45 761
Totalt	50 259	38 878

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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 10 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

	2020	2019
Driftsinntekter		
Leieinntekter morselskap	0	0
Leieinntekter datterselskap	2 614	2 510
Andre driftsinntekter morselskap	0	0
Andre driftsinntekter datterselskap	24 778	25 392
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	27 392	27 902
Lønnskostnader fra konsernselskap	0	0
Andre driftskostnader		
Andre driftskostnader fra morselskap	8 097	8 751
Andre driftskostnader fra datterselskap	1 788	1 817
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	9 885	10 568
Finansinntekter og finanskostnader		
Aksjeutbytte og konsemdrag fra datterselskap	28 234	22 646
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap (Skipet AS)	41 116	206 917
Renteinntekter fra morselskap	32	1 918
Renteinntekter fra datterselskap	1 371	1 129
Rentekostnader fra morselskap	0	2
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	70 753	232 611

NOTE 11 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

Lønn til adm.dir.	2 200
Andre godtgjørelser til adm.dir.	19
Pensjonspremie adm.dir.	302
Godtgjørelse til revisor - revisjon	93
Godtgjørelse til revisor - andre attestasjonsoppgaver	41
Godtgjørelse til styret	625

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

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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 12 AKSJEEIERE

Samtlige av aksjene i selskapet er eiet av GC Rieber AS. GC Rieber Eiendom AS er et underkonsern av GC Rieber, som leverer konsernregnskap.

Aksjekapitalen er på NOK 60 126 fordelt på 20 042 aksjer à NOK 3 000.
Samtlige aksjer har lik stemmerett.

NOTE 13 BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.

Av selskapets bankinnskudd er NOK 978 bundne midler.

NOTE 14 OBLIGASJONER

	31.12.2020	31.12.2019
Anskaffelseskost	52 914	150 304
Balansført verdi	53 206	150 222
Markedsverdi	53 206	150 222

Obligasjoner er vurdert til børskurs pr. 31.12.2020.

NOTE 15 FISJON OG FUSJON

I 2020 er det gjennomført en fisjon av GC Rieber Eiendom AS som del av en intern omstrukturering.

Styrene for GC Rieber Eiendom AS og Krohnen 2 AS utarbeidet felles fisjonsplan for fisjon av GC Rieber Eiendom AS der tomt med tilhørende rettigheter og forpliktelser for oppføring av kontorbygget Krohnen ble overført til Krohnen 2 AS som eies av GC Rieber AS. For å etablere en eierstruktur der virksomheten i Krohnen 2 AS inngår i konsernet GC Rieber Eiendom, ble det gjennomført en etterfølgende fusjon. Samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser ble overført fra det overdragende selskapet Krohnen 2 AS til det overtakende selskapet Krohnen AS ved en konsernfusjon, der vederlaget ble utstedt av overtakende selskaps morselskap, GC Rieber Eiendom AS, som det vederlagsutstedende selskapet. Krohnen 2 AS ble oppløst ved gjennomføringen av konsernfusjonen.

Regnskapsmessig virkningstidspunkt for både fisjon og fusjon er 01.01.2020. Både fisjonen og fusjonen er regnskapsført etter reglene om kontinuitet. Skattemessig er både fisjonen og fusjonen gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Som et ledd i fisjonen ble aksjekapitalen i GC Rieber Eiendom AS nedsatt fra NOK 60 126 med NOK 1 308 til NOK 58 818 ved reduksjon av aksjens pålydende.

Som følge av fisjonen ble aksjekapitalen i Krohnen 2 AS økt fra NOK 0 med NOK 1 308 til NOK 1 308 ved økning av aksjens pålydende.

Ved gjennomføring av fusjonen ble det foretatt en kapitalforhøyelse i det vederlagsutstedende selskap, GC Rieber Eiendom AS, der aksjekapitalen ble økt fra NOK 58 818 med NOK 1 308 til NOK 60 126 ved økning av aksjens pålydende.

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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 16 AVSETNING FOR USIKRE FORPLIKTELSER

Under Avsetninger for forpliktelser er det bokført en avsetning knyttet til en garanti i forbindelse med salget av aksjene i Skipet AS høsten 2019. Garantien skal gjelde i garantiperioden overfor entreprenørene på bygget og har en varighet på 5 år fra ferdigstillelse.

Garantien utgjør kr 20 mill. som er ca 5,7 % av salgsprisen på aksjene. Avsetningen er satt litt høyere enn ved tidligere salg i lys av at det er større usikkerhet knyttet til garantier som kan komme i lys av at man har bygget i et nytt materiale (massiv-tre i stedet for betong). Dette er nybrottsarbeid som det ikke er knyttet så mange kjente reklamasjonssaker til enda, dermed er usikkerheten rundt dette noe høyere enn tidligere. Garantiaavsetningen har vært uendret siste året i lys av at bygget først ble ferdigstilt 31.12.20.

Det presiseres at det er usikkerhet knyttet til størrelsen på garantiansvaret, men det er høy sannsynlighet for at deler av forpliktelsen kommer til oppgjør de neste 5 årene.

Garantiaavsetning 01.01	-20 000
Endringer i året	0
Garantiaavsetning 31.12	-20 000

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:
32CE5382F13C4D02B0AC9F396EF14B23