



Årsregnskap for regnskapsåret 2021

Organisasjonsnr: 915 994 415
Navn/foretaksnavn: REITAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lade Gaard
7041 TRONDHEIM

Brønnøysundregistrene

26.04.2023

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene – Regnskapsregisteret

2022 100044

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2021



REITAN EIENDOM AS Postboks 1840 Lade 7440 TRONDHEIM	Organisasjonsnr.	AS
	915 994 415	



Registrerte opplysninger per 03.05.2022		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2021	Avslutningsdato 31.12.2021	Startdato	Avslutningsdato
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap JA	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den _____ Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev					funk	u.off	brev	



BR-1001-11





ÅRSRAPPORT
2021

REITAN
EIENDOM



INNHOOLD:

REITAN EIENDOM	4
Wito vordhjundring	6
FORORD	6
NOKKENTALL	7
SENTRUMSEIENDOM	8
Trondheim	8
Bergen	10
Oslo	12
LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM	14
HANDELSEIENDOM	16
BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM	18
ÅRSBERETNING	20
KONSERNREGNSKAP	26
BELSVARSREGNSKAP	71
REVISJONSBERETNING	89
ADRESSER	93



SENTRUMSEIENDOM
I TRONDHEIM, BERGEN
OG OSLO

LOGISTIKK- OG
INDUSTRIEIENDOM
I SKANDINAVIA

HANDELSEIENDOM
I SKANDINAVIA

REITAN
EIENDOM



REITAN EIENDOM

VÅRE VERDIGRUNNLAG

1 Vi ondykker bedriftens forretningsråd

2 Vi holder høy forretningsmoral

3 Vi skal være gjeldfri

4 Vi skal motivere til vinnekultur

5 Vi tenker positivt og offensivt

6 Vi snakker med hverandre – ikke om hverandre

7 Kunder er vår overste sjef

8 Vi vil ha det morsomt og lønnsomt

Legekvalitetssjefen vår, en verdibasert levetilfelle – som for oss betyr å bygge store kompetente team, slappe ned og bli glad sammen. For alle i Reitan Eiendom er det viktigste å ha en god arbeidsrelasjon til våre kunder. Vi skal motivere og være støttesaker for våre medarbeidere og våre partnere. Vi vil være tilgjengelig for våre kunder og våre partnere. Vi vil være tilgjengelig for våre kunder og våre partnere.

Vår forretningsmoral er et viktig element i vår virksomhet. Vi ønsker å være et selskap som er et godt eksempel på god etikk og moral. Vi ønsker å være et selskap som er et godt eksempel på god etikk og moral.

For Reitan Eiendom er det viktig å vite kulturen i virksomheten. Det betyr å ha en god arbeidsrelasjon til våre kunder og våre partnere. Vi ønsker å være et selskap som er et godt eksempel på god etikk og moral.

REITAN EIENDOM



REITAN EIENDOM



- Sentrumsområdet Trondheim, Oslo og Bergen
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handelseiendom i Skandinavia
- Annet eiendom



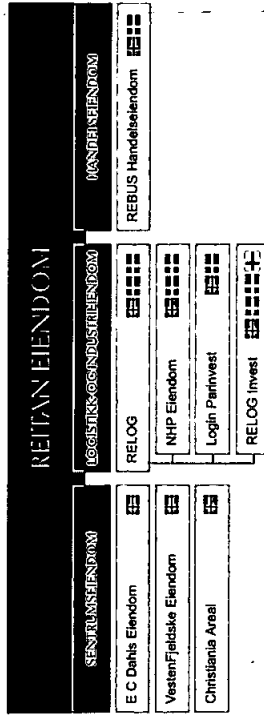
Reitan Eiendom ble etablert i 1995, og et tyvetalls butikkeiendommer for REMA 1000 samlet på Reitangruppa (REITANS) la oss utgjorde starten. Siden har selskapet mangedoblet seg i størrelse. Veksten har kommet som et resultat av langvarighet og tilnærmet samarbeid med kompetente partnere og ikke minst, ved hjelp av engasjerte og dyktige medarbeidere.

Reitan Eiendom ledes fra Trondheim og Ingvik Herland er administrerende direktør.

Vår forretningsidé er blitt justert etter hvert som vi selv har utviklet oss og omverden har endret seg. Pr. nå er forretningsideen som følger:

Reitan Eiendom har tre satsingsområder:

- Sentrumsområdet i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handelseiendom i Skandinavia



Årsrapport 2021 | REITAN EIENDOM | 4





NØKKELTALL 2021

Balans i NOK mill

	2021	2020
Lønninntekt	1 303	1 135
Vedvarende investeringer	1 743	1 483
Resultat fra drift og salg	282	201
EBITDA	3 030	2 865
Resultat før skatt	2 851	2 022
Investeringer	3 394	2 880
Investeringer	3 030	2 865
Tilførsel av nye saker	2 141	1 934
Totalkapital	34 192	28 751
Eigenkapitalandel	48 %	51 %
Gjeldsgrad ekskl. no-lik	44 %	39 %
<Kvm - totalt i usen	1 522	1 272
<Kvm - totalt i usen	817	721
Utleiegrad	95 %	91 %
VEK (Verdi justert E-3)	51 %	54 %

817 000 kvm etter eierandel

1 303 mill lønninntekter

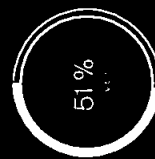
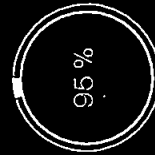
1 522 000 kvm totalt

3 030 MILL EBITDA

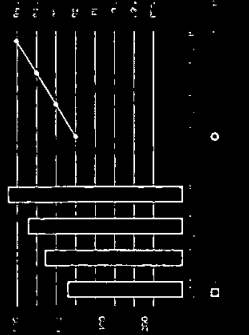
30 319 MILL investeringsgjeldendom

34 192 mill totalkapital

UTLEIEGRAD OG VERDIJUSTERT EGENKAPITAL



UTVIKLING KVM OG UtleieGRAD



REITAN EIGENSKAP

REITAN EIGENSKAP



FORORD

Reitan Eiendom har med 2021 lagt bak seg et aktivt og godt år: det beste resultatet 27-årig historie. Året har i sin helhet vært preget av pandemien med delvise nedlegginger og gjøremål gjennom hele året inkludert samfunnet ble -frikrad- viktige 2022.

Det norske samfunnet har i store trekk klart seg godt gjennom pandemien selv om arbeidsmarkedet og enkelte bedrifter har opplevd store utfordringer. Reitan Eiendom har en bredt sammensatt eiendomsportefølle både i innhold og geografisk og har derfor vært påvirket i begrepet grad.

Transaksjonsvolumet for kjøp og salg av næringsgjeld i Norge nådde med god margin en historisk topp i 2021. Prime yield (avkastningskravet) fallt i mange delmarkeder som i Trondheim, Bergen, Logskilt og Big Box. Handel, alle delmarkeder hvor Reitan Eiendom er godt representert.

Vårt resultat for 2021 er i vesentlig grad knyttet til verdier, endringer. Verdiendringene har igjen sitt uttrykk i yieldfall, økte markedspriser og leiehvå på nye leiekontrakter, samt i utvikling av nye prosjekter. Våre selskaper har i sum et betydelig volum av tomtesesjoner og utviklingsprosjekter slik at vi kontinuerlig skaper verdier gjennom utvikling.

I februar 2022 gikk verden inn i en ny situasjon som skaper usikkerhet i verdensmarkedet og markedsene i Norge og Ukraina. Vi ser høye energipriser, vekstprophet på venter til byggingen av nye og eksisterende selskaper. I tillegg kommer påfølgende og varierte rentesettinger. Hva gjør alt dette med eiendomsmarkedet fremover? Økte renter trekker nedsett verdier med, men økt inflasjon, ustotte gjøremål av prosjekter og trakter leiebransjen og dermed verdien opp i tillegg kommer det

forhold et mye kapital fortsatt ser ut til å søke seg til det nordiske eiendomsmarkedet.

Reitan Eiendom har tre satsingsområder, som alle utviklet seg godt i 2021. Vi har god tro på at disse områdene gir en god posisjonering i fremtidens eiendomsmarked. Innenfor satsingsområdene har vi sterke og selvstendige selskaper som blir mer og mer etablerte. Vi er i ferd med å bygge opp en administrasjon for REBUS Håndleierendommen.

Vi har i mange år arbeidet med bærekraft i våre prosjekter, og for å styrke oss ytterligere på området, ansette vi en direktør for bærekraft i 2021. Ansvaret er å passe på at bærekraft er integrert i alle våre forretningsmodeller, passe på at vi tilfredstiller de krav som stilles fra ulike interessegrupper samt være hovedansvarlig for vår bærekraftsrapportering. Vi leverer nå den første bærekraftsrapporten for vår virksomhet.

Våre resultater i 2021 kom ikke av seg selv, men er langt på vei resultatet av en betydelig innsats fra alle våre samarbeidspartnere og kompetente medarbeidere. En stor takk til alle for innsatsen i 2021 samt til alle våre medarbeidere til et tilbakero. Dette ble godt motatt og gav inspirasjon til fremtidige arrangementer.

Det ene året blir umerkelig over i det andre. Det skjer kontinuerlig positive ting selv om ikke nødvendigvis alt lykkes. Vi har et svært godt grunnlag for å utvikle oss videre, kompetente og erfarne medarbeidere, en god eiendomsportefølle og sterke eiere.

Sammen skal vi stå på videre!

Ingvald Høyland

Ingvald Høyland
Adm. dir.





SENTRUMSEIENDOM

AHLARET SIKRINGSKONSKJEMA BIDRAG TIL EN POSTIV UTVIKLING AV MIDTBYEN OG SKAPET ET LEVENDE BYSENTRUM MED NYE AKTIVITETER PÅ DAG- OG KVELDSTID. VÅR DRØM ER Å FÅ TRONDHEIM SKA BILLEN ÅPEN OG LIVENDE BY

01 2021

Kurtdag oppgjør gjennom året 2021. Det er stabilert langsiktlige gode inntjening som tvinger situasjonen for de mest utsatte virksomheter.

ECDE er et solidt selskap. Selskapet har en god diversifisert og sterk eierkonsportefølge. En effektiv og kompetent organisasjon har sørget for 127 kundetilfredsheit og sterk utvikling av eierkonsportefølge. Det er med store utfordringer som følge av pandemien og utfordringer for Sør-øst selskapet.

Idet nye prosjekter forventes foretatt i 2021. Rehabiliteringen av Pir Fortsettelse gjennom året. Ekstra biltilpassingen for nye investeringer i de rehabiliteringsprosjektene. Levert Eriksen Senter (LES) og Kverfjordgården gjennom året i 2021.

Korona-restriksjoner har skapt store utfordringer for store deler av hotell, catering og handelsvirksomheter i Midtbyen. Flere av disse er kunder av ECDE. Selskapet har derfor hatt kontinuerlig og god dialog med utleietakerne.

NOKKERTALL



REITAN
Eiendom

ÅRSRAPPORT 2021 | REITANEIENDOM | 8

SENTRUMSEIENDOM

SENTRUMSEIENDOM TRONDHEIM

Reitan Eiendom har siden slutten av 90-tallet investert i sentrumsleiligheter. Det startet med E.O. Dahls Eiendom (ECDE), som har bygd opp en betydningfull eiendomsportefølge i Trondheim sentrum. Selskapets visjon uttrykkes som AIE: «Allt innenfor elven», i betydningen av at det kun investeres innenfor elvingslinjen i Trondheim. ECDE er blitt den største private eiendomsaktøren i Midtbyen. Selskapet har eterskap til et bredt spekter av eiendom inneholdende kontor, undervisning, handel, bolig, hotell og restaurant og har 89 eiendommer i portrefølgen.

ECDE har stort fokus på bærekraft. I tillegg til kontinuerlig arbeid med å redusere bygningmassens energiforbruk, er rehabilitering, transformasjon og utvikling av eksisterende bygningmassen en sentral del i bærekraftstrategien til selskapet. Ambisjonen er at alle ferdige rehabiliteringsprosjekter skal oppnå Energiklasse A, i likhet med de foregående år. Har man gjennom 2021 arbeidet med flere rehabiliteringsprosjekter. De største rehabiliterings- og transformasjonsprosjektene det er jobbet med i 2021, er Nordre gate 12, samt reguleringsplanen for Postkvarralet med Nye Hjorten Teater og Posten Moderne.



Lynholmbygget, Trondheim

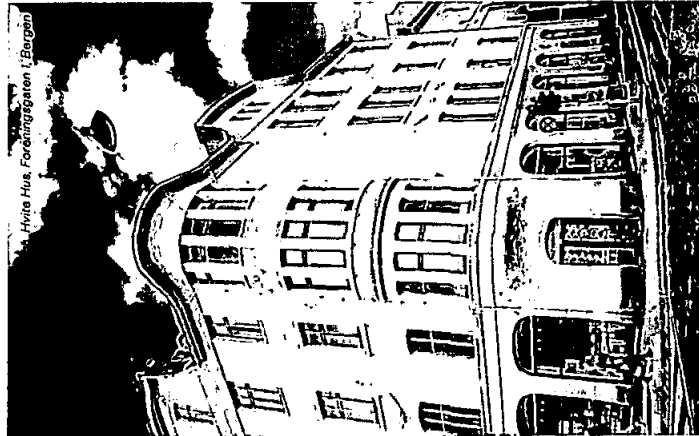


Årsrapport 2021 | REITANEIENDOM | 8



SENTRUMSEIENDOM BERGEN

SENTRUMSEIENDOM



Hvide Hus, Forretningsgaten 1, Bergen

Vestenfjeldske Eiendom ble etablert i 2000 med hovedfokus på etablering av nye REMA-butikker. Siden har selskapet hatt betydelig vekst. I 2018 endret selskapet sin forretningsidé slik at fokus ble rettet mot å bygge opp en stor eiendomsportefølle i Bergen sentrum samt å eie en portefølle av førsteklasse REMA-eiendommer på Vestlandet.

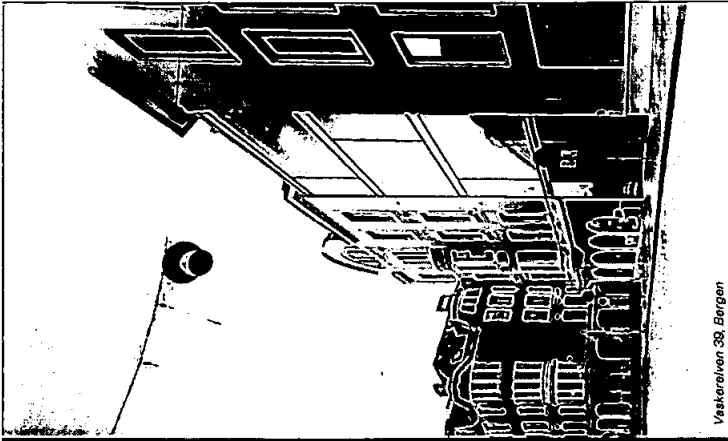
Vestenfjeldske Eiendom har sitt hovedsete i Bergen og driver i dag hovedsakelig med utvikling, utleie og forvaltning av eiendom i Bergen sentrum. Porteføljen i Bergen sentrum har vokst de senere år, og eiendommene består av kontorer, hotell, restauranter og forretninger. I tillegg eier selskapet en rekke gode REMA-eiendommer på Vestlandet.

Selskapet vil fremover ha fokus på å øke selskapets eiendomsportefølle i Bergen sentrum, samt videreutvikle eiendomsporteføljen for å kunne tilby topp moderne og funksjonelle lokaler til sine kunder, men samtidig være et bidrag til bybildet og byens befolkning. Utviklingen skal skje i tråd med selskapets bærekraftstrategi. Selskapet har gjennom 2021 økt eiendomsporteføljen i Bergen sentrum gjennom overtagelse av flere sammenhengende bygninger i Vestre Torggaten og Håkonsгатen. Det planlegges å rehabilitere og bygge disse enhetene sammen til ett bygs bestående av restauranter på gateplan og kontor i etasjene over. Forventet oppstart er høsten 2022.

Årsrapport 2021 | RETAN/EIENDOM I D

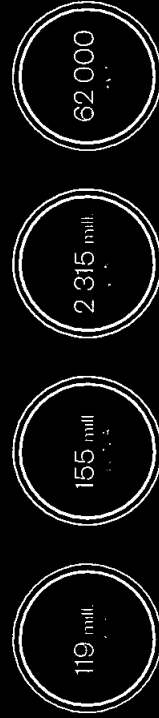


Det jobbes med å utvikle et større leilighets i Bergen sentrum ved å bygge på eksisterende bygg som selvsjette overfor i 2020. Selskapet har også under etablering/utvikling/prosjekter i Strandgaten og Vakkertoppen i Bergen sentrum i 2021 ble det innkjøpt avtale om kjøp av ytterligere en REMA-eiendom i Bergen



Vesterevnen 39, Bergen

NOKKERTALL



REITAN
Eiendom



SENTRUMSEIENDOM
OSLO

**VÅR OSLO-SATSING
SAMLES NÅ UNDER
SELSKAPET
CHRISTIANA
AREAL**




Schweigaardsgate 33

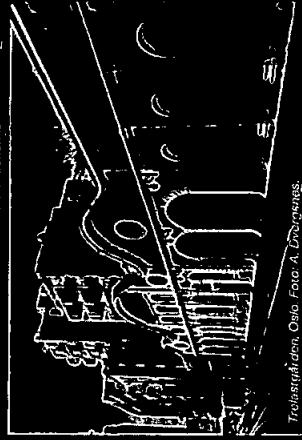
Årsregnskap 2021 | SENTRUMSEIENDOM 12



SENTRUMSEIENDOM



Quality Hotel Fjell Select Hotel
Foto: Danner T. Kjøhne



Teaterstrådet, Oslo Foto: A. Dronngrens

NØKKELTALL

89 mill.
Eiendom

238 mill.
Eiendom

2584 mill.
Eiendom

34 000
Eiendom

REITAN
Eiendom

Årsrapport 2021 | REITAN EIENDOM 11

12019 foretok Reitn Eiendom sin første investering i Oslo sentrum i tross for gjeldende coronalags. Da kjøpte selskapet 51 prosent av andelen i Schweigaards gate 33, en ny og moderne kontorbygning i Oslo S. Dette kjøpet var for å se svaret på behovet for byggesopp en portefølje i Oslo i 2021 har Reitn Eiendom sikret sin eierandel i denne eiendommen til 58 prosent.

Reitn Eiendom har tilpasset avtalen 2021 foretatt med en investering i Schweigaards gate gjennom kjøpet av eiendommen Girlandet i vestkanten. Den består av tre verdirentebønner. Tre års leieavtale med tilleggs flere seksjoner på gateplanen ombeholdt rundt Teaterplassen.

Kjøpet er for den nye objektet Reitn Eiendom søker i Oslo er stort, men det er ikke et stort kjøp, men om de objektene selskapet finner interessante, Reitn Eiendom har tatt flere flere cash inddr.

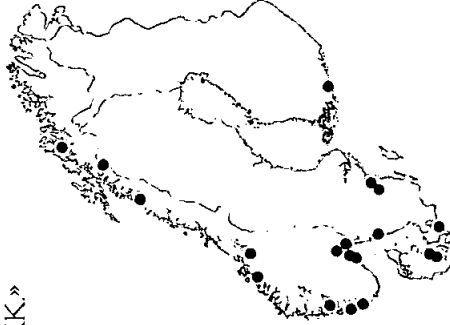
Per mai 2022 er selskapet i sluttfasen av kjøpet av alle aktiver i Ekebergveien 7 AS, et kombineret bollell- og kontorbygg på Høle. Dette er et nytt og moderne bygg på ca. 21 000 m², som vil utgjøre et flott tillegg til Oslo porteføljen.

Fra og med 2022 vil Reitn Eiendoms investeringer i Oslo være samlet under holdingselskapet Christiania Areal AS.

LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM

«VI SKAL VÆRE LANDETS LEDENDE AKTØR INNENFOR UTVIKLING AV NÆRINGS EIENDOM MED HOVEDFOKUS PÅ INDUSTRI, LAGER OG LOGISTIKK.»

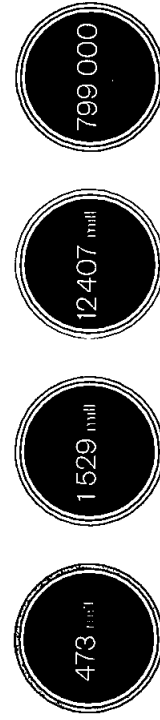
— Christian H. Wier, daglig leder



med byformingsprosjekter, og besitter en stor tomtebank med betydelige utviklingsmuligheter. Desimajonsutvikling ved å eie og utvikle større næringsparker gir RELOQ en unik mulighet til å forsterke det årlige arbeidet med å utvikle og implementere fremtidsrettede bærekraftsløsninger innenfor miljø- og energikonsepter for leietakerne i næringsparkene, blant annet ved å utnytte spillvarme, solenergi, elektrisk og termisk lagring, og Smart Grid-løsninger som gir effektivisering og energibalanisering.

Selskapet vil i løpet av 2022, vurdere strukturell optimalisering for å legge til rette for en best mulig vekst og verdutvikling i årene fremover.

NØKKELTALL



REITAN
Eiendom

Årsrapport 2021 | REITAN EIENDOM | 16

LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM

LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM

Reitan Eiendom har i RELOQ-konsernet, som er videreforingen av de industrielle eiendomselskapene Login Parinvest og NHP Eiendom, over flere år opparbeidet en betydelig markedsposisjon innenfor lager, logistikk og lett industri i Norden.

Den samlede eiendomsporteføljen består av om lag 75 eiendommer innfor lager, logistikk og lett industri, tilsvarende i overkant av 700 000 m² BTA utleid areal og om lag 5 millioner m² utviklingsomt.

Eiendomsporteføljen består i hovedsak av distribusjoner for REIMA 1000 og 20 næringsparker i Norge rundt de største byene, samt eiendommer i

Sverige, Danmark og Finland. Målet i tiden fremover er ytterligere investeringer gjennom leietakerutvikling, rene eiendomsprosjekter, strategiske samarbeid,

sammenslåinger og andre strukturelle muligheter. RELOQ har som ambisjon å øke tilstedeværelsen rundt sentrale knutepunkt i Sverige og Danmark.

Den største enkeltinvesteringen i 2021 var kjøpet av en portefølje på omtrent NOK 1,3 milliarder. Porteføljen består av syv eiendommer i Norden på totalt 218 000 m² eiendom innfor lager, logistikk og lett industri.

I tillegg til utvikling av næringsparker for lager, logistikk og lett industri arbeider RELOQ også



Distribusjon / Varehus

Årsrapport 2021 | REITAN EIENDOM | 14





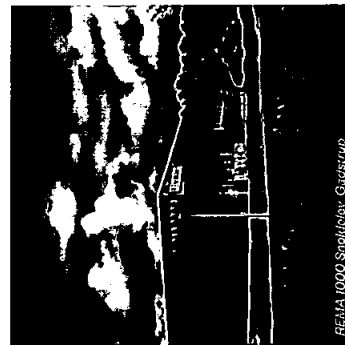
HANDELS-
EIENDOM

HANDELS- EIENDOM

Handelseiendom i Skandinavia er definert som et satsingsområde for Reitans Eiendom, og selskapet eier en portefølje av gode handelseiendommer med REMA 1000 som hovedleietaker i Norge og Danmark. REBUS Handelseiendom i Norge har i løpet av 2021 ervervet fem nye eiendommer, og hadde per årsskiftet 22 eiendommer. Porteføljen har sitt tyngdepunkt i Midt-Norge, men består av handelseiendommer fra Sandness til Tromsø. I slutten av 2020 overtok Reitans Eiendom REBUS Handelseiendomme AS, som inkluderte en portefølje med 19 butikkeiendommer i Danmark.

Reitans Eiendom har med de nevnte selskaper et godt fundament for å forsterke satsingen på handelseiendom. Arbeidet med å etablere en egen administrasjon for dette satsingsområdet er godt i gang.

Etter flere transaksjoner i 2021, der blant annet ansatte ble invitert inn på eiersiden, er Reitans Eiendom sin eierandel i REBUS Handelseiendom AS redusert fra 100 til 87 prosent.



REMA 1000 Skjoldrev, Gudsstrup

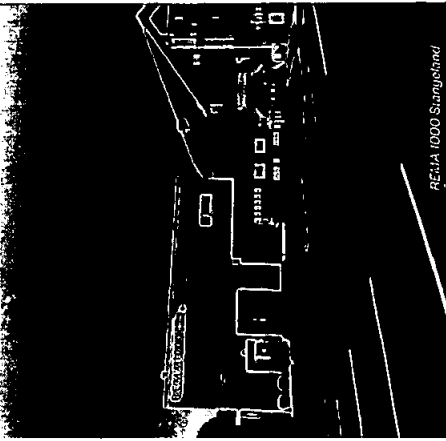


REMA 1000 Kjøppanmarka

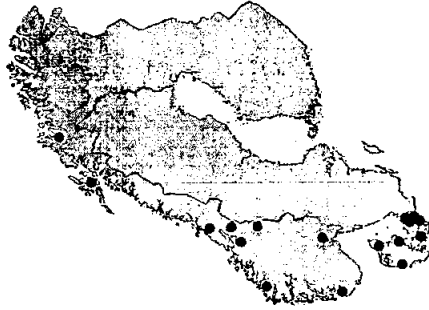


Årsrapport 2021 | REITAN EIENDOM I 10

REITAN EIENDOM
SKAL INVESTERE I GODE
OG ATTRAKTIVE
HANDELS EIENDOMMER
I SKANDINAVIA



REMA 1000 Skjoldrev



NØKKELTALL



REITAN
EIENDOM

Årsrapport 2021 | REITAN EIENDOM I 17



BÆREKRAFT

BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM

For Reitan Eiendom er det viktig å ta samfunnsansvar. Det gjøres ved å la temaet bærekraft prege den daglige driften og tenkingen og ved å integrere bærekraft i selskapets forretningsmodeller. Slik kan det skapes langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

Bærekraft er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet. I selskapets bærekraftstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i forståelsen av bærekraft.

Reitan Eiendom har i flere år vært opptatt av bærekraft i prosjektene. En lang referanseliste med gode prosjekter bekrefter de ansattes og eierne ønske om å ta ansvar. I 2021 er bærekraftsarbeidet styrket ytterligere gjennom opprettelse av ny stilling i ledergruppen med hovedansvar for bærekraft. Første bærekraftsrapport leveres for 2021 i tråd med GRI (Global Reporting Initiative, et internasjonalt anerkjent rammeverk for bærekraftsrapportering). Bærekraftsrapportering i Reitans Eiendom gjøres årlig og følger kalenderår. Rapporteringen på bærekraft følger samme periode som økonomisrapporteringen, og omhandler de samme enhetene (datterselskap, tilknyttede selskap mv).

Bærekraftsrapporteringen bygges i to hovedelement. En selskapsrapport som følger GRI, rammeverket m.fl. og prosjektvis rapportering gjennom årlig status for alle pågående prosjekter og eiendommer i porteføljen. I årets rapport inkluderer et lite utvalg prosjektstatusrapporter. Disse prosjektstatusrapportene for bærekraft legges for å sikre bevisstgjøring om temaet i utviklingen av alle prosjekt, samt som et verktøy for å bidra til å oppdatere uløst potensielt forvaltningen og utviklingen av eiendomsporteføljen. I løpet av 2022 skal samtlige eiendomsprosjekt dokumentere bærekraftstatus på denne måten, med årlig oppdatering. I løpet av de kommende årene vil flere og flere av selskapets prosjekter også få prosjektvis klimagaserapportering.



Årsrapport 2021 | REITAN EIENDOM | 19

VISION: REITAN EIENDOM SKAL VÆRE LEDENDE I NORGE PÅ BÆREKRAFTIG EIENDOMS- UTVIKLING OG -FORVALTNING.

BÆREKRAFT

UTDRAG AV NØKKELTALL FRA REITAN EIENDOMS BÆREKRAFTSRAPPORT

Bærekraftsrapporten for 2021 er publisert: 28. april 2022

Ansvarlig for bærekraftsrapportering og bærekraftstrategi:

Jostein Bratnum Brønnes,
Direktør Bærekraft Chief ESG Officer, Reitans Eiendom
(tlf. 92749553, jostein.bratnum@reitans-eiendom.no)

BÆREKRAFTSANSVARLIGE I REITAN EIENDOMS SELSKAPER:

E. C. Dahls Eiendom:

Jenshåp Grøtte
Markedsansvarlig
(jensh.grote@ecde.no)

RELOQ:

Oystein Bogsjøln
Investeringsdirektør, Chief Investment Officer
(oystein.bogsjolin@reloq.no)

Vestere Fjeldske Eiendom:

Hilja Skaar
Markedsjef
(hilja.skaar@vfe.no)

REBUS Handels eiendom:

Tore Svendsen
Eiendomsjef
(tore.svendsen@rebus.no)

Dora:

Clara Halvors
Administrerende direktør
(clara.halvors@dora.no)

Totalt CO₂-forutrykk
1 989
tCO₂e

Energiforbruk per m²
75,2
kWh/m²

Energiproduksjon
på egne eiendommer
2 858,2 MWh /
2 858 145 kWh

*Baseret på 100% tilgjengeliggjorte data



REITAN
eiendom

Årsrapport 2021 | REITAN EIENDOM | 19



REITAN EIENDOM

FORRETNINGSBIDÉ

Reitan Eiendom AS er REITANs holdingselskap for eiendom og har hovedsete på Lade Gaard i Trondheim. Våre tre selskapsområder er

- Sentrumsområdet i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handelseiendom i Skandinavia

Eiendomsvirksomheten drives med verdibasert ledelse som grunnleggende filosofi. REITANs verdiløvere og de åtte verdigrunnlagene ligger som en solid rettesnor for all vår aktivitet. Vi tror på enkeltemennesker og deres evne til å ta beslutninger og gjennomføre, og vi mener at partnerskap og egeninteresse er essensielt for verdiskaping og aktivitet. Vi har operasjonalisert REITANs verdigrunnlag til vår virksomhet og har jevnlig verdiløsnings- og annen aktivitet for å sikre etterlevelse av verdiløst. Verdigrunnlaget «Vi skal være gjeldfri» er vårt viktigste styngemål, og dette er formet til en Handlingsregel om at vår verdjusterte egenkapitalandel minst skal være 60 prosent.

Aktiviteten i Trondheim skjer gjennom vårt helseide datterselskap E C Dahls Eiendom i Bergen og VestenFjeldske Eiendom vår operative virksomhet, og aktiviteten i Oslo er under oppbygging. I 2019 ble det investert i en eierandel i en større kontoreiendom ved Oslo Sentralasjon, og i 2021 ble eiendomsmassen i Østlandsaktivatallene AS overstatt.

Vårt eierskap innenfor segmentet logistikk- og industrieiendom ivaretas av vårt datterselskap 3LOG ANS. Aktiviteten drives av RELOO AS som er en videreføring av virksomhetene til NHP Eiendom og Logn Parinvest. I 2021 er en større portefølje anskaffet, og denne er organisert under selskapet RELOO Invest AS.

Eierskapet for handelseiendom i Norge håndteres av REBUS Handelseiendom. I slutten av 2020 investerte Reitan Eiendom i en større portefølje av butikkeiendommer i Danmark gjennom et eget selskap i Danmark.

REDEGJØRELSE FOR KONSERNREGNSKAPET
I 2020 utarbeidet Reitan Eiendom et selvstendig konsernregnskap for første gang. Konsernregnskapet for 2021 for Reitan Eiendom er avlagt i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) godkjent av EU. Årsregnskapet gir etter styrrets oppfatning et retvisende bilde av selskapets stilling. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn for årsregnskapet. Konsernets resultat og finansielle stilling er påvirket av usikkerhet, særlig knyttet til regnskapsestimater ved fastsettelse av virkelig verdi av investeringseiendom og tilknyttet virksomhet.

Resultatregnskapet
Driftinntektene i 2021 ble NOK 1 903 mill. (NOK 1 195 mill.). EBITDA ble NOK 3 030 mill. (NOK 2 678 mill.). Driftresultatet ble NOK 3 018 mill. (NOK 2 662 mill.). Resultat før skatt ble NOK 2 851 mill. (NOK 2 022 mill.). Økningen i leasetekster skyldes tilvekt av eiendom gjennom året. EBITDA, driftresultat og resultat før skatt i 2021 er betydelig høyere enn i 2020. Dette skyldes at det er resultatført høyere verdiløsnings- og investeringsinntekter gjennom høsten 2021, samt gode resultater fra tilknyttet virksomhet.

Gjennom 2021 har vi opplevd reduisert markedsvolum i de fleste delmarkeder og et aktivt eiendomsmarked. Dette har til dels medført ette verdier på næringseiendom, spesielt innen lager/logistikk-segmentet. Ut over dette har virksomhetene i Reitan Eiendom gjennomført flere gode utviklingsprosjekter de senere år, og sammen med indekserguleringer av leasavtaler har dette i tillegg resultert i ette verdier på investeringsleiendommer og eiendomsmassen i våre tilknyttede virksomheter.

Kontantstrøm og investeringer
Bruttokontantstrøm fra driftaktiviteter (før renter og skatt) ble NOK 197 mill. (NOK 1 563 mill.). Anskaffelse av netto skyldes i hovedsak endring i arbeidskapital og netto finansposter. Kontantstrøm fra driftaktiviteter skiller seg fra EBITDA hovedsakelig ved at EBITDA også inkluderer verdiløsnings- og investeringsinntekter og resultat fra tilknyttede selskaper.

Sammlet kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble NOK -3 272 mill. (NOK -2 387 mill.). Selskapet investerte NOK 3 375 mill. (NOK 2 853 mill.) i investeringsleiendom. NOK 1 418 mill. av årets investeringer gjelder kjøp av en større logistikkportefølje (RELOO Invest AS) samt kjøp av Østlandsaktivatallene i Oslo, se nota 9 – Større transaksjoner for ytterligere beskrivelse. Netto salg av investeringsleiendom ble NOK 488 mill. (NOK 640 mill.). I 2021 er det investert NOK 330 mill. i tilknyttet virksomhet. (NOK 190). Mottatt utbytte fra tilknyttet virksomhet ble NOK 184 mill. (NOK 83 mill.). Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes som meget god.

Finansiellering og likviditet
Tidssalansen per 31. desember 2021 var NOK 94 182 mill. (NOK 28 751 mill.). Utvalgte midler per 31. desember 2021 var NOK 404 mill. (NOK 332 mill.). Ubenyttede linjefasiliteter var



STYRETS ÅRSBERETNING

forretningsmodeller. Slik kan vi skape langiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

REITANs verdigrunnlag nummer tre – AVI skal være gjeldningsmodell for selskaper i Norge. Verdigrunnlaget er operasjonelt, og kan medvirke til å redusere kapitalforbruk og øke lønnsomheten. Vi vil utvikle verdigrunnlaget til å bli en viktig del av REITANs verdigrunnlag. Dette handlingsreguleringen er i tillegg viktig for å sikre at REITAN skal ha minimum 50 prosent verdigrunnlag i egenkapital. Denne handlingsreguleringen er i tillegg viktig for å sikre at REITAN skal ha minimum 50 prosent verdigrunnlag i egenkapital. Denne handlingsreguleringen er i tillegg viktig for å sikre at REITAN skal ha minimum 50 prosent verdigrunnlag i egenkapital.

Den finansielle handlingsreguleringen innebærer en relativt lav belønning for eiendomsansvarlig sammenlignet med andre aktører, som isolert sett gir redusert finansiel risikoeksponering. Virksomheten har i tillegg ulite redskap for å redusere eksponeringen mot endringer i rentenivå, som neoberte- og andre elektrifiserings- og energiproduksjonsprosjekter. Eksponering mot valutarisiko forekommer i noe grad ved at deler av virksomheten drives innen Skandinavia. Det siktes etablert finansiering i lokal valuta slik at valutarisikoen reduseres til nettoeksponeringen i det enkelte land. I tillegg foreses det jevnt valg av valutabeholdninger, akkumulert gjennom drift, slik at likvidetsbeholdning i fremmed valuta holdes på lavest mulig nivå.

REGJØRELSE FOR SELSKAPSRREGNSKAPET Årsregnskapet for morselskapet Reitan Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. Driftsinntektene 2021 ble NOK 260 mill. (NOK 244 mill.). Inntektene er oppjent gjennom ulite avtalekontrakter, salg av boliger samt andre inntekter i form av forretningsrelasjoner mv. Årsresultat ble NOK 41 mill. (NOK 37 mill.). Resultatet foreslås overført til annen egenkapital.

Totalsalansen per 31. desember 2021 var NOK 7 881 mill. (NOK 8 103 mill.) hvorav investering i datateknikk utgjør NOK 5 304 mill. (4 736 mill.). Boliden egenkapital var NOK 6 742 mill. (NOK 6 770 mill.) og sum gjeld var NOK 1 149 mill. (NOK 1 401 mill.).

ORGANISASJON

REITANs filosofi er å organisere virksomheten på en slik måte at samarbeid mellom ansettelsespartene og operativ gjennomføring blir mest mulig. Den samme filosofien legges til grunn i Reitan Eiendom. Lokalt ledelse har beslutningsmyndighet og kompetanse til å ta de riktige beslutninger for sin operative virksomhet.

Innen eiendomsvirksomheten er det også etablert en rekke partnerskap, der flere av dem Reitan Eiendom har eierposter i selskapene. Dette gir en god balance mellom egeninteresse, sterk lokal gjennomføringskraft og risikostyring. Systemet er etablert, slik at selskapsoperasjonen og administrasjonen etter

de samme prinsipper og rutiner. Dette gir igjen god lepende oppfølging av virksomheten og sikrer at ledelsen til enhver tid har det beste beslutningsgrunnlaget tilgjengelig.

Reitan Eiendom er eid 72 prosent av REITAN AS og 28 prosent av Odd Reitan Private Holding AS. I tillegg har Odd Reitan fem barnebarn to aksjer hver i selskapet. Odd Reitan, Ole Robert Reitan og Magnus Reitan eier 33,3 prosent hver av REITAN AS gjennom hvert sitt helseholdingselskap.

Styret i Reitan Eiendom består av styreleder Odd Reitan og styremedlemmene Mart Reitan og Kristin S. Ganten. Det er tegnet forberedelse for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Ledergruppen i Reitan Eiendom har i 2021 bestått av administrerende direktør Ingvald Heyland, økonomidirektør Jønn Egil Andreassen, direktør for bærekraft, Joostein Rostum Brønås samt de daglige lederne i de operative virksomhetene. Dette er Svein Erik Nordbotten fra E C Dahls Eiendom, Petter Hjørland fra Vestenfeldt Eiendom og Christian Wist fra RELOQ.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskifet Reitan Eiendom med underliggende selskaper 97 medarbeidere ved utgangen av 2021 (95). Morselskapet Reitan Eiendom AS var det ved utgangen av 2021/17 ansatte (16).

Mangfold og likestilling

Reitan Eiendom skal være en arbeidsplass der det ikke forekommer diskriminering mellom kjønn. Det utarbeides å fremme likestilling og å forhindre forskjellsbehandling som er i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Totalt antall ansatte i Reitan Eiendom fordelt seg på 83 menn og 34 kvinner. Antall ledere er 20, tre er kvinner og 17 er menn. Av den øvrige stab er 49 menn og 31 kvinner. Åtte ansatte arbeider etter eget ønske i deltidstilfelle, og av disse er halvparten kvinner. Det arbeides aktivt for å utvikle og rekruttere flere kvinner til ledende stillinger. Alle ansatte beholder sin lønn ved ferdighetspermisjoner og sykemeldinger.

Våre kontorfasiliteter er moderne, oppgraderte og har gjennomgående universell utforming. Lokalt på Lusb Guard er underlagt verneoppgaver slik at de ikke kan utplasseres til krav fullt ut. Ansatte med redusert arbeidskapasitet grunnet alder og/eller sykdom har fått nødvendige hjelpemidler samt muligheten til å jobbe i redusert stilling (dels uten sykepenge/ingen reduksjon i lønn).

Sykefravær har i 2021 vært 3,5 prosent (37 prosent), totalt 61 dager. Det har ikke vært personellstader i virksomheten.

Rekruttering

Reitan Eiendom benytter profesjonelle ressurser i rekrutteringsprosesser. Ledige stillinger skal lyse ut internt, for å fremme interne karrieremuligheter og interne avanseringer. I rekrutteringsprosessene utarbeides kravspesifikasjoner til stillingene, som sammen med grundige vurderinger, evalueringer, intervjuer, testverktøy og referanseintervjuer, skal sikre at selskapet finner de best kvalifiserte kandidatene. I tillegg listerbes det ved rekruttering å forbedre kjennetegnene i ulike stillingskategorier.

Medarbeiderutvikling og verdigrunnlag

Reitan Eiendom skal være en attraktiv og god arbeidsplass for medarbeiderne, med mangfold og muligheter i fokus. I Reitan Eiendom legges det stor vekt på å motivere og utvikle medarbeiderne i tråd med selskapets verdier og holdninger. Reitan Eiendom ønsker å gi alle medarbeiderne en felles plattform og bygge felles stolthet på hver av våre virksomheter.

Medarbeiderutvikling er derfor sentral for våre selskaper. Det gjennomføres i et normalt utvalg programmer som fagutvikling, videreutdanning, trainee-programmer, verdiansattler og utdanning innen verdsbasert ledelse, som gir deltakerne økt studiekompetanse. Disse aktivitetene gjennomføres dels i samarbeid med REITANs Verdiskole.

Våren 2022 gjennomføres det en medarbeiderundersøkelse for alle ansatte i Reitan Eiendom og E C Dahls Eiendom. Denne vil gi ledelsen verdifulle innsett og momenter til ytterligere forbedring av organisasjonen.

Ansvaret og bærekraft

Bærekraft er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnsforhold, og spesielt de senere årene har områder fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet. I vår bærekraftstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i vår forståelse av bærekraft.

Reitan Eiendom har utarbeidet en bærekraftstrategi som nå er under implementering i virksomhetene. Strategien inneholder en rekke mål for vårt bærekraftarbeid samt en metodebeskrivelse for hvordan vi skal utvikle prosjektene våre i fremtiden. En metode er lagt mer overfor å utvikle en enkelttiltak og kan derfor også få betydning for hvordan andre aktører i bransjen og samfunnet jobber med bærekraft. Dette mener vi styrker ansvaret og bærekraften i vårt arbeid.

Ved å implementere metoden i alle prosjekter bidrar vi til økt bærekraft i enkeltprosjektene, vår virksomhet og i samfunnet, og delvis gjennom aktører vi også verdutviklingen på vår eiendomsportefølle.

Av FN's Bærekraftsmål anser Reitan Eiendom mål nr. 3: God helse, mål nr. 7: Ren energi for alle,

mål nr. 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst, mål nr. 9: Innovasjon og infrastruktur, mål nr. 11: Bærekraftige byer og samfunn, mål nr. 12: Ansvarlig forbruk og produksjon, mål nr. 13: Støtte klimainngangene, og mål nr. 17: Samarbeid for å nå målene, som viktig for oss i vårt arbeid for økt bærekraft.

Det er i de enkelte prosjekters utvikling og videreutvikling av de enkelte bygg at bærekraftspørsmålet realiseres. De enkelte prosjektsansvarlige har derfor en nøkkelrolle i å bidra til gode ideer og beslutninger for å oppnå målene i bærekraftstrategien. Vi ønsker å redusere oppdragsinngangen i tillegg til by- og samfunnsutviklingen gjennom en systematisk og faktabasert oppbygging av prosjektene.

Reitan Eiendom skal ha fokus på bærekraft i alle sine prosjekter. Økologisk, sosial og økonomisk bærekraft skal trekkes inn i utviklingen av alle våre prosjekter med mål om å bidra til god økonomi, og gjennomføres fornytt og et godt samfunn. Reitan Eiendom utarbeider sin første bærekraftsrapport for 2021.

UTBRIKTER

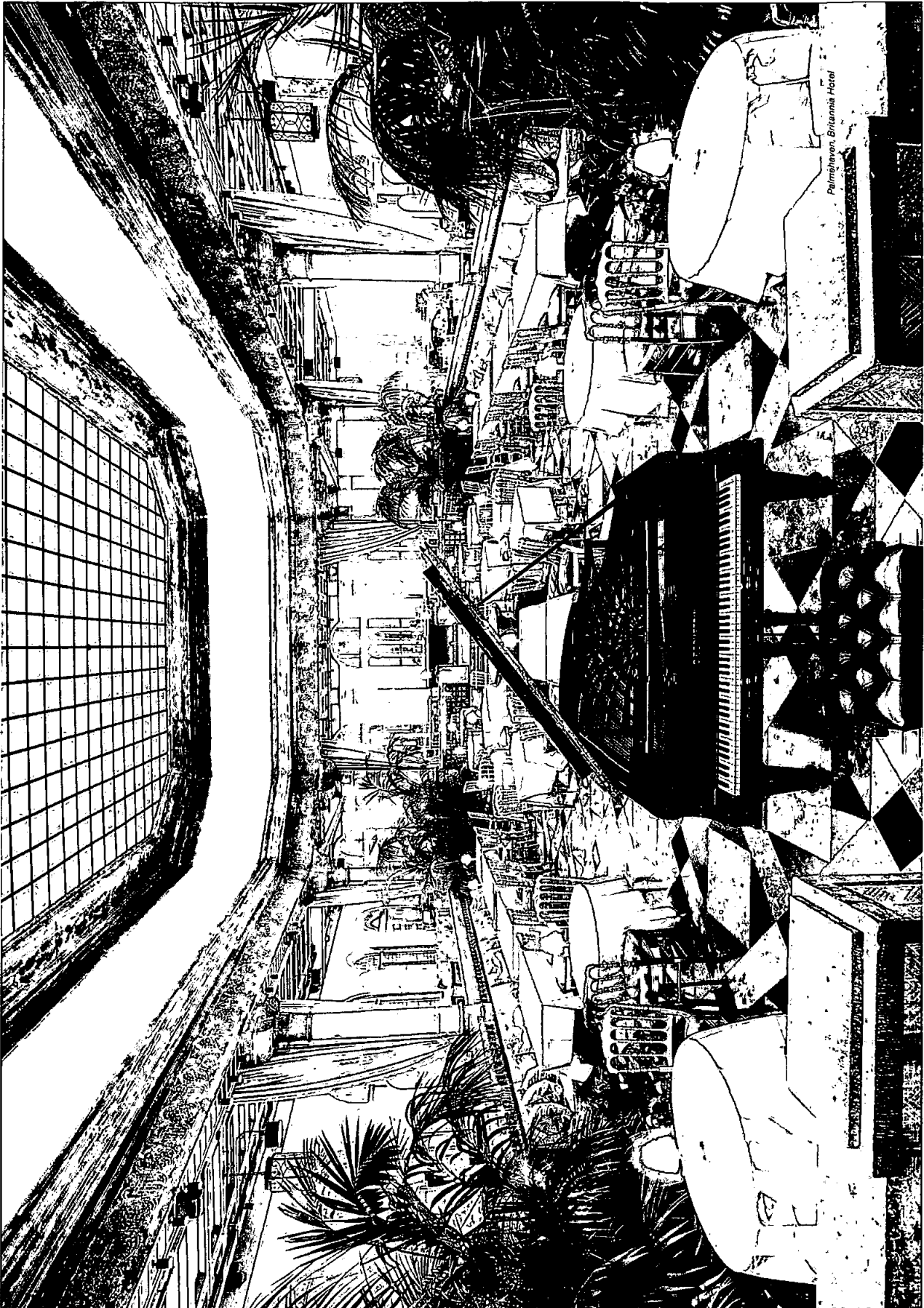
I vår del av verden ser vi nå enden på covid-19-pandemien selv om det lokalt er noen smittetrukk. Restrisikoen på sosial kontakt og aktivitet er for det meste avviklet. Hey vaksinasjonsgrad og trolig reduksjon av alvorlige sykdomstilfeller er et faktum. Aktivitet og næringsvirksomhet ser ut til å komme i gang igjen, noe som er etterfengst og gledelig.

Innen våre markeder ser vi langsigtede trender og ulike effekter av pandemien. Digitaliseringen har tatt et langt steg fremover, ansatte bedrifter har vist stor personlig ansvar og gjennomført store deler av sin arbeidsdel fra hjemmekontor gjennom de siste årene. Arbeid hjemmefra kan isolert sett gi noe redusert etterensel etter kontorarbeid, men samtidig ser vi at behovet for lårestilte analar for videokonferanser, prosjektarbeid osv. har vært økende. Den nasjonale handelen innen dagligvare og flere andre bransjer har økt gjennom pandemien, hvilket igjen har økt behovet for lager- og logistikkutrusting. Regionalisering rundt de større bysentra er fortsatt økende. Dette skaper nye behov for byformering av områder tidligere benyttet til industri mv.

Bransjer som servering, hotell, reiseby- og arrangementer har vært hardt rammet av nedturen i reiseliv og restauranter. De siste årene har det vært en sterk vekst i befolkningstallet og dette åpner opp for reiseaktivitet, er det gode utsikter til at aktiviteten i denne delen av næringslivet vil komme tilbake igjen.

Reitan Eiendom har et solid økonomisk fundament, en eiendomsportefølle med god kvalitet, dyktig ledelse og stab. Selskapet ser mange spennende muligheter for eiendomsutvikling og verdiskapning fremover. Med REITAN som hovedeier og med gode partnere i våre virksomheter ser vi frem til å fortsatt være en viktig aktør i det skandinaviske eiendomsmarkedet i årene fremover.







TOTALRESULTAT

Beleg. i NOX mill.	Note	2021	2020
Husleinntekter	6, 10, 31	1 303	1 135
Øvrige driftinntekter	11, 31	25	35
Gjenværet	12	1	1
Vedlendinger investeringseidomme	6	1 743	1 486
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8, 31	282	201
Lønskostnader	13	-127	-85
Andre driftskostnader	6, 14, 31	-196	-197
Driftsresultat før amort., avr. og tvetkr. (EBITDA)		3 030	2 976
Amortiseringer, avr. og nedskrivninger	17, 18, 19	-12	-14
Driftsresultat		3 018	2 962
Renteinntekter	15, 31	11	10
Rentekostnader	15, 19, 31	-349	-353
Vedlendinger finansielle instrumenter	15, 27	190	-188
Andre finansposter	15	-21	-9
Netto finansposter		-168	-540
Resultat før skattekostnad		2 851	2 022
Skattekostnad	16	-578	-397
Årets resultat		2 273	1 625
Utviklet resultat			
Omregningsdifferanser		-35	16
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet		-35	16
Utviklet resultat etter skatt		-35	16
Totalresultat		2 238	1 641
Årets totalresultat			
Årets resultat tilordnes		1 484	1 015
Asjionerene i morselskapet		789	610
Ikke-kontrollerte eiere/aksjonærer	7	2 273	1 625
Sum tilordnet resultat		2 273	1 625
Årets totalresultat tilberøres			
Aksjonerene i morselskapet		1 449	1 031
Ikke-kontrollerte eiere/aksjonærer	7	789	610
Sum tilordnet totalresultat		2 238	1 641

Årsregnskap 2021 | REITAN EIENDOM | 29



REITAN
EIENDOM

KONSERNREGNSKAP 2021



KONSERNSREGNSKAP 2021

BALANSE (FORTS.)

Beleg. i NOK mill.	Note	31.12.21	31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	84	84	78
Overturs		5 607	4 514
Ikke registrert kapitalforhøyelse		-	900
Annen egenkapital ikke resultatført	14	14	49
Opplyst egenkapital		6 680	5 199
Egenkapital tilordnet morselskapes aksjonærer		12 586	11 139
Ikke-kontrollerte eierinteresser	7	3 951	3 578
Sum egenkapital		19 937	14 717
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	1 984	1 443
Andre ansettelser for forpliktelser	23	27	26
Gjeld til kreditinstitusjoner	24, 25, 29	8 979	4 029
Leieforpliktelser	19	168	172
Finansielle instrumenter	27, 29, 30	154	327
Annen gjeld	28, 29, 31	552	177
Sum langsiktig gjeld		11 864	6 774
Kortsiktig gjeld			
Bealbar skatt	16	82	6
Gjeld til kreditinstitusjoner	24, 25, 29	5 424	6 248
Gjeld til konsernselskaper	31	15	728
Leieforpliktelser	19	14	13
Finansielle instrumenter	27, 29, 30	1	9
Leverandørgjeld og annen gjeld	28, 29	255	256
Sum kortsiktig gjeld		5 791	7 260
Sum gjeld		17 655	14 034
Sum egenkapital og gjeld		34 192	28 751

Tromsø, 21. mars 2022

Mart Reitan
Mart Reitan
Styremedlem

Odd Reitan
Odd Reitan
Styrelleder

Kristin S. Genton
Kristin S. Genton
Styremedlem

Ingrid Høyland
Ingrid Høyland
Adm. direktør

Årsrapport 2021 | RETTANENDOM | 30

REITAN
RENDOM

KONSERNSREGNSKAP 2021

BALANSE

Beleg. i NOK mill.	Note	31.12.21	31.12.20
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	16	69	82
Immaterielle eiendeler	17	22	20
Investeringseiendom	6	30 319	25 795
Værdifribundne	18	8	9
Buksetteiendeler	19	166	171
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte	8	2 141	1 934
Finansielle investeringer	20, 29, 30	31	33
Finansielle instrumenter	27	9	-
Forråd	21, 29, 31	216	173
Sum anleggsmidler		32 991	28 217
Kundefordringer og andre fordringer	21, 29, 31	807	202
Bankinnskudd o.l.	22, 25, 29	404	332
Sum omlempemidler		1 211	534
Sum eiendeler		34 192	28 751





KONSOLIDERTREGNSKAP 2021

EGENKAPITAL

Beløp i NOK mill.	EK tilordnet morselskapets aksjonærer			Sum EK
	Aksjekapital og overkurs	Annen EK Ilike res.ført	Opplyst EK	
Egenkapital per 31.12.20	5 692	49	5 398	11 139
Årets resultat	-	-	1 484	1 484
Omregningsdifferanser	-	-35	-	-35
Utv. res. - poster som kan bli omkl. til res.	-	-35	-	-35
Sum utv. res. etter skatt	-	-35	-	-35
Totalresultat etter skatt	-	-35	1 484	1 449
Endring ikke-kontrollerte eierinteresser	-	-	-2	-2
Sum transaksjoner med eierne	-	-	-2	-2
Egenkapital per 31.12.21	5 692	14	6 880	12 586

KONSOLIDERTREGNSKAP 2021

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		2 851	2 022
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	-282	-201
Vedtredninger investeringseidendommer	6	-1 743	-1 486
Av- og nedskrivninger varige driftsmidler	18	5	4
Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler	17	0	3
Av- og nedskrivninger bruttorettigheter	19	-7	7
Netto finansposter	15	168	540
Endring i kursstfordringer og andre fordringer	21	-542	-114
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	28	-313	778
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		137	1 543
Betalte renter	15	-945	-350
Betalte skatter	16	-10	-6
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		-218	1 196
Kjøp av immaterielle eiendeler	17	-5	-6
Kjøp av investeringseidendommer	6	-3 375	-2 883
Salg av investeringseidendommer	6	469	540
Kjøp av varige driftsmidler	18	-4	-1
Kjøp av datterselskaper		-199	-
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8, 9	-330	-190
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	-	51
Kjøp av finansielle investeringer	20	-2	-
Mottatte renter	15	9	10
Mottatte ubetyr	8	164	93
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 272	-2 387
Kapitalutvidelser		234	900
Opprøk av lån	24, 25	9 863	1 093
Reduksjon av lån	24, 25	-6 592	-718
Betaling av hovedstol leiefølikker	19	-5	-5
Utbyste beatt til ikke-kontrollerte eierinteresser i datterselskaper	7	-61	-48
Transaksjon med ikke-kontrollerte eierinteresser		-96	19
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		3 343	1 231
Endring i kontantekvivalenter		-147	41
Kontantekvivalenter per 01.01.	22	268	227
Kontantekvivalenter per 31.12.	22	121	268



Årsrapport 2021 | RETTANENDDOM | 32

Årsrapport 2021 | RETTANENDDOM | 33

REITAN
DEUDOM



NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktivitet krefter ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedens ulønnsbarhet og risikoen å miste sine og pådras negative effekter på konsernets finansielle resultater og egenkapital. Konsernet benytter seg av renteforvaltere for å sikre seg mot renterisiko.

Risikostyringen for konsernet foretas av ledelsen i Reitan Elendom i overensstemmelse med retningslinjer fremlagt for og godkjent av styret. Selskaper besidde kreditrisiko, evaluert og styret finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike virksomhetsområdene. Styret godkjenner prinsippene for den overordnede risikostyring, og angir retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko, renterisiko, kredittisiko, bruk av renteforvaltere og anvendelse av overstedestillingsvedtak.

Konsernets mål, verdiproposisjon, finansierings- og kapitalstruktur fremkommer av REITANs vedtatte regnskapsplan nummer 3 – *Vi skal være glødt*. Vedtatte planer og operasjonsplaner ved årsslutten i REITAN kan være utarbeidet i henhold til de finansielle, økonomiske, investerings- og regnskapsmål som er fastlagt i REITANs vedtatte regnskapsplan nummer for finansregnskapsåret og kapitalstruktur. Handlingsplanen for Reitan Elendom er et vedtatt strategisk mål med minimum 50 prosent av forventet totalkapital. Handlingsplanen bidrar til at konsernet til enhver tid opprettholder en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandelen. I tillegg bidrar handlingsplanen indirekte til redusert risiko for å bli stengt påviket av endringer i markedsrenter sammenlignet med selskaper med høyere belåning og lavere egenkapitalandelen.

MARKEDSRISIKO

Valutarisiko

Som følge av at konsernregnskapet avviges i norske kroner, påvirkes resultatet og egenkapital i konsernregnskapet av endring av valutakurser på utenlandske investeringer. En vesentlig del av konsernets aktivitet utøves i Norge og konsernets valutarisiko anses derfor å være lav. Konsernet har dog eiendommer i Danmark, Sverige og Finland, og konsernet er derfor eksponert for valutarisiko mot danske og svenske kroner, samt mot Euro.

Exposeringen sikkes begrenset ved at låneoppkjøp knyttet til eiendommene i Danmark og Sverige også gjøres i henholdsvis danske og svenske kroner. Valutakompenseringen vil da kun være på netto nivå. Konsernet foretar per i dag ikke ytterligere valutastinger av investeringer i utenlandske valuta for å eliminere valutarisiko på netto nivå.

Konsernets netto valutakompensering vurderes som ikke vesentlig for konsernets egenkapital.

Prisrisiko

Konsernets leilensetter er eksponert for endringer i markedsrente, omsetningsbasert løst og infusjon.

Prisrisiko sikkes redusert ved at konsernet hovedsakelig anskaffer årlige langtløpige låneavtaler. Dette for å sikre de fremtidige kontantstrømmene i eksisterende lån. Konsernet har mange langtløpige låneavtaler som sikkes å være stabile for med omsetningsbasert løst, men da er det ofte en avtale minimumsrente. De prosentvise endringene i renter påvirker derfor ikke kontantstrømmene. Majoriteten av konsernets leilensetter blir justert årlig med 100 prosent av endringen i konsumprisindeksen (KPI). Konsernet har som målsetting å sikre en slik regulering i samtlige leilensetter, slik at konsernet fremover kan justere husleien i samsvar med utviklingen i KPI.

Driftskostnadene for eiendommene er eksponert for endringer i infusjon samt andre prisendringer. Det er ikke etablert særskilte tiltak for å redusere denne eksposeringen ut over bruk av langtløpige entreprenørtavler for større utbygginger og rehabiliteringsprosjekter. Slike kontrakter innebærer normalt avtalegjelding for regulering av pris i tråd med utvikling i KPI eller annen relevant kostnadsindeks.

Renterisiko på lån (netto rentebærende gjeld og renteblyttereavtaler)

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langtløpige rentemarkedet.

Renterisikoen reduseres blant annet ved å ha en betydelig andel langtløpige rentebindinger. Rentebindingen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av flytende-til-fast renteblyttereavtaler. Slike renteblyttereavtaler innebærer en konvertering av lån med fast rente, og gir konsernet økt fleksibilitet med hensyn til styring av sin totale rentekompensering.

Risikostyringsknyttet til renterisiko foretas av ledelsen i Reitan Elendom i overensstemmelse med retningslinjer fremlagt og godkjent av styret. Konsernets målsetting er å anner risikorente skal være betydelig, og normalt følge i området 35-50 % av konsernets rentebærende gjeld.

NOTE 3 – VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Inkluderte forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nålevende omstendigheter.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG FORUTSETNINGER

Konsernet tarhøder estimater og går forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsmessige estimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og analyser som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balansen vil bli omtalt og gitt i fjor av disse regnskapsår, daterte notiser.

Investeringsvurdering

Festsettsen av virkelig verdi av investeringsobjektet innebærer betydelig grad av estimater og analyser. Se omtale av beregningsmodell og sensitivitetsovervurderinger i note 6 – *Investeringsselskaper*.

Løstrenter

Konsernet har løstrenter som balanseføres i samsvar med IFRS 16 – *Låneavtaler*. I henhold til IFRS 16 må det gjøres vurderinger av løstrenter, og vurderinger om løstrenter innebærer betydelig grad av estimater og analyser, og disse kan være omfattet av hva de relevante fremtidige løstrenter kan bli.

Se note 19 – *Bruk av leilensetter og leilensetter* for ytterligere informasjon.





NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS.)

Konsernet har rentebærende gjeld på NOK 14 935 mill. per 31.12.21 (NOK 11 075 mill. per 31.12.20) og rentebærende og skriftsatt på NOK 4 570 mill. (NOK 3 900 mill.). Det gir en skriftsatt på 31 prosent per 31.12.21 og 31 prosent per 31.12.20. Videt gjeldningsleposat for rentebærende per balansedato er 7,9 år (7,0 år per 31.12.20). Hovedsal og forfallsdatoer for konsernets samlede portefølje av rentebærende varierer mellom 1 til 27 år. Rentesatser:

En økning i markedsrenten med ett prosentpoeng vil ha følgende effekter knyttet til rentebærende gjeld:

Beskr./NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Effekt på netto rentebærende	+104	-61
Effekt på løstkapital	-81	-48

En nedgang i markedsrenten med ett prosentpoeng vil ha motsatt effekt.

LIKVIDITETSRIKIG

Konsernets likviditet vurderes i hovedsak å være god nok til å dekke utbetalinger på alle forpliktelser, og konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke utbetalinger på alle forpliktelser. Det er derfor utvilsomt at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke utbetalinger på alle forpliktelser. Videre er det slik at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke utbetalinger på alle forpliktelser. Videre er det slik at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke utbetalinger på alle forpliktelser. Videre er det slik at konsernet har tilstrekkelig likviditet til å dekke utbetalinger på alle forpliktelser.

Kredittrisiko styres på overordnet nivå fra ledelsen i ReitAn Eklend, men hovedsakelig håndteres og vurderes dette av ledelsen i hvert enkelt virksomhetsområde.

Majoriteten av konsernets leiliehveretter kommer fra solide leietakere, og konsernet har historisk sett, og også de siste årene, hatt relativt lave tap på kundefordringer. De siste to årene har husleiepap utgjort mindre enn 1 prosent av konsernets leiliehveretter.

ReitAn for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av kursvarer eller kursvarer hos leietakere anses som lav.

LIKVIDITETSRIKIG

Med likviditetsriktig menes risiko knyttet til konsernets evne til å betjene løpende forpliktelser, forpliktelser i forbindelse med pågående prosjekter og gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. I tillegg skal konsernet ha en formidling likviditet til å møte uforutsatte forpliktelser. Likviditetsriktigheten vurderes ved å se på en stabil kapitalstruktur fra investeringsside, moderat belåningsgrad, tilgjengelige likviditetsreserver, høyeste gjeldningsleposat og ved å anvende ulike finansieringsalternativer. Likviditetsriktigheten vurderes ved å se på en stabil kapitalstruktur, høyeste gjeldningsleposat og ved å anvende ulike finansieringsalternativer. Likviditetsriktigheten vurderes ved å se på en stabil kapitalstruktur, høyeste gjeldningsleposat og ved å anvende ulike finansieringsalternativer.

Svært målrettet for likviditetsriktig og for konsernets likviditetsreserver er at konsernet skal ha evne til å betjene alle av kjente forpliktelser knyttet til både drift, prosjekter og gjeld samt ha tilstrekkelig likviditet til å utnytte investeringsmuligheter raskt. Finansieringsstrategi har som mål å opprettholde finansiering i markedet og ikke avvikle gjeld på husleie og i rentemarkedet. Det er en målsetning at likviditetsreserven i hvert trinn skal dekke alle utgående forpliktelser og kassaforskrifter fremfor kontantbeholdninger. Konsernet har som følge av dette blant annet etablert ulike cash-pool løsninger i konsernet. Konsernet hadde per 31.12.21 en likviditetsreserve på NOK 797 mill. (NOK 823 mill. per 31.12.20). Av dette utgjør kontantbeholdning NOK 404 mill. (NOK 332 mill. per 31.12.20) og ubenyttede trekkrammer på NOK 393 mill. (NOK 491 mill. per 31.12.20).

Ulikeforhold som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dampes ved at konsernet har en stabil kapitalstruktur, ved at man har en moderat belåningsgrad og ved at ulike finansieringsalternativer anvendes. Konsernet har god oversikt over refinansieringsbehovet og har etablert gode rutiner i forbindelse med refinansiering av konsernets gjeld. De neste 12 månedene fra balansedato skal NOK 5 424 mill. av konsernets gjeld tilbakebetales. Dette inkluderer også forfallsdatoer for konsernets samlede portefølje av lån med renter ved slutten av året innen i mot 24 – år for refinansieringsprosesser og deltagelse.

Som utøvere besikket har konsernet høy grad av styring over utgående i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsatte forpliktelser på disse områdene.



NOTE 5 – SEGMENTINFORMASJON

Dette segmentene identifiseres basert på den rapportering styret (øverste beslutningsinstans) bruker når det gjelder vurderinger av prestasjoner, lønnsnivå og kapitalallokering på et strategisk nivå. Styret vurderer forretningsaktivitetene per konsern og per 31.12.21 har konsernet fem ulike forretningsaktivitetskonserner:

- E C Dals Eklend (ECDE)
- VestreFjordstak Eklend (VFE)
- Oslo
- RELOG
- Handelseklend

Segmentet Oslo består av selskapene SWG33 Invest AS og Granlandsvarakene AS. Segmentet Handelseklend består av selskapet REBUS Handelseklend og REBUS Handelseklenne A/S. «Øvrige/Elimineringer» inkluderer hovedsakelig morselskapet ReitAn Eklend AS og Uno-X Eklend Holding AS, i tillegg til konsolideringseffekter.

SEGMENTRESULTAT

2021, Beskr./NOK mill.	ECDE	VFE	OSLO	RELOG	Handels- eklend	Øvrige/ Elim.	ReitAn Eklend
Husleieinntekter	491	119	89	473	112	18	1 303
Andre inntekter	11	0	2	10	0	0	25
Gjester	0	-	-	-	-	-	0
Vendte utgifter på investeringsleiemot	428	78	150	1 046	65	-24	1 743
Resultat fra tilhørende selskaper	48	-6	-	129	8	103	282
Øvrige driftskostnader	-108	-36	-3	-129	-9	-37	-322
EBITDA	871	155	238	1 529	176	60	3 039
Arbeidsstyring, av- og nedskrivninger	-6	-	-7	-3	-	-	-12
Driftsresultat	865	155	231	1 526	176	65	3 018
Netto finansielle poster	-60	-7	-39	-78	-5	22	-168
Resultat før skatt	805	148	192	1 448	171	87	2 851
Investeringer*	389	192	421	1 770	317	295	3 384

2020, Beskr./NOK mill.	ECDE	VFE	OSLO	RELOG	Handels- eklend	Øvrige/ Elim.	ReitAn Eklend
Husleieinntekter	443	108	76	404	49	56	1 135
Andre inntekter	15	0	2	15	-	3	35
Gjester	-	-	-	-	0	-	1
Vendte utgifter på investeringsleiemot	415	88	100	865	44	-27	1 485
Resultat fra tilhørende selskaper	17	8	-	84	10	81	201
Øvrige driftskostnader	-142	-25	-1	-79	-4	-32	-282
EBITDA	748	180	176	1 200	99	82	2 576
Arbeidsstyring, av- og nedskrivninger	-5	-	-	-2	-	-6	-14
Driftsresultat	743	180	176	1 202	99	77	2 562
Netto finansielle poster	-166	-47	-34	-303	-13	23	-540
Resultat før skatt	577	133	142	964	86	100	2 022
Investeringer*	290	207	-	1 336	79	978	2 890



KONSTANTREGNSKAP 2021

NOTE 5 – SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

SEGMENTERELDER OG NØKRETALL

2021	Beleg./MOK mill.	ECDE	VFE	OSLO	RELOG	Hendels- elendom	Ovrigt/ Elim.	Reltan Elendom
Investeringselendom	10 508	2 315	2 050	12 407	2 070	989	30 319	
Tilnyttede eiendommer	473	43	-	783	56	836	2 141	
Andre eiendommer	192	105	865	724	294	-469	1 733	
Totalt kapital	11 172	2 463	2 916	13 914	2 419	1 357	34 192	
Eigenkapitalandel	45%	44%	-	41%	-	-	48%	
Gjeldsgrad eiendomme lån	36%	45%	-	52%	-	-	44%	
Kvm - totalt (1 000)	383	63	34	799	65	178	1 522	
Kvm - eiendommel (1 000)	343	44	25	351	58	57	817	
Utleiegrad	96%	92%	97%	95%	96%	90%	95%	

2020	Beleg./MOK mill.	ECDE	VFE	OSLO	RELOG	Hendels- elendom	Ovrigt/ Elim.	Reltan Elendom
Investeringselendom	9 691	2 144	1 900	10 045	1 733	282	25 795	
Tilnyttede eiendommer	373	64	-	797	61	639	1 934	
Andre eiendommer	262	77	16	582	107	-22	1 022	
Totalt kapital	10 325	2 285	1 916	11 424	1 901	900	28 751	
Eigenkapitalandel	42%	43%	44%	41%	-	-	51%	
Gjeldsgrad eiendomme lån	37%	47%	53%	42%	-	-	39%	
Kvm - totalt (1 000)	369	70	23	581	56	173	1 272	
Kvm - eiendommel (1 000)	326	48	12	227	52	59	724	
Utleiegrad	93%	94%	100%	95%	98%	88%	94%	

* Investeringer er her vist som brutto investeringer i eiendom, se note 6 – Investeringselemdom, note 18 – Kjøpe eiendommer og note 17 – Inntarstørrelse eiendomme.

Årsregnskap 2021 | RETTAN EIENDOM | 40



NOTE 6 – INVESTERINGSEIENDOM

Investeringselemdommer holdes med tanke på å oppnå langtidlig avkastning fra ledningsretter. Disse eiendommene benyttes ikke av konsernet i egen virksomhet. Utvalgte eiendommer vurderes videre som investeringselendom.

Investeringselemdommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og, når det gjelder eiendommer som er utleiet, til virkelig verdi ved hver regnskapsavslutning. Gjenværet og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi støves på kostnader, fører i resultatregnskapet på egen balanse.

Alle eiendommer som er i konsernets bruk som vanlig driftsmiddel omklassifiseres til investeringselendom som følge av endret bruk, vil en positiv vurdering av eiendommen som investeringselendom. En eventuell negativ differanse i reklassifisering som forårsaker resultatregnskapet. Ved omklassifisering fra utleiet (f.eks. tomter som er kjøpt for videregående) eller anlegg under utarbeidelse vil verdimengden resultatføres.

Beleg./MOK mill.	2021	2020
Balansert verdi 01.01.	25 795	21 969
Tilgang	3 375	2 883
Avgang	-475	-540
Verdimengd investeringselendom	1 743	1 486
Omregningsdifferanser	-120	-3
Balansert verdi 31.12.	30 319	25 795

Balansert verdi som er pantsatt som sikkerhet for lån 31.12.	28 904	23 591
Balansert verdi av investeringselendom båret for salg 31.12.	-	309

Løstgjeld fra investeringselendommer	1 303	1 135
Driftskostnader for utleide investeringselendommer	-101	-119
Driftskostnader for ikke-utleide investeringselendommer	-21	-20

FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI FOR INVESTINGSEIENDOM

Virkelig verdi av investeringselendommer er en gjennsnittlig virkelig verdi. Virkelig verdinngivning innledes i ulike nivåer: Notert pris i et aktiv marked for en identisk eiendom eller forpliktelser (nivå 1), verdsettelse basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utleide fra priser) notert pris (nivå 2), for eiendommen eller forpliktelser (nivå 2) eller verdsettelse basert på faktorer som ikke er notert fra observerbare markeder (nivå 3). Ettersom flere vesentlige data i verdsettelsen av investeringselendommer ikke baseres på observerbare markeder, er investeringselendommen inkludert i nivå 3.

Investeringselemdommer regnskapsføres til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskaps egne ansatte og godkjennes av selskaps styre. Selskaps investeringselendommer verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer i en diskontert kontantstrømsmodell. Estimering av fremtidige kontantstrømmer og fastsettelse av avskrivningsrate er nøkkelaktører i verdsettelsen. Risiko hensyntas i kontantstrøm, slik at avkastningsraten korreksjon består av risikofri rente, generell risikopremie for nåverdisen, geografisk, risiko og kontraktstid. Diskontert kontantstrømsmodell innfører en relativt vesentlig ikke-observerbare parameter. De viktigste parameterne er som følger:

Markedspris

Fremtidige kontantstrøm estimeres på grunnlag av kontraktstid, levetid, markedspris, markedspris ved forfall og utløp av ledige leiligheter. Markedspris er basert på en konkret vurdering for hver enkelt eiendom med differensiering for hvert enkelt leilighet. Selskaps levetid ved forfall av markedspris er å ta utgangspunkt i dagens kontraktstid.

Rehabiteringskostnader og andre ekstrastandardiseringskostnader

Fremtidige kostnader knyttet til rehabiliteringskostnader og andre ekstrastandardiseringskostnader for å oppnå et annet markedspris estimeres, samt kostnader knyttet til forrentet vertikalitet (ekstrastandardiseringskostnader).

Eierkostnader

Eierkostnader er kostnader og forpliktelser som knyttes til kjøp av eiendommer og kostnader knyttet til forfall, oppkjøp, oppkjøp, forfall og andre vesentlige hendelser. Estimeres ved bruk av historiske data og andre relevante kilder for å oppnå et annet markedspris estimeres, samt kostnader knyttet til forrentet vertikalitet. I vurderingen benyttes faktisk regnskapsdata og gjeldningsdata som referanse.

Årsregnskap 2021 | RETTAN EIENDOM | 41





NOTE 6 – INVESTERINGSEIENDOM (FORTS.)

Endring i avkastningskravet og markedsdelen er de to viktigste faktorene som påvirker verdien av ekkapets investeringsseidomme. Tabellen nedenfor viser endring i ekkapets eiendomsverdier som følge av endring i disse to faktorene:

Endring Yield	Endring markedsdelen			
	-0,5 %	0 %	+ 5 %	+ 9 %
Endring i markedsdelen	1 534	3 040	4 547	
Endring i avkastningskravet	-13	1 439	2 866	
Endring i markedsdelen	-1 355	-	1 355	
Endring i avkastningskravet	-2 591	-1 301	-12	
Endring i markedsdelen	-3 713	-2 483	-1 253	

Ekkapets verdier

Ved særskilte behov er det selskaps policy å innhente ekkapets verdier for enkelte visse eiendomme. Dette gjelder spesielt utviklingsseidomme. For 2021 er det innhentede ekkapets verdier for RELOG-området samt Sveinbjørns 33. Ekkapets verdier innhentes også ved jevne mellomrom for å avstemme at konsernets interne verdier samsvarer med de ekkapets verdier.

NOTE 6 – INVESTERINGSEIENDOM (FORTS.)

Endring i avkastningskravet og markedsdelen er de to viktigste faktorene som påvirker verdien av ekkapets investeringsseidomme. Tabellen nedenfor viser endring i ekkapets eiendomsverdier som følge av endring i disse to faktorene:

Endring i avkastningskravet og markedsdelen er de to viktigste faktorene som påvirker verdien av ekkapets investeringsseidomme. Tabellen nedenfor viser endring i ekkapets eiendomsverdier som følge av endring i disse to faktorene:

Endring i avkastningskravet og markedsdelen er de to viktigste faktorene som påvirker verdien av ekkapets investeringsseidomme. Tabellen nedenfor viser endring i ekkapets eiendomsverdier som følge av endring i disse to faktorene:

- + Type eiendom (kontor, butikk, logistikk, hotell, etc.)
- + Geografisk risiko (by/land)
- + Geografisk risiko (lokal boligmarked)
- + Konjunkturrisiko (herunder diversifisering i ekkapets)
- + Utviklingsrisiko
- = Kalkulert avkastningskrav

I verdiskapningsprosjektene er det årlig årlig pris er sett av markedsprisindeks for ekkapets, men etter dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. De to viktigste faktorene som påvirker verdien av ekkapets eiendomme er endring i avkastningskravet og endring i markedsdelen. De to viktigste faktorene som påvirker verdien av ekkapets eiendomme er endring i avkastningskravet og endring i markedsdelen.

Konsernet innvider eiendomme innen de fleste segmenter, handel, kontor, hotell og logistikk. Diskontert kontantstrømmodell benyttes til slike eiendomme. I tillegg til de fleste segmentene er det også investert i eiendomme innenfor utviklingsprosjektene. Disse eiendommene er primært i form av prosjekter i tidlig fase, hvor man gjerne starter med et simpelt konsept, eller kanskje allerede har fått godkjent prosjekter i senere fase, hvor man gjerne starter med et mer komplekst konsept. I tillegg er det investert i eiendomme innenfor utviklingsprosjektene. Disse eiendommene er primært i form av prosjekter i tidlig fase, hvor man gjerne starter med et simpelt konsept, eller kanskje allerede har fått godkjent prosjekter i senere fase, hvor man gjerne starter med et mer komplekst konsept.

2021	Beleg./NCK/mil.	ECDE	VFE	Oeko	RELOG	Øvrige	Total
Verdi per 31.12.	10 508	2 315	2 534	12 407	2 070	485	30 319
Ant. kvm (1 000)	310	63	63	594	62	34	1 126
Avkastningskrav (små) *	5,12%	5,15%	3,79%	4,83%	5,55%	6,47%	4,95%

2020	Beleg./NCK/mil.	ECDE	VFE	Oeko	RELOG	Øvrige	Total
Verdi per 31.12.	9 691	2 144	1 900	10 045	1 733	282	25 795
Ant. kvm (1 000)	296	67	23	421	49	13	869
Avkastningskrav (små) *	5,09%	5,47%	3,85%	4,95%	5,44%	7,27%	5,03%

*Oppgjitt avkastningskrav er vektet snitt av benyttet netto kalkulasjonsyield (realavkastningskrav) på kontantstrømsseidomme.





NOTE 7 – INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

Konserngruppet er utarbeidet for å vise konsernet Reitan Eiendom som én enhet. Dette innebærer å konsolidere alle datterselskaper i gruppen, og eliminere interne transaksjoner og mellomværende.

Datterselskaper er alle enheter som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for ubestilt i avstemningen fra enheten og har enen til å påvirke denne avstemningen gjennom sin makt over enheten. Datterselskaper konsolideres fra det tidspunktet hvor konsernet oppnår kontroll, og konsolideringen opphører når kontrollen over datterselskapet opphører.

Ved oppkjøp av datterselskaper blir det gjort en konkret vurdering om oppkjøpet tilfredsstiller kravene til en virksomhetsassimilering eller om oppkjøpet skal regnes som et erverv. Dersom kjøpet tilfredsstiller kravene til en virksomhetsassimilering, blir det regnskapsført i konsernet med oppkjøpsmetoden. Overvakte erverv og gjørr vi i dette tilfellet bokføres ut virkelig verdi i kjøpsbalansen. Forskjellen mellom virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler og anskaffelsespris, på oppkjøpsdatoen, klassifiseres som goodwill.

Dersom et oppkjøp ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhetsassimilering og kjøpet regnskapsføres som erverv, blir anskaffelseskosten allokert til de overvakte eiendelene i sin helhet. I dette tilfellet blir det ikke beregnet goodwill og det settes ikke av for utsett skatt på forskjeller som oppstår.

Resultat og balanseforhold overføres til konsernet og ikke-kontrollerende eierinteresser. Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje i balansen og egenkapitaloppstillingen.

VESENTLIGE DATTERSELSKAPER

Subsidiarsets navn	Kontoradresse	Eid av konsernet (balansert)	Eid av ikke-kontrollerende eierinteresser
E C Dehls Eiendom AS	Trondheim, Norge	100%	-
Vesterfjeldske Eiendom AS	Bergen, Norge	71%	29%
3LOG ANS	Trondheim, Norge	65%	35%
REBUS Handelsbeholdning AS	Trondheim, Norge	87%	13%
Uno-X Eiendom Holding AS	Trondheim, Norge	100%	-
SWG33 Invest AS	Oslo, Norge	58%	42%
Granlundskorvakt Eiendomsinvest AS	Oslo, Norge	100%	-

* Overstyrt over visse direkte eierandeler. Eier- og stemmeandel er lik. 3LOG ANS er morselskapet RELOG-konsernet etter omorganisering i dette konsernet i 2021.

DATTERSELSKAPER MED IKT-KONTROLLERENDE EIERINTERESSER

Tabellen nedenfor viser detaljer for datterselskaper i konsernet som har ikke-kontrollerende eierinteresser. Tallet som fremkommer i tabellen er andeler som tilfaller moentert.

	Eierandel		Resultatandel		Egenkapital	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
SWG33 Invest AS	42%	49%	66	57	397	405
REBUS Handelsbeholdning AS	13%	9%	10	-	91	-
3LOG ANS	35%	35%	670	522	3 160	2 875
Vesterfjeldske Eiendom AS	29%	29%	31	31	303	277
Øvings*	0%	0%	11	0	-	21
Totalt			789	610	3 991	3 576

* Øvrige datterselskaper med ikke-kontrollerende eierinteresser er Seljord Buckkassen 2 AS, Ansbach Hestingsstom AS, Måby Brygge AS og Y4 Krossen Eiendom AS.



NOTE 7 – INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER (FORTS.)

IKT-KONTROLLERENDE EIERINTERESSER HAR HATT FØLGENDE EGENKAPITALTRANSASJONER I 2021 OG 2020: Ikke-kontrollerende eierinteresser i SWG33 Invest AS har i 2021 motatt MNOK 22 i utbytte og har solgt aksjer til majoritet som har redusert ikke-kontrollerende eierinteresser med MNOK 32. REBUS Handelsbeholdning AS har fått ikke-kontrollerende eierinteresser i 2021 ved kapitalinnsudd på MNOK 71, og salg av aksjer fra majoritet som har fått ikke-kontrollerende eierinteresser med MNOK 9.

I RELOG-konsernet har det blitt gjort utbytte til ikke-kontrollerende eierinteresser på MNOK 96. Det har i tillegg blitt gjennomført kapitalinnsudd på MNOK 223, en reorganisering i konsernet som har redusert ikke-kontrollerende eierinteresser med MNOK 474, og salg av aksjer fra majoritet som har fått ikke-kontrollerende eierinteresser med MNOK 9. Ikke-kontrollerende eierinteresser i Vesterfjeldske Eiendom AS har motatt MNOK 13 i utbytte, og tilrettet i et kapitalinnsudd på MNOK 8. I 2021 har ikke-kontrollerende eierinteresser i Trondheim Postgård DA solgt sine aksjer til majoriteten, og ikke-kontrollerende eierinteresser er redusert med MNOK 32.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i SWG33 Invest AS har i 2020 motatt MNOK 21 i utbytte. NRP Eiendom AS har tatt MNOK 13 i utbytte og Login Parinvest Holding AS har hatt en kapitalnedsettelse på MNOK 12. Lihenavne ikke-kontrollerende eierinteresser.

For et sammendrag om øvrig finansiell informasjon i datterselskaper, henvises det til note 5 – *Sjå notatinformasjon*.

NOTE 8 – INVESTERINGER I TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Tilknyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt der konsernet har mellom 20 og 30 prosent av stemmerett. Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der to eller flere parter har felles kontroll over og rett til vetoendringer i ordningen. Vurderingen av betydelig innflytelse og felles kontroll baserer seg på de samme faktorene som ved vurdering av kontroll over datterselskaper. Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Konsernet vurderer i hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nedstigningsbehov på investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter. I så fall beregnes nedstigningsbehøvet som forskjellen mellom gjennvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi. Differansen resultatføres på regnskapslinjen resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

BALANSERTE VERDIER I TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Beløp / MNOK mill.	2021	2020
Balansert verdi i TRV	1 934	1 696
Ande av egenkapitalen i TRV	679	427
Ande av egenkapitalen i TS	1 462	1 507
Balansert verdi i konsernet	2 141	1 934
Balansert verdi 01.01.	1 934	2 020
Resultatandel TRV	48	43
Resultatandel TS	234	158
Nettøtt utbytte fra TRV og TS	-75	-93
Kapitalutdeling fra TRV og TS	-103	-4
Andre endringer	103	138
Balansert verdi 31.12.	2 141	1 934



NOTE 8 – INVESTERINGER I TILKNYTTETDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FORTS.)

VESENTLIGE TILKNYTTETDE SELSKAPER

Selskapsnavn	Kontoradresse	Eierandel	Virksomhet
Dora Holding AS	Trondheimsveien 32B, Trondheim, Norge	32%	Utleie av næringseiendom

Ingen av konsernets tilknyttede selskaper er børsnotert. Det er ingen betingede forpliktelser knyttet til konsernets interesser i de tilknyttede selskapene. Oversikten viser direktes eierandeler.

Sammenfattede balanse

	Dora Holding AS, 100 %		Dora Holding AS, etter eierandel	
Betrag / NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Driftsmidler	65	44	21	14
Anleggsmidler	2 175	1 954	695	628
Sum eiendeler	2 240	2 008	717	643
Kortsiktig gjeld	23	37	8	12
Langsiktig gjeld	887	892	294	285
Sum gjeld	910	929	291	297
Egenkapital	1 330	1 079	426	348
Sum egenkapital og gjeld	2 240	2 008	717	643

Sammenfattede resultatregnskap

	Dora Holding AS, 100 %		Dora Holding AS, etter eierandel	
Betrag / NOK mill.	2021	2020	2021	2020
Driftsinntekter	78	99	25	32
Årets resultat	272	183	87	91
Årets totalresultat	272	183	87	91

Sammenfattede egenkapital

	Dora Holding AS, 100 %		Dora Holding AS, etter eierandel	
Betrag / NOK mill.	2021	2020	2021	2020
Netto eierdel 01.01.	1 079	917	345	293
Resultat i perioden	272	183	87	91
Ulykke	-21	-21	-7	-7
Netto eierdel 31.12.	1 330	1 079	426	345



NOTE 8 – INVESTERINGER I TILKNYTTETDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FORTS.)

SPEKIFIKASJON AV BALANSEFØRT OG RESULTATFØRT BELOP

31.12.21, Betrag / NOK mill.	Dora Holding AS	Øvrige*	Sum
Investeringer i US og FKV	426	1 715	2 141
Årets resultat	87	195	282
Årets totalresultat	87	195	282
31.12.20, Betrag / NOK mill. <td></td> <td></td> <td></td>			
Investeringer i US og FKV	345	1 588	1 934
Årets resultat	59	142	201
Årets totalresultat	59	142	201

*) Kategorien omfatter tilknyttede og felleiskontrollerte virksomheter bestående av mange selskaper. De mest vesentlige er Incentra Enebom AS, RSP Ejenomselskab AS, Skaven Enebom AS, Star Property AS, Vestoy Senterutvikling AS, Haugaland Handispark AS og Middeifart Enebominvest AS.

NOTE 9 – STØRRE TRANSAKSJONER

STØRRE TRANSAKSJONER I 2021

RELOG Invest

I september 2021 gjennomførte RELOG en transaksjon med et porteføljepå kjøp av eiendommer på om lag NOK 1,3 milliarder av UB Nordic Property Fund som har hovedkontor i Helsinki, Finland. Av eiendomsverdiene utgjør kjøpet investeringsselskapet NOK 919 mill. Porteføljepå kjøper av syv eiendommer og utgjør totalt 216 000 kvm eiendom inneholder lager, logistikk og industri. To av eiendommene ligger i Norge, en i Finland, en i Danmark og tre i Sverige. Transaksjonen bidrar til å øke RELOGs geografiske diversifisering for eiendomsporteføljene og støtter opp under selskaps ambisjoner om fremtidig vekst.

Nett debetrekninger

I april 2021 kjøpte Reitan Enebom samtlige aksjer i Grenlandsvektrekket Enebominvest AS som kjøper kjøper samtlige aksjer i Grenlandsvektrekket AS. Grenlandsvektrekket AS har 3 300 km næringseiendom og 3 300 km parkeringsplass ved Torshovstasjonen på Gardermoen i Oslo. Eiendommene ligger i et område i Oslo hvor vi tror det kan bli positiv utvikling fremover. Tilgang (netto) utgjør NOK 500 mill.

STØRRE TRANSAKSJONER I 2020

Etablering av ny portefølj med handelsleiligheter i Danmark

Reitan Enebom AS kjøpte i slutten av desember 2020 en portefølj av 18 butikkleiligheter i Danmark fra REHA 1000 Danmark. Transaksjonen ble finansiert med salgspålegg som ble oppgjort i juni 2021. Butikkporteføljene er på ca. 22.000 kvm og har en eiendomsverdi på DKK 683 mill. Transaksjonen vil gi en økt andel på DKK 35 mill. hvor ca. 92% av dette kommer fra REHA 1000.

Etablering av portefølj med logistikkleiligheter i Danmark

RELOG kjøpte i 2020 eiendommer i to store logistikkleiligheter i Danmark. Den ene eiendommen er beliggende i Vestrup, og den andre er i Middelfart. RELOG overtok i slutten av desember 2020 REHA 1000s hovedlager i Horsens i Danmark. Eiendommen er under utbygging med et nytt automobilt overlager, som forventes å være i drift fra april 2022. Kjøpet av REHA 1000s hovedlager ble også finansiert med salgspålegg, samt oppgjort i juni 2021. Lagret vil ved ferdigstillelse ha en eiendomsverdi på DKK 925 mill og utgjør ca. 106 000 kvm i areal. Kjøpet bidrar til en økning på DKK 47 mill. i årlige.



NOTE 13 – LØNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE

	2021	2020
LØNSKOSTNADER		
<i>Beløp / NOK mill.</i>		
Lønninger	98	96
Arbeidsgevinst	-18	-12
Pensjonskostnader	8	4
Andre ytelser	4	3
Sum lønnskostnader	127	85
Gjennomsnittlig antall ansatte	85	82
Antall årovek	97	83

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Syret i Reitan Eledon har i 2021 bestått av Odd Reitan (leder), Kjetil S. Genton og Mort Reitan. Ledergruppen i Reitan Eledon har i 2021 bestått av administrerende direktør Engvik Høyland, økonomidirektør Jørn Egil Arnesen, direktør for beredskap Jostein Rasmussen samt de daglige lederne i de operative virksomhetene. Dette er Svein Erik Nordbotten fra E C Davis Eledon, Petter Høyland fra Vestenfjells Eledon og Christian Wist fra RELOG.

	2021	2020
<i>Beløp / NOK mill.</i>		
Lønn og andre kortsiktige ytelser	19	16
Pensjonskostnader	3	1
Aufbaubest endring	3	5
Sum godtgjørelse til ledende ansatte	32	20

	2021	2020
<i>Beløp / NOK mill.</i>		
Balansført verdi 01.01.	17	16
Tilført løpse av året	0	1
Retur beregnet for året	0	1
Lån til ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer samt deres nærstående per 31.12.	17	17

	2021	2020
<i>Beløp / NOK mill.</i>		
Balansført verdi 01.01.	48	61
Tilført løpse av året	0	0
Tilbakeført løpse av året	-35	-15
Retur beregnet for året	0	2
Lån fra ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer samt deres nærstående per 31.12.	14	48

Lårene er klassifisert som langsiktig i løansen. Konsernet har ikke øykt sikkerhetsstillelse for ledende ansatte, styremedlemmer, aksjonærer eller deres nærstående per 31.12.21 eller 31.12.20.

PENSJON

Reitan Eledon etablerte i 2004 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter pr 31.12.21 93 personer. Premiebetalingene kostnadsføres til selskapet, dog perberøres andelen av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens gevinn per 31.12.21. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 10 – HUSLEINNTEKTER

Låneinntekter reguleres av IFRS 16 Leaselover. Konsernets utleieværdier klassifiseres som operasjonelle og inngår i lønnskostnader i bok med utleieperioden. Inntekter kommer fra leiekontrakter som baseres seg på feste beløp eller minimumsbøle, og på andeler der leien baseres seg på leiebølers omsättning.

Se note 5 - Segmentinformasjon for en oversikt over hvordan konsernets låneinntekter fordeler seg mellom konsernene.

	2021	2020
<i>Beløp / NOK mill.</i>		
Låneinntekter	1 303	1 135
Sum husleieinntekter	1 303	1 135

REMA Distribution Norge AS og REVA 1000 Norge AS er konsernets største enkeltkunder. I 2021 var totale låneinntekter fra disse hhv. NOK 177 mill. og NOK 112 mill. Dette utgjør til sammen 22% av konsernets totale husleieinntekter i 2021.

NOTE 11 – ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter er inngjort eller IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. Inntektene krytter seg i hovedsak til forvætnings- og forretningsplaner, samt konsoliderasjoner.

Øvrige inntekter består hovedsakelig av støtteoppkjøp ved fusjoner.

Se note 5 - Segmentinformasjon for en oversikt over hvordan andre inntekter fordeler seg mellom konsernene.

	2021	2020
<i>Beløp / NOK mill.</i>		
Forvætnings- og forretningsplaner	13	21
Konsoliderte inntekter	5	5
Øvrige inntekter	7	9
Sum øvrige driftsinntekter	25	35

NOTE 12 – GEVINSTER

	2021	2020
<i>Beløp / NOK mill.</i>		
Gevinst fra salg av investeringsgjeld	0	0
Gevinst fra salg av vorte driftsmidler	0	0
Andre gevinster	0	1
Gevinster	0	1



NOTE 13 – LØNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSER (FORTS.)

Beløp / NOK mill.	2021	2020
Lønnpålagt revisjon	3	3
Andre pensjoner utenfor revisjon	1	-
Skatteavgifter	0	1
Sum godtgjørelse til revisor	4	4

Samtidige beløp vedrørende revisjonshonorar er ekskludert herunder.

NOTE 14 – ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Beløp / NOK mill.	2021	2020
Lønskostnader	-3	-3
Vedlikehold	-92	-92
Markedsføring	-6	-13
IT	-12	-13
Tap på fordringer	-11	-7
Øvrige driftskostnader	-70	-69
Sum andre driftskostnader	-196	-197

NOTE 15 – FINANSPOSTER

Beløp / NOK mill.	2021	2020
Rentehinntekter bankinnskudd	2	2
Rentehinntekter uliknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	6	7
Andre rentehinntekter	3	1
Sum rentehinntekter	11	10
Rentekostnader banklån	-251	-282
Rentelement i rentebyttestrukturer	-63	-71
Renteinntekt av ending / løsning for forpliktelser	-9	-9
Andre rentekostnader	-25	-11
Sum andre rentekostnader	-348	-383
Vedtsendinger pensjonsplaner	190	-188
Vedtsendinger finansielle instrumenter	190	-188
Netto valutaposter (tap) på finansieringsaktiviteter	-18	-19
Netto poster (tap) på finansielle investeringer	-3	9
Netto andre finansposter (kostnader)	0	2
Andre finansposter	-21	-8
Finansposter	-168	-540

NOTE 16 – SKATTER

Skatteavsetningen for en periode består av betalbar skatt og endring ubetalt skatt. Betalbar skatt er beregnet i samsvar med de skattebestemmelser og regler som gjelder for regnskapsperioden.

Det bemerkes usatt skatt på midlertidige forskjeller mellom skattebestemmelser og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Endring i netto usatt skatt inngår i skatteavsetningen for perioden. Ved fastsettelsen av usatt skatt legges det til grunn skattebestemmelser og skatteberegninger som er vedtatt eller i det all vesentligste er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den usatte skattefordelen realiseres eller når den ubetalte skatten gjøres opp.

Usatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattemattdelig inntekt vil foretulle de midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Skatteavsetningen på poster som føres i ulovdet resultat, klassifiseres også i ulovdet resultat. Tilsvarende gjelder for eventuelle skatteeffekter av eventuelle transaksjoner som føres direkte mot egenkapital.

Usatt skattefordel og usatt skatt regnes dersom det er en juridisk mulighet for å motsette eiendeler ved betalbar skatt mot forpliktelser ved betalbar skatt, og usatt skattefordel og usatt skatt gjelder innestanssett som legges av samme skattemattdelig for annen samme skattepliktige foretak eller forskjellige skattepliktige foretak som har til hensikt å gjøre opp forpliktelser og eiendeler ved betalbar skatt netto.

SKATTEKOSTNAD OG BETALBAR SKATT

Beløp / NOK mill.	2021	2020
Betalbar skatt	-48	-12
Endring i usatt skatt	-529	-385
Skattekostnad	-578	-397
Betalbar skatt	48	12
Forstudboakt skatt	30	4
Effekt knyttet til lønn og løst av virksomhet og annet	74	6
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	6	6
Betalbar skatt (gjeld)	62	6
Forstudboakt skatt (fordring)	-9	0
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	74	6

AVSTEMNING AV MONDRELL SKATTESATS MOT EFFEKTIV SKATTESATS

Beløp / NOK mill.	2021	2020
Resultat før skattekostnad	2 851	2 022
Fornyet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	-627	-445
Effekt av ulike fradragberettigede kostnader	62	-1
Effekt av at innbehold fra TS og FV er presentert etter skatt	0	44
Effekt av innbehold som ikke er skattepliktige	-1	4
Andre effekter	-12	0
Skattekostnad	-578	-397
Effektiv skattesats	20%	20%





KONSERNREGNSKAP 2021

NOTE 16 – SKATTER (FORTS.)

NETTING AV UTSATT SKATT (UTSATT SKATTEFORDEL)

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Utsatt skattefordel uten nettopføring innen samme skatteregime	203	269
Andel som har blitt nettet mot utsatt skatt	-134	-187
Sum utsatt skattefordel i balansen	69	82
Utsatt skatt uten nettopføring innen samme skatteregime	2 118 ¹	1 630
Andel som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	-134	-187
Sum utsatt skatt i balansen	1 984¹	1 443
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen	-1 916	-1 361

NOTE 17 – IMMATERIELLE EIENDELER

OPPSJONER
Opsjoner klassifisert som immaterielle eiendeler gjelder i sin helhet opsjonsavtaler på kjøp av bmt. Konsernet balansfører sine opsjoner til anskaffelseskost som testes årlig for verdifall.

UTVIKLING
Averhøig av en konkret vurdering av utnyttbar levede eller restet årlig for nedskrivningsplikt (ubestemt utnyttbar levede). Amortiserings slyr lineært over forventet utnyttbar levede (3 til 20 år).

VERDIFALL PÅ IMMATERIELLE EIENDELER
Immaterielle eiendeler som ikke avskrives vurderes årlig for verdifall. Immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjenning ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning realiseres med fordelingen mellom balanseført verdi og gjennvinnbar beløp. Gjennvinnbar beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av selvsomkostnader og bruksoverdi. Ved vurdering av verdifall, gruppes anleggsmålelere på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhenglige kontaktpunkter (kontaktpunktene enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes reversering av tidligere nedskrivninger på immaterielle eiendeler.

Beløp / NOK mill.	Opsjoner	Utvikling	Sum
Anskaffelseskost	18	15	33
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-13	-14
Balansført verdi 31.12.20	18	2	20
Årets tilgang	-	5	5
Årets avgang	-	-3	-3
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	-	-
Balansført verdi 31.12.21	18	4	22
Anskaffelseskost	18	17	36
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-13	-14
Balansført verdi 31.12.21	18	4	22

KONSERNREGNSKAP 2021

NOTE 16 – SKATTER (FORTS.)

SKATTEEFFekten AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Utsatt skattefordel (USF)	Investeringselemdom	Brukerrett/leieforpl.	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/overskudd	Annet	Sum
Utsatt skattefordel 01.01.20	4	3	33	169	22	231
Resultatført i 2020	1	0	40	-6	1	36
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-	-	-	3	0	3
Utsatt skattefordel 31.12.20	5	3	73	165	23	269
Resultatført i 2021	0	1	-43	-37	1	-78
Effekt av kjøp og salg av selskaper	3	-	-	7	0	10
Omregningsdifferanser	2	-	-	-	-	2
Utsatt skattefordel 31.12.21	10	4	30	135	24	203

Utsatt skatt (US)	Investeringselemdom	Brukerrett/leieforpl.	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/overskudd	Annet	Sum
Utsatt skatt 01.01.20	-1 088	-	-1	-	-19	-1 109
Resultatført i 2020	-427	-	0	-	6	-421
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-152	-	-	-	-	-152
Omregningsdifferanser	513	-	-	-	-	51
Utsatt skatt 31.12.20	-1 616	-	-1	-	-13	-1 630
Resultatført i 2021	-48	-	0	-	-4	-51
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-45	-	-	-	-	-46
Utsatt skatt 31.12.21	-2 101	-	0	-	-17	-2 118

Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt)

Beløp / NOK mill.	Investeringselemdom	Brukerrett/leieforpl.	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/overskudd	Annet	Sum
Netto USF (US) 01.01.20	-1 084	3	31	169	3	-878
Resultatført i 2020	-427	0	41	-6	7	-385
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-152	-	-	3	-	-150
Omregningsdifferanser	51	-	-	-	-	51
Netto USF (US) 31.12.20	-1 611	3	72	165	10	-1 361
Resultatført i 2021	-447	1	-43	-37	-3	-530
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-43	-	-	7	0	-36
Omregningsdifferanser	10	-	-	-	-	11
Netto USF (US) 31.12.21	-2 091	4	30	135	7	-1 916



Årsrapport 2021 | RETTAN EIEBOM

Årsrapport 2021 | RETTAN EIEBOM

RETTAN EIEBOM



NOTE 18 – VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fratregg for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Påskønninger på eksisterende driftsmidler balanseføres, mens lignende vedlikehold kostnadsføres. Driftsmidlene avskrives lineært til restverdi over forventet nyttbar levetid (for fideikommisjonering forventet levetid), som er:

Bygninger og anlegg	20 år
Telematikk og elektriske installasjoner	10-15 år
Inventar	5-10 år
Maskiner og kontormaskiner	5-10 år
Transportmidler	5 år
Tomter	

Driftsmidlene utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenværende boksluttverdi, vurderes driftsmidlet nedskrevet. En nedskrivning registreres med forskjellen mellom driftsmidlets boksluttverdi og den estimerte gjenværende boksluttverdi. Driftsmidlene vurderes nedskrevet når det er en høy sannsynlighet for at driftsmidlets boksluttverdi vil bli høyere enn den estimerte gjenværende boksluttverdi. Ved hver rapporteringsperiode vurderes restansettning av tidligere nedskrivninger.

Gjennst og tap ved avgitte resultatregninger, og utgjør forskjellen mellom netto verdslag og balanseført verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Betegnelse / ANVENDT	Transportmidler	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost	-	33	33
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-	-24	-24
Balanseført verdi 31.12.20	-	9	9
Årets tilgang	1	3	4
Årets avgang	-	-3	-3
Årets avskrivninger	-	-5	-5
Årets avgang inkl. avskrivninger	-	-3	-3
Balanseført verdi 31.12.21	1	7	8
Anskaffelseskost	-	33	34
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-	-26	-26
Balanseført verdi 31.12.21	1	7	8

Per 31.12.21 er det ikke pantsatte driftsmidler, driftsmidler med restskjønn eller driftsmidler holdt for salg i konsernet.



NOTE 19 – BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSE

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet om kontrakten er eller inneholder en leasewar. Vurderingen gjøres i tråd med IFRS 16. På levertidspunktet vurderes om kontrakten er en leasewar eller en kjøpsforpliktelse og en tilsvarende brukretsrettelse for alle sine leasewar, med unntak av følgende:

- Korttidige leasewar (leasetid på 12 måneder eller kortere)
- Leasewar av lav verdi

For disse leasewarlene innregner konsernet leasebeløpingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påføres.

BRUKSRETTEIENDELER

Konsernet måler brukretsrettelser til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger i leasewarperioden. Anskaffelseskost for brukretsrettelsen omfatter:

- Alle leasebeløpinge ved eller for brukretsrettelsestidspunktet, minus eventuelle leasewarrestverdier
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påleyst konsernet
- Et anslag over ugitte utgifter til demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjensprettet av statisk eller annen eiendom, eller gjensprettet av den underliggende eiendelen til den stand som vil bli i leasewarperioden levert med mindre disse utgiftene påføres under produksjonen av varer.

Konsernet anvender anskaffelsesprinsippet i IAS 16 – Eiendom, anlegg og utstyr, ved avskrivning av brukretsrettelsen, bortsett fra at brukretsrettelsen avskrives fra brukretsrettelsestidspunktet fram til det som innbefatter først av slutten av leasewarperioden og slutten av brukretsrettelsestidspunktet.

Konsernet anvender IAS 36 – Verdifall på eiendeler for å fastslå om brukretsrettelsen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påskatte tap ved verdifall.

LEIEFORPLIKTELSE

Konsernet måler leieforpliktelser på levertidspunktet til nåverdien av leasebeløpingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den utpektidspunktet til leasewar, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leasewarlen dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leasebeløpingene som inngår i målingen av leieforpliktelser består av:

- Faste leasebeløpinge (bunndel) realisert (faste betalinge), minus eventuelle fordelinger i form av leasewarrestverdier
- Variable leasebeløpinge som er avhengige av en indeks eller en rentefot, første gang målt ved hjelp av indeks eller rentefot på levertidspunktet
- Betalp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til restverdigarantier
- Betalp som forventes å komme til betaling for konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av brut for å oppbeholde, dersom leasewarperioden gjenspeiles i konsernets utøve en opsjon om å si opp leasewarlen.

Varidabelt (som ikke er avhengig av indeks/rentefot) inngår ikke i balanseført leieforpliktelse. I stedet innregner konsernet disse variable leasebeløpingene i resultatregnskapet.

Leieforpliktelser måler utgående ved å måle den balanseførte verdien for å tilspisningsmåling, muligheten for balanseførte verdier for å tilspisningsmåling og måle den balanseførte verdien på nytt for å tilspisningsmåling, revideringer eller endringer av leasewarlen, eller for å reviderte justeringe i leasebeløpinge som følger av justeringe i indeks eller rente.

Dekontrolleringsten som benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige leasebeløpinge, er leasewarlen implisitte rente dersom denne er tilgjengelig. Leasewarlen implisitte rente er ikke tilgjengelig for de fleste av konsernets leasewarler. Konsernet benytter av den grunn leasewarlen marginale bilaterale, som består av en basissente og et kreditrisikoblag.



NOTE 19 – BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSER (FORTS.)

BEKJØP / NOK mill.	Tomter	Kontor	Sum
Balansført verdi 31.12.20	157	14	171
Årets tilgang	-	2	2
Årets avgang	-	-	-
Årets rennullingseffekt	0	-1	-1
Årets avskrivning	-5	-2	-7
Balansført verdi 31.12.21	152	14	166
Leieperiode	1-65 år	1-10 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	
LEIEFORPLIKTELSER			
BEKJØP / NOK mill.	Tomter	Kontor	Sum
Kortsiktige leieforpliktelser	11	2	13
Langsiktige leieforpliktelser	159	13	172
Balansført verdi 31.12.20	170	15	185
Årets tilgang	-	2	2
Årets rennullingseffekt	0	-1	-1
Årets betalinger	-12	-2	-14
Årets rettelstomader	9	0	9
Balansført verdi 31.12.21	168	14	182
Kortsiktige leieforpliktelser	11	2	14
Langsiktige leieforpliktelser	156	12	168
Balansført verdi 31.12.21	168	14	182

Konsernet hadde en netto kontrapost fra leasendaler på NOK 14 mill. (NOK 14 mill.).



NOTE 19 – BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSER (FORTS.)

BEKJØP / NOK mill.	2021	2020
Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler	3	3
Sum leiekostnader	3	3
LEIEFORPLIKTELSER HAR FØLGENDE FORFALLSTRUKTUR:		
BEKJØP / NOK mill.		31.12.21
Innen 1 år		13
Mellom 1 og 5 år		53
Mellom 5 og 10 år		64
Mellom 10 og 15 år		46
Mellom 15 og 20 år		41
Sesong		239
Sum leieforpliktelser		515
Diskontingsseffekt		-333
Nåverdi av leieforpliktelser		182

NOTE 20 – FINANSIELLE INVESTERINGER

BEKJØP / NOK mill.	2021	2020
Balansført verdi 01.01.	33	24
Tilgang	2	-
Avgang	-	-
Gevinst (tap) over resultat	-4	9
Balansført verdi 31.12.	31	33
Herav klassifisert som anleggsmidler	31	33
Balansført verdi 31.12.	31	33
FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV		
BEKJØP / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Bachke & co AS	10	8
Sjølv Handel og Næringspark AS	8	2
NK Industrielendom AS	12	22
Øvrige	2	2
Sum finansielle investeringer	31	33

NOTE 21 – KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER (FORTS.)

FORFALLSSTRUKTUR LANGSIKTIGE FORDRINGER

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Forfaller mellom 1 og 2 år	15	112
Forfaller mellom 2 og 5 år	171	31
Forfaller etter 5 år	31	30
Sum langsiktige fordringer	216	173

Gjennomsnittlig effektiv rente på rentebærende fordringer per 31.12.21 er 2,71 prosent.
Langsiktige rentebærende fordringer består hovedsakelig av lån til utlynteide selskaper.
Pr. 31.12.21 har Retan Eendom en fordring mot RETAN AS på NOK 602 mill. Fordringen er klassifisert som korslåp, se note 31 – *Anerkjente parter*.

FORDRINGENE ER FORDELT I ULTRIE VALUTA SOM FØLGER

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
NOK	993	299
DKK	26	39
SEK	4	38

NOTE 22 – BANKINNSKUDD O.L.

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Bankinnskudd	384	310
Statensskatteløse	10	9
Andre bundne bankinnskudd	10	12
Sum bankinnskudd o.l.	404	332

I KONTANTSTRØMOPPFØLJINGEN OMFATTER KONTANTKVALIFISERTE FØLGENDE

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Bankinnskudd o.l.	404	332
Kassakreditt	-283	-63
Sum kontantkvalifiserte / kontantstrømpoppstillingen	121	268

NOTE 21 – KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som ikke er dekket, som har faste kontantstrømmer og som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omsettelige, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. Fordringer reguleres til amortisert kost.
Avisering for tap knyttet til kundefordringer reguleres når det foreligger objektive indikationer på at korset ikke vil innbringe oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vessentlige økonomiske problemer hos kundene, sannsynligheten for at kundene vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og ubestått og mangler ved betalinger ansees som indikationer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

FORDRINGER

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Kundefordringer	28	38
Forfall mot RETAN AS	602	-
Oppgjøre, ikke fakturerte, innbetalinger	33	16
Forfall mot andre kunder	9	11
Rentebærende fordringer	21	79
Øvrige langsiktige fordringer	114	56
Sum korsettiktige fordringer	807	202
Rentebærende fordringer	179	167
Øvrige langsiktige fordringer	38	6
Sum langsiktige fordringer	216	173
Sum korsettiktige og langsiktige fordringer	1 023	375

PÅLYDEND, AVSETNING FOR TAP OG BALANSEPORT VERDI

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Pålydende verdi	1 041	382
Avsetning for tap på fordringer	-17	-7
Balansert verdi	1 023	375

ALDERSFORDDELING PÅ KUNDEFORDRINGER

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Opptil 3 måneder	7	7
Over 3 måneder	20	12
Forfaller postere	26	19

AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER

Beløp / NOK mill.	2021	2020
Avsetning for tap på fordringer 01.01	-7	-2
Års endring i avsetning	+10	+5
Avsetning for tap på fordringer 31.12	-17	-7





KONSTRUKTIVREGNSKAP 2021

NOTE 24 – LÅN FRA KREDITTTILSTUJUSJONER OG OBLIGASJONSLÅN

Lån regnskapsføres til faktisk utbetalt beløp på tidspunkt for utbetaling. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost. En eventuell forskjell mellom bokført verdi og innslingsverdien resubstanseres over lånes løpetid.

Består honorarene i tillegg til etablering av forskningsprosjektet i løpet av regnskapsåret, dersom det er sannsynlig at lån blir tilbakebetalt. Honorarene finansierer prosjektet som del av arbeidskostnaden på låret. Dersom det ikke anses sannsynlig at hele eller deler av tilbakebetalingen blir trukket opp, balanseføres honorarene som forskningskostnader i likviditetsprosjektet og kostnadene over perioden restgjeldens løpetid.

Gjeld som forfaller til betaling innen 12 måneder fra balansedato, klassifiseres som kortsiktig.

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Pantelån	8 979	4 629
Sum langsiktige lån	8 979	4 629
Kassekreditt	283	63
Pantelån	5 141	6 185
Sum kortsiktige lån	5 424	6 248
Sum langsiktige og kortsiktige lån	14 403	10 877

BALANSEKORT VERDI AV EIDDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Investeringssiden	28 904	23 591
Korteforsikring og andre forpliktelser (kortsiktig)	9	9
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån	28 904	23 599

LÅNEDE HØR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Innen 1 år	5 424	6 248
Mellom 1 og 2 år	2 891	2 193
Mellom 2 og 3 år	4 510	2 063
Mellom 3 og 4 år	163	110
Mellom 4 og 5 år	53	10
S senere	1 363	254
Sum langsiktige og kortsiktige lån	14 403	10 877

LÅNEDE ER EKSPONERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Innen 1 år	3 157	6 372
Mellom 1 og 2 år	1 859	405
Mellom 2 og 3 år	4 625	1 213
Mellom 3 og 4 år	602	100
Mellom 4 og 5 år	69	300
S senere	4 091	2 487
Sum langsiktige og kortsiktige lån	14 403	10 877

Reprisingsstrukturen henrytter rentehydrovaler.

REITAN
LEIDROM

Årsregnskap 2021 | RETTAVENDEDOM I OSLO

KONSTRUKTIVREGNSKAP 2021

NOTE 23 – ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

Konsernet registrerer avsetninger for blant annet utbyggingsforpliktelser og andre kontraktsforpliktelser, betingede vederlag og rettslige krav dersom følgende er gjeldende:

- konsernet har en juridisk eller selvstendig forpliktelse som følge av tidligere hendelser,
- det er sannsynlig at denne kommer til utbetaling og
- det kan gis et pålitelig estimat for forpliktelsesbeløpet.

Utbyggingsforpliktelser gjelder forpliktelser til å opparbeide infrastruktur på solgte tomter.

Bestrøpt vederlag ved salg innebærer en plikt til å tilbakebetale deler av vederlag til kjøper dersom nærmere angitte fremtidige hendelser skjer eller vilkår blir oppfylt.

Beløp / NOK mill.	Utbyggingsforpliktelser	Betinget vederlag	Sum
Utgående balanse 31.12.20	10	16	26
Årets avsetning	1	-	1
Utgående balanse 31.12.21	11	16	27

FORVENTET FORFALLSSTRUKTUR

Beløp / NOK mill.	Utbyggingsforpliktelser	Betinget vederlag	Sum
Mellom 1 og 2 år	2	16	18
Mellom 2 og 5 år	9	9	9
Sum andre avsetninger for forpliktelser	11	16	27

KLASSTIFTERING I BALANSEN

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Langsiktige forpliktelser	27	26
Sum andre avsetninger for forpliktelser	27	26

Årsregnskap 2021 | RETTAVENDEDOM I OSLO





KONSERNREGNSKAP 2021

NOTE 24 – LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER OG OBLIGASSJONSLÅN (FORTS.)

LÅN PER VALUTA	Bilags-/NOK mill.	31.12.21	31.12.20
NOK	12 776	12 776	10 763
DKK	563	1 294	113
SEK	342	333	-
Sum langsiktige og kortsiktige lån		14 403	10 877

URENTETTE LÅNFASLITTER	Bilags-/NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Utbyr linen det år til flyende rente		343	474
Utbyr etter det år til flyende rente		501	17
Sum ubenyttede lånfaslitter		393	491

RENTESATSER PER 31.12.21	Bilags-/NOK mill.	NOK	DKK	SEK
Kassekreditt		2,0 %	-	-
Pantelån		2,4 %	1,5 %	3,7 %
Gjennomsnittlig rentesats for langsiktige og kortsiktige lån		2,4 %	1,5 %	3,7 %

Rentesatserne henstår ikke rentebyttsværdier, beredskapsprovisjon og tilrentsreguleringer.
For nærmere beskrivelse av rentebyttsværdier, se note 27 – Rentesatser.

VÆRDLIG VERDI AV LÅN
Bilagsført har vi på fordringslån til flyende rente. Virkelig verdi av lån anses ikke å avvike vesentlig fra bokført verdi. Rentebyttsværdier er basert på virkelig verdi og er ikke henrykket i vurderingen av virkelig verdi av lån.

ØKING I BALANSEFØRT VERDI PÅ LÅN FORDELLES PÅ FØLGENDE MÅTE:	Bilags-/NOK mill.	Pantelån	Obligasjonslån	Kassekreditt	Sum lån
Balansført verdi 01.01.21		10 405	409	63	10 877
Tilgang ved kjøp av selskaper		142	-	-	142
Oppskrivning av lån		9 721	-	283	10 004
Medbetaling av lån		-6 121	-409	-63	-6 594
Valutavariasjon		-27	-	-	-27
Balansført verdi 31.12.21		14 120	-	283	14 403

NOTE 25 – LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PANTELÅN - REITAN EIERDOM
I konsernet er det trukket opp lån med pant i eiendom på NOK 14 403 mill. per 31.12.21 (NOK 10 877 mill. per 31.12.20). De aller fleste pantebårene har finansielle betingelser (covenants) for ReitAn Eiendom konsern, underkonsern og/eller enkeltbårene. De er som følger og er overført per 31.12.21:

Låneholder	Lån per 31.12.21 (NOK mill.)	Låne-bærværdi (maksimum)
ReitAn Eiendom AS	283	65 %
E C Dahl Eiendom AS	3 054	65 %
E C Dahl Eiendom AS	235	50 %
Brannia Eiendom AS	700	65 %
Vesterfjeld Eiendom AS	448	75 %
Vesterfjeld Eiendom AS	637	65 %
REBUS Handels Eiendom AS	487	65 %
SWG Eiendom AS	1 013	73 %
Grøntandskvartalet Eiendomsinvest AS	312	65 %
RELOG AS	2 213	70 %
RELOG Invest AS, Nyby Logistik Invest AS	188	70 %
Sum lån med finansielle lånebetingelser	12 428	

LÅNFASLITTER REITAN EIERDOM
ReitAn Eiendom AS har pr 31.12.21 to revoiverende trekkfaslitter på hhv. NOK 450 mill. og NOK 25 mill. Trekkrettingen på NOK 450 mill. er pantsikret med pant i fire eiendommer som eies av datterselskapet E C Dahl Eiendom AS. Markedsverdi av pantsatte eiendommer er NOK 1 116 mill. Pr 31.12.21 har ReitAn Eiendom AS trukket opp NOK 283 mill.

I RELOG-konsernet foregår det pr. 31.12.21 trekkfaslitter i form av kassekreditt og bygglån på til sammen NOK 612 mill. Pr. 31.12.21 er det ubenyttede faslitter på NOK 201 mill.

Bilags-/NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Revoiverende kreditt	1 087	475
Total tilgjengelig ramme	1 087	475
Trukket beløp	694	-
Totalt trukket beløp	694	-
Ubenyttet ramme i henholdsvis lånefaslitter	393	475

Trekkfaslitter i ReitAn Eiendom AS har krav om LTV på maksimum 65 prosent (covenants). LTV per 31.12.21:

Måleddagspunkt	Låne-bærværdi
31.12.21	40%

REITAN Eiendom

Årsregnskap 2021 | REITAN EIERDOM 100

Årsregnskap 2021 | REITAN EIERDOM 102





NOTE 25 – LÅNEAVTALER (FORTS.)

KONSERNKORTFORINGEN REITAN ELDENDOM
Reitan Eldendom har avtale om Cash Pool-konserntkonto med Kassekonten, Reitan Eldendom AS er eier av konserntkontoen, og avdelen inneberer at Reitan Eldendom AS samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto låneutsett på konserntkontoen er presentert som banklånsskudd. Per 31.12.21 var saldo på låneutsett i konserntkontoen NOK 109 mill. (NOK 116 mill. per 31.12.20).

KONSERNKORTFORINGEN REILOG
REILOG AS, NIP Eldendom AS og Login Innvest AS har alle enkeltvis avtale om Cash Pool-konserntkonto med Nordica. Disse tre selskaperne er eier av hver sin konserntkonto, og avdelen inneberer at selskaperne samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto låneutsett på konserntkontoen er presentert som banklånsskudd, evt. bankgjeld. Pr 31.12.21 var saldo på låneutsett i bank NOK 241 mill., inkludert banklånsskudd i nordiske doterselskaper. Tilsvarende tall for 31.12.2020 var MINOK 176.

ANDRE LÅNEAVTALER
Konsernet har per 31.12.21 et lån på NOK 14 mill. fra et styremedlem. Lånet er klassifisert som langsiglet, se note 13 - Låneforhold, pengestrøm og pengereguler.

NOTE 26 – GARANTIER

Konsernet har gitt garantier begrenset oppad til NOK 293 mill. per 31.12.21 (NOK 577 mill. per 31.12.20). Garantiene er i hovedsak satt på vegne av tilknyttede selskaper.

Konsernet har garantskillebeholdninger fordelt på følgende debitorer:

31.12.20	Beleg / NOK mill.	Reitan Eldendom	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	-	407	407
Kontaksgaranti	93	14	108	108
Boligaranti	11	52	63	63
Sum garantskillebeholdninger per 31.12.20		104	473	577
31.12.21	Beleg / NOK mill.	Reitan Eldendom	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	-	244	244
Kontaksgaranti	-	-	17	17
Boligaranti	11	22	33	33
Sum garantskillebeholdninger per 31.12.21		11	283	293

Konsernet har følgende vesentlige enkeltstående garantskillebeholdninger:

Beleg / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Bankgaranti satt for banklån på vegne av Reitan Eldendomskildring konsern	-	194
Bankgaranti satt for banklån på vegne av Star Property AS	59	59
Kontaksgaranti satt overfor leverandør	-	93
Øvrige	235	231
Sum garantskillebeholdninger	293	577



NOTE 27 – RENTESIKRINGER

Konsernets finansielle risiko er i stor grad knyttet til utvikling og svigninger i rentenivået. For Reitan Eldendom reguleres denne risikoen ved bruk av rentesikringsavtaler, som innebærer at konsernets flyende rente byttes mot fast rente. Tabellen nedenfor viser forfallsstruktur og markedsverdi på konsernets rentesikringsavtaler.

Rentesikringene er vurdert til vidtlig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

Beleg / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Rentesikringsavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	3	-
Rentesikringsavtaler - utløper etter 5 år	5	-
Sum rentesikringsavtaler - eterskald	9	-
Rentesikringsavtaler - utløper innen 1 år	1	9
Rentesikringsavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	25	55
Rentesikringsavtaler - utløper etter 5 år	128	272
Sum rentesikringsavtaler - forpliktelse	155	336
Netto rentesikringsavtaler - skredder (forpliktelse)	-146	-336
31.12.21	31.12.20	
Laveste fastrente i rentesikringsavtaler	0,270 %	1,450 %
Høyeste fastrente i rentesikringsavtaler	4,103 %	4,591 %
Beleg / mill.	31.12.21	31.12.20
Nominell hovedsatt rentesikringsavtaler / NOK	3 323	3 863
Nominell hovedsatt rentesikringsavtaler / DKK	1 123	17
Nominell hovedsatt rentesikringsavtaler / SEK	123	-
Beleg / NOK mill.	2021	2020
Virkelig verdi 01.01	-336	-146
Verdiendring resultatført	190	-188
Tillegg	-	-2
Virkelig verdi 31.12	-146	-336



NOTE 28 – LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

Efter forretningsregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Herse års avregning av langsiglet gjeld er klassifisert som kortsiglet gjeld. Leverandørgjeld vurderes til amortisert kost.

LEVERANDØRGJELD	31.12.21	31.12.20
<i>Beløp / NOK / Mtl.</i>		
Rentebærende gjeld til leverandørene	517	148
Rentebærende gjeld til offentlige aktører	1	1
Rentebærende gjeld til sponser	14	14
Anden rentebærende gjeld	-	-
Uregulert gjeld	19	15
Sum annen gjeld	552	177
Forfaller mellom 1 og 2 år	1	4
Forfaller mellom 2 og 5 år	51	149
Forfaller etter 5 år	499	25
Sum annen gjeld	552	177

*Rentebærende gjeld til skyttemedlem er også omfattet i note 13 - Lønnskuld, pensjon og portoføljer.

KORTSIGTIG GJELD	31.12.21	31.12.20
<i>Beløp / NOK / Mtl.</i>		
Leverandørgjeld	79	79
Skyldig offentlige avgifter og løn	31	31
Påløpne kutt	93	68
Uregulert innest	25	37
Uregulert kortsiglet rentefri gjeld	27	41
Sum leverandørgjeld og annen gjeld	255	256

NOTE 29 – KLASSEKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell fordel eller et finansielt forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter inngår i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets økonomiske betingelser. Finansielle instrumenter fratregges når de kontraktmessige rettigheter eller plikter er opphevet som vil bli på plass angitt. Konsernet er opplyst, berørt eller utgått.

FINANSIELLE EIENDELER

Konsernets finansielle eiendeler består i hovedsak av egenkapitalinstrumenter, utlån, bankinnskudd og fordringer fra ordinær drift. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved forretningsregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontraktstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmessig konsekvens legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i to kategorier:

- Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet
- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet omfatter i hovedsak egenkapitalinstrumenter og rentebærende. Ved forretningsregning regnskapsføres disse til virkelig verdi, som normalt vil være kostpris. Etterfølgende måling som fører til endringer i virkelig verdi, føres over resultatet.

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt: Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktmessige kontraktstrømmer, og kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontraktstrømmer som substansielt består av betaling av hovedstad og renter på gitts datert.

Efterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rente-metode og er gjennomført for å sikre at gjeldsmålingen er i samsvar med gjeldsmålingen av andre finansielle eiendeler til amortisert kost. Inntekter, utgifter og andre løststående inntekter, utgifter og andre løststående inntekter som ikke har et betydelig finansforpliktelse målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 inntekter fra kontrakter med kunder.

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Finansielle forpliktelser er forretningsregning, klassifisert som:

- Lån og forpliktelser til amortisert kost
- Finansielle forpliktelser til virkelig verdi

Lån og forpliktelser til amortisert kost

Lån og forpliktelser inngår i virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader. Etter forretningsregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelser er fratregnet. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi

Kategorien omfatter primært rentebærende med negativ verdi.

Fratrekking av finansielle eiendeler og forpliktelser

En finansiell forpliktelse fratregges hvis:

- den er direkte henførbare til den finansielle eiendelen utgjør, eller
- konsernet har overført den kontraktmessige retten til å motta kontraktstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontraktstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forpliktet seg til å overføre disse til en motpart (og enten 1) konsernet har overført det vesentligste av risiko og forpliktelse med eiendelen, eller 2) konsernet har overført mer enn det som beholder det vesentligste av risiko og forpliktelse med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

En finansiell forpliktelse fratregges når forpliktelser er innfridd, kansellert eller utgått.





KONFERANSEREGNSKAP 2021

NOTE 29 – KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD (FORTS.)

31.1.2.20 BSP / OK / MZ	Finansielle eend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eend. målt til amortisert kost	Finansielle forplikt. til virkelig verdi over res.	Lån og forplikt. til amortisert kost	Sum
Finansielle investeringer	33	-	-	-	33
Fordringer	-	173	-	-	173
Sum finansielle anleggsmidler	33	173	-	-	206
Kundefordringer og andre fordringer	-	202	-	-	202
Bankinnskudd o.l.	-	332	-	-	332
Sum finansielle omlopsmidler	-	534	-	-	534
Sum finansielle eiendeler	33	707	-	-	740
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	4 629	4 629
Finansielle instrumenter	-	-	327	-	327
Anerkjent gjeld	-	-	-	177	177
Sum finansiell langiktig gjeld	-	-	327	4 806	5 133
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	6 248	6 248
Finansielle instrumenter	-	-	9	-	9
Levandelsgjeld og annen gjeld	-	-	-	256	256
Sum finansiell kortiktig gjeld	-	-	9	7 232	7 241
Sum finansiell gjeld	-	-	336	12 038	12 374

NOTE 29 – KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD (FORTS.)

31.1.2.21 BSP / OK / MZ	Finansielle eend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eend. målt til amortisert kost	Finansielle forplikt. til virkelig verdi over res.	Lån og forplikt. til amortisert kost	Sum
Finansielle investeringer	31	-	-	-	31
Fordringer	9	216	-	-	225
Sum finansielle anleggsmidler	40	216	-	-	257
Kundefordringer og andre fordringer	-	807	-	-	807
Bankinnskudd o.l.	-	404	-	-	404
Sum finansielle omlopsmidler	-	1 211	-	-	1 211
Sum finansielle eiendeler	40	1 427	-	-	1 467
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	8 979	8 979
Finansielle instrumenter	-	-	154	-	154
Anerkjent gjeld	-	-	-	552	552
Sum finansiell langiktig gjeld	-	-	154	9 531	9 685
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	5 424	5 424
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	15	15
Finansielle instrumenter	-	-	1	-	1
Levandelsgjeld og annen gjeld	-	-	-	255	255
Sum finansiell kortiktig gjeld	-	-	1	5 694	5 695
Sum finansiell gjeld	-	-	155	15 226	15 380

KONFERANSEREGNSKAP 2021

REITAIN
ELBODM

Årsrapport 2021 | REITAINENDDOM | 10

Årsrapport 2021 | REITAINENDDOM | 08





KONSEMSKAP 2021

NOTE 30 – FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

Alle eiendeler og gjeldsposter som måles til virkelig verdi blir kategorisert i verdsettelseshierarkiet ut fra hvilken type inntekt som er benyttet i verdsettelsen. Inndelingen er basert på vurdert verdsettelsesikkerhet og hierarkiet har følgende tre nivåer:

- Nivå 1: Noterte priser (ikke justerte) i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser som foretaket har tilgang til på midlertidspunktet.
- Nivå 2: Andre inntak enn noterte priser som omfatter av nivå 1 og er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte eller indirekte, herunder også markedsbedømte inntak.
- Nivå 3: Ikke-observerbare inntak for eiendeler eller forpliktelsen. For slike instrumenter benyttes modeller som i vesentlig grad bruker ikke-observerbare inntak, noe som innebærer en vesentlig usikkerhet rundt fasstsettelsen av virkelig verdi.

Finansielle instrumenter måles til virkelig verdi basert på egenkapitalinstrumenter og renteblytsinstrumenter, mens eiendeler og gjeldsposter plassert i kategori 1, er ikke-egenkapitalinstrumenter og renteblytsinstrumenter og plassert i nivå 1.

31.12.21	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	Sum
Finansielle instrumenter	-	9	-	9
Finansielle investeringer	-	-	31	31
Sum finansielle anleggsmidler	-	9	31	40
Sum finansielle eiendeler	-	9	31	40
Finansielle instrumenter	-	154	-	154
Sum finansiell langsiglet gjeld	-	154	-	154
Finansielle instrumenter	-	1	-	1
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	1	-	1
Sum finansiell gjeld	-	155	-	155
31.12.20				
Finansielle instrumenter	-	-	33	33
Sum finansielle anleggsmidler	-	-	33	33
Sum finansielle eiendeler	-	-	33	33
Finansielle instrumenter	-	327	-	327
Sum finansiell langsiglet gjeld	-	327	-	327
Finansielle instrumenter	-	9	-	9
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	9	-	9
Sum finansiell gjeld	-	336	-	336



Årsrapport 2021 | RETTAN EIDENDOM | 70

NOTE 31 – INVERSTRÆNDE PARTER

TRANSASJONER MED SELSKAPER I SAMME KONSERN
Konsernet har ut eiendeler i selskaper i RETTAN KONSERN. I tillegg utfører konsernet forvaltningsfunksjoner og konsulentfunksjoner til selskaper i samme konsern. Leierpris og vederlag for disse tjenestene er fastsatt ut fra armeringenes ansatt og på markedsmessige vilkår. Kortsiktige fordringer er i hovedsak fordringer knyttet til leierinntak og salg av tjenester. Disse er uforlitt og løse rentebærende, langsiglet gjeld til konsernselskaper er rentebærende, men ikke sikret. Per 31.12.21 hadde Rettan Eidendom AS en kortsiktig rentebærende fordring mot RETTAN AS.

Rettan Eidendom har hatt følgende transaksjoner med konsernselskaper:

Beløp / NOK mill.	2021	2020
Husleieinntekter	506	429
Andre inntekter	1	8
Andre driftskostnader	-3	-2
Netto rentebærende	-2	-
Rettan Eidendoms balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med konsernselskaper:		
31.12.21	31.12.20	
Kortsiktige gjeld til konsernselskaper	609	6
Kortsiktige gjeld til konsernselskaper	15	728

Rettan Eidendom AS kjøpte i november 2021 en portefølje med syv eierandeler fra RENA Etablering Norge AS.

TRANSASJONER MED TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER
Konsernet har eiendeler i 130 tilknyttede selskaper og syv fellekskontrollerte selskaper, se også note 8 - Investeringer / tilknyttede selskaper og fellekskontrollerte virksomheter. Konsernet utfører forvaltningsfunksjoner, konsulentfunksjoner og regnskapsføring for flere av sine tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er fastsatt på markedsmessige vilkår. Langsiglete fordringer er langsiglete rentebærende lån til TS, kortsiktige fordringer gjelder i hovedsak kortsiktige rentebærende lån. Andre kortsiktige fordringer er fordringer oppstått ved kjøp og salg av tjenester samt påløpte renter på lån. Stipendvite fordringer er usikrede og løse rentebærende.

Rettan Eidendom har hatt følgende transaksjoner med tilknyttede selskaper:

Beløp / NOK mill.	2021	2020
Husleieinntekter	-	1
Andre inntekter	-	1
Rentebærende	6	7

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med fellekskontrollerte virksomheter i 2021 eller 2020.

RETTAN
EIDENDOM

Årsrapport 2021 | RETTAN EIDENDOM | 71



KONERNREGNSKAP 2021

NOTE 31 – NÆRSTÅENDE PARTER (FORTS.)

Reitan Eiendoms beirane inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede eiddelar:

Beløp / NOK mill.	31.12.21	31.12.20
Lønsutbetalingar	159	159
Kundeinnskott og andre avsetningar	18	56
Lønsutbetalingar innan gjeld	9	1

Beirane inneber ikkje nogen vesentlege beløp som følge av transaksjoner med relasjonerte virksomheter per 31.12.21 eller 31.12.20.

TRANSAKSJONER MED ANDRE NÆRSTÅENDE

For yttarar til ledende ansatte og styremedlemmer henvises til note 13 - Lønnsutbetalingar, pensjon og profittdeling. For garantier til nærstående henvises til note 26 - Garantier.

NOTE 32 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

OSLOPORTENDELSEN

Våren 2022 har Reitan Eiendom fått akseptert ei bindende bud på en større eiendom i Oslo som overtas 1. april 2022.

COVID-19 OG UKRAINA

Eiendomsverdiene har vært relativt lite påvirket av Covid-19-pandemien og myndighetenes tiltak for å begrense smittespredning. Om mot 20 prosent av konsernets eiendomsverdi er leid ut til kunder som erba har vært pålagt strengere eller helt forbytt eiendomsleidning de siste to årene. Dette girster negativt innverknad på restaurantbransjen samt en del aktører innen handel. Øvrig andel er utleid til solide leietakere, herunder dagligvareaktører som har opplevd sterk salgsvekst under pandemien.

Som en konsekvens av Russlands invasjon av Ukraina er det innført strenge sanksjoner mot landet fra FN og vestlege medstater. Energiinter har ekt trafikk, og det er usikkerhet i finansmarkedene. ReitanVår har trukket opp og de fleste bonar har fått den somt tid. Det er innleidd å langt llike erfar store bevegelser i verdien for næringsleiddom i de markeder Reitan Eiendom opererer i.



Årsrapport 2021 | REITAN EIENDOM | 72



REITAN
EIENDOM

SELSKAPSRREGNSKAP 2021



REGNSKAPSRÅDET 2021

BALANSE

Beleg. i NOX mill.	Note	31.12.21	31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	8	9
Sum immaterielle eiendeler		8	9
Værdige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5	102	153
Inventar og utstyr	5	2	0
Sum værdige driftsmidler		104	153
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	5 304	4 736
Lån til foretak i samme konsern	2	1 190	1 618
Investeringer i tilknyttede selskaper	6	454	371
Lån til tilknyttede selskaper		11	2
Investeringer i aksjer	6	7	5
Andre langsiktige fordringer		4	4
Sum finansielle anleggsmidler		6 970	6 736
Sum anleggsmidler		7 082	6 898
Omlopsmidler			
Beholdninger	3	-	4
Utviklingsprosjekter			
Sum beholdninger		-	4
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	0
Fordringer på konsernbillegg	2, 10	676	1 049
Fordringer på tilknyttede selskaper		18	18
Andre kortsiktige fordringer		2	2
Sum fordringer		696	1 069
Bankinnskudd	11, 12	113	132
Sum omlopsmidler		809	1 205
SUM EIENDELER		7 891	8 103

Årsrapport 2021 | RETTAN ELDØM | 76

REITAN
ELDØM

REGNSKAPSRÅDET 2021

RESULTATREGNSKAP

Beleg. i NOX mill.	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Huileinntekter	1	0	0
Huileinntekter fra foretak i samme konsern	1, 2	8	13
Salgserstatninger	1, 3	5	11
Gjennskudd ved salg av varige driftsmidler	1, 2, 4	5	-
Andre driftsinntekter	1, 2	9	10
Sum driftsinntekter		28	34
Varekostnad	3	9	11
Lønn og andre personalkostnader	4	33	24
Avtakning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	4	5
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	25
Andre driftskostnader	4	11	9
Sum driftskostnader		57	74
Driftsresultat		-29	-40
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper	6	10	53
Gjennskudd / tap ved salg av aksjer	6	4	-0
Mottatt utbytte / utdeling deltaker/lovereide selskap	6	46	14
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	43	40
Andre renteinntekter		1	2
Andre finansielle inntekter	7	43	-2
Sum finansinntekter		146	110
Renteoppskjøtt til foretak i samme konsern	2	15	4
Andre rentekostnader		7	9
Andre finanskostnader	7	50	8
Sum finanskostnader		72	21
Resultat av finansposter		74	89
Ordinært resultat før skattekostnad		45	49
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4	12
Årets resultat		41	37
Overføringer			
Overført til annen egenkapital	9	41	37
Sum overføringer		41	37

Årsrapport 2021 | RETTAN ELDØM | 74





BEL. BALANSEREGNSKAP 2021

BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.21	31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			78
Aksjekapital (84 286 aksjer à kr 1 000)	9, 13	84	4 714
Overkurs	9	5 607	900
Ikke registrert kapitalforhøyelse	9	5 892	5 692
Sum innskutt egenkapital			
Oppløst egenkapital			1 009
Ammen egenkapital	9	1 050	1 009
Sum oppløst egenkapital			
Sum egenkapital		6 742	6 701
Gjeld			
Ammen langsiktig gjeld			1
Gjeld til konsernsekskap	2, 11	359	236
Drygt langsiktig gjeld	4, 11	14	14
Sum annen langsiktig gjeld		372	250
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	283	1
Leverandørgjeld		2	1
Betaler skatt	8	-	0
Skyldige offentlige avgifter		2	2
Kortsiktig gjeld til konsernsekskap	2, 11	482	1 142
Ammen kortsiktig gjeld		8	6
Sum kortsiktig gjeld		776	1 152
Sum gjeld		1 149	1 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 891	8 103

Trondheim, 21. mars 2022

Navil Reitan
Navil Reitan
Styremedlem

Janne Høyland
Janne Høyland
Amm. direktør

Kristin S. Genton
Kristin S. Genton
Styremedlem



Årsregnskap 2021 | REITAN EGENKAP 176

KONTANTSTRØMANALYSE

Beløp i NOK mill.	2021	2020
Likviditet brukt på drift		
Resultat før skattekostnad	45	49
Ordinære endringer	4	5
Nedskrivning av driftsmidler	-	25
Endring i kundefordringer	-0	1
Endring i andre fordringer	373	-939
Gjennskaffelse ved salg av varige driftsmidler	-5	0
Gjennskaffelse ved salg av aksjer og andeler	-4	0
Endring i annen kortsiktig gjeld	-376	933
Endring i leverandørgjeld	1	-1
Endring i andre løsløsningsposter	2	2
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	40	75
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalforhøyelser	-574	-603
Salg av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalforhøyelser	9	-
Kjøp av aksjer og andeler i IS og andre foretak	-105	-46
Tilbakebetaling kapital aksjer og andeler	20	26
Salg av varige driftsmidler	52	-0
Investering i varige driftsmidler / immaterielle eiendeler	-4	-0
Salg av utviklingsprosjekter (varige/boligprosjekt)	5	11
Investering i utviklingsprosjekter (varige/boligprosjekt)	-3	-1
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-601	-614
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger oppskaffet av langsiktig gjeld / medbetaling utån	-9	-1
Utbetaling ved medbetaling annen gjeld / utån	-	-1
Innbetaling (+) / utbetaling (-) til andre foretak i samme konsern	551	-313
Kapitalforhøyelse ved kontantinskudd	-	900
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	542	585
Netto likviditetsendring gjennom året	-19	46
Likviditetsbeholdning 01.01.	132	86
Likviditetsbeholdning 31.12.	113	132

Årsregnskap 2021 | REITAN EGENKAP 177

REITAN EGENKAP



REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verbodt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapspraksis.

KLASSIFISERING

Elementer basert på velegte eller bruk, samt fordinger med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige elementer er klassifisert som omlopsmidler. Gjeld som forfall senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiglet gjeld. I årsavregning på langsiglet gjeld er dog ikke løstgjort som kortsiglet gjeld.

VARDE DRIFTSMIDLER OG AVANSMÅNINGER

Varde driftsmidler er verdsett på historisk kost etter fradrag for beredningsmessige avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og ansett økonomisk levetid.

IMMATERIELLE BEDELER OG AVSKRIVNINGER

Utgitt til andre immaterielle bedelaktive bedelaktive i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utøvelse av en identifikasjon av immaterielle bedelaktive som vil gi økonomisk nytte. I utgangspunktet vil kostnadene ikke utgjøre løpeneid. Balansertført utløp av bedelaktive levetid over økonomisk levetid.

ANLEGGSMIDLER, TILKNYTTEDE SELSKAPES OG ANDRE I ANSVARLIG SELSKAPES

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper (TS) og andre i ansvarlige selskaper er verdsett etter kostmetoden. Investeringene er verdsett på anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Kostprisen eller når midler utføres ved kjøpsforhånds, eller når det på konsernholdning i datterselskap. Motparts utløp av resultatføres i datterselskapet. Utgifter til anleggsmidler er oppført som anleggsmidler. Utløp av anleggsmidler er oppført som driftsmidler. Utløpskostnadene for datterselskaper og andre i ansvarlige selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

UTVILUMSPROSJEKTER

Investeringsprosjekter består av budsjettprosjekter med oppfølging av budjetten i egen regi for salg. Et budsjettprosjekt består av mange enheter, og salget av enhetene er oppført som driftsmidler. Utgifter til utvilsprosjeper er oppført som anleggsmidler. Det forutses ikke innbetalinger for minst 50 % av budsjettprosjektet er sold. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantistansett og liknende. For prosjekter som forventes å gi løp, er hele løpet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke innbetalte enheter og boligområder for utbygging er balansert.

FORDRINGER

Kundetilgjeld forset i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke avrige påregnelige tap. Værdige økonomiske problemer hos kundene, samsynspåstet for at kundene vil gi kontant eller gjennomgå økonomisk restrukturering og ubetaliser og mangler ved betaling anse som indikatorer på at kundetilgjeldene må nedskrives.

Andre fordringer, både kortsigte og langsiktige, forset opp til det laveste av pålydende og virkelig verd. Virkelig verdi er nåværende av forventede fremtidige innbetalinger. Det forsetts likevel ikke nedskrivninger når effekten av nedskrivninger er uvesentlig for regnskapet. Avsetning for tap vurderes på samme måte som for kundetilgjeldene.

SKATTEKOSTNAD OG UTRAVT SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalt skatt og endring i utsett skatt. Utsett skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som skillemidler mellom regnskapsmessige verdier og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteforhold og skatteforholdene midlertidige forskjeller som oppstår når man overføres i samme periode er utført. Opplysning av utsett skatteforhold på nettoskatteforholdene omfatter som regel utsett skatteforhold til fremføring, og periodens med utsett skatteforhold. Utsett skatt og skatteforhold som kan tilbakeføres oppføres vedt i balansen.

Skatteforhold og eventuelle konsernholdning, og skatt på motpart konsernholdning som forsetts som reduksjon av kostpris eller dekket mot egenkapitalen. Forsetts skatte mot skatt i balansen (mot betalt skatt) hos konsernholdning har utløp på betalt skatt og mot utsett skatt som konsernholdning har utløp på utsett skatt). Utsett skatt regnskapsføres i rommet skatt.

NOTER TIL SELSKAPREGNSKAPET - INNHOLD

- Regnskapsprinsipper 70
- Not 1 - Orlinnoter 70
- Not 2 - Værdisagte og anleggsmidler 71
- Not 3 - Beholdninger, utlån og prosjekter 71
- Not 4 - Anlegg og bygninger 72
- Not 5 - Spesifiserte anleggsmidler 73
- Not 6 - Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre i ansvarlige selskaper 73
- Not 7 - Spesielle verdier 74
- Not 8 - Skatt 74
- Not 9 - Gjeld 75
- Not 10 - Fordringer 75
- Not 11 - Gjeld til leverandører og gjentatte kunder 76
- Not 12 - Enkelt- og gruppe 76
- Not 13 - Aktiver og gjeld 76
- Not 14 - Spesifiserte og immaterielle verdier 77
- Not 15 - Kundetilgjeld og utlån 78





REGNSKAPSREGNSKAP 2021

NOTE 2 – TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Reitan Eiendom AS leier ut flere lokaler til selskaper innen REITAN konsern. Leieprisen for lokalene er fastsat ut fra armengetes avstand, og vurderes å være i markedsnivå.

Reitan Eiendom AS utfører forvaltningstjenester, IT-tjenester og regnskapsføring for flere datterselskaper og tilknyttede selskaper. Vedtatt for tjenestene er fastsat ut fra markedsmessige vilkår, og faktureres normalt kvartalsvis.

Reitan Eiendom AS har bidratt med kort- og langsigelig finansiering til datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapet har per 31.12.21 lån på NOK 1 190 mill., hvorav NOK 925 mill. er mot E.C. Data Eiendom AS. Lånene reneberges ut fra markedsmessige vilkår, som fastsettes ut fra lånens karakter og sikkerhet som er satt for lånene. Selskapet har per 31.12.21 kortlåste lån mot datterselskaper på NOK 676 mill., hvorav NOK 668 mill. gjelder lån, NOK 3 mill. gjelder mellomværende konsernkonto, NOK 1 mill. gjelder mellomværende og NOK 14 mill. gjelder motatte konsernlån.

Selskapet har per 31.12.21 langsigelig gjeld mot to av sine datterselskaper på totalt NOK 359 mill. Lånene reneberges på markedsmessige vilkår.

Selskapet har per 31.12.21 kortlån mot konsernselskap på NOK 482 mill., hvorav NOK 257 mill. gjelder lån, NOK 205 mill. gjelder mellomværende konsernkonto, NOK 1 mill. er leverandør/gjeld og NOK 19 mill. gjelder avgitt konsernlån.

Datterselskapenes trekk av beholdningsmidler som inngår i konsernkontoenheten til Reitan Eiendom behandles som kortlåste konsernmedlemmer per 31.12.21. Lånene reneberges vedværende konsernkonto gjeld NOK 205 mill. og forandring NOK 3 mill. Mellomværende reneberges på markedsmessige vilkår.

Reitan Eiendom AS har per 31.12.21 gjeld til styremedlem pålydende NOK 14 mill., se note 11. Lånet reneberges på markedsmessige vilkår.

Selskapet har i 2021 kjøpt aksjer i 10 datterselskaper og 4 tilknyttede selskaper fra REIMA Etablering sine regionselskaper. Transaksjonene er gjennomført på markedsmessige vilkår.

Selskapet har i 2021 solgt en eiendom til REBUS Håndseierendom AS. Salget er gjort på markedsmessige vilkår.

NOTE 3 – BEHOLDNINGER, UTVIKLINGSPROSJEKTER

I 2017 ble boligprosjektet Josefinevågen på Havstein i Trondheim ferdigstilt. Prosjektet består av 26 boenheter som er bygget på en kunstig øy som ligger på havet. Den ene av 26 boenheter ble solgt i slutten av 2020 og overtakelse skjedde i januar 2021. Boenheten ble solgt for NOK 5,4 mill. og ble overført til REBUS Håndseierendom AS i januar 2021. I tillegg er det solgt to boligprosjekter. Det er satt ut regnskapsmessig opp på NOK 3,4 mill.

	2021	2020
Beholdning per 31.12. Begj. / NOK, mill.	-	4
Beholdningsførte prosjektboenheter Josefinevågen	-	4
Beholdning utviklingsprosjekter per 31.12	-	4

REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

DRIFTSINTEKTER OG KOSTANDER
Inntektsføring skjer etter oppgjøringsprinsippet, som normalt vil være levetidspunktet for varer og tjenester. Alle inntekter er oppgjort i Norge. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. et kostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

TRANSAKSJONER I UTLANDSK VALUTA
Transaksjoner i utlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagransjer og opp som oppgjort ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av utgjørposter (renter og gjeld) i utlandsk valuta ved års slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

RENTESKJENNING / RENTEVÅRTEVALSER
Selskapet har flere låneavtaler med fremtidige renter, og benytter ulike reneberingsmetoder til å sette renten til fast rente. Skilingsrenter behandles som regnskapsmessige kontantrenter og gjeldende renter på egen gjeld, som betyr at selskapet lønner bokfører den faste rentebeløpet, og at eventuelle månedlige verdier på reneberingsavtalene ikke resultatføres. Derimot selskapet er overrakt som følge av at skilingsrenter på konsernvil, det vil si at hovedkapital på reneberingsavtalene er større enn reneberende gjeld med flytende rente i selskapet, vil eventuelle månedlige utgjør til reneberingsavtalene hvor man er overrakt til balansefør/ kostnadsført.

KONTRASTREMPPLING
Kontrastremplingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontrant og kontrantkvalitets omfatter kontranter, bankinnskudd og andre kortlån. I tillegg påsestinger som utreddebar og med vesentlig likviditet kan konverteres til gjente kontantbeløp og med forfalldato kortere enn tre måneder fra ansattstidspunktet.

KONSERN
Reitan Eiendom AS har utarbeidet konsernsregnskap for 2021 og dette er satt opp iht. IFRS. Komplette konsernsregnskap kan lastes ned fra REITANs hjemmeside.

NOTE 1 – DRIFTSINTEKTER

	2021	2020
Fordeling på virksomhetsområder. Begj. / NOK, mill.		
Lønninger mot eiendom	8	13
Gjennført salg av eiendommer	5	0
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	5	11
Øvrige driftsinntekter *	9	10
Sum	28	34

	2021	2020
Geografisk fordeling		
Norge	28	34
Sum	28	34

*Øvrige driftsinntekter består hovedsakelig av forretningslønner og forvaltningstjenester og honorar i forbindelse med IT-tjenester og videreføring.



Årsregnskap 2021 | REITAN EIENDOM | 180

REITAN
EIENDOM



NOTE 4 – ANSATTE OG GODTGJØRELSE

Lønnskostnader	Betrag / NOK mill.	2021	2020
Lønninger		24	19
Offentlige avgifter		4	3
Sosiale kostnader		3	1
Pensjonskostnader		1	1
Sum lønnskostnad		33	24
Gjennomsnittlig antall ansatte/leverer		16	16
Godtgjørelse			
Dedibjærlig			Adm. Direktør
Lønn			10
Andre godtgjørelse			2
Sum			12

Inkludert i lønn til adm. direktør for 2021 ligger en engangskompensasjon for tidligere års pensjonsopptelling.

Selskapet har ingen lån eller kredittforleier til adm. direktør for 31.12.21.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til medlemmer av styret i 2021.

Det eksisterer ikke ordninger om overtuiddbetaling, bonuser, opsjoner eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold mellom selskapet og lederkretsen.

LÅN OG KREDITTSTILLELSE ADM. DIREKTØR

Selskapet har ingen lån eller kredittforleier til adm. direktør for 31.12.21.

LÅN OG KREDITTSTILLELSE STYREMEDLEMMER

Selskapet har lån hos et skattemedlem, se note 11.

PENSJONSORDNING

Reitan, Eivind AS etablerte i 2004 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter per 31.12.21 17 personer. Selskapet har ansvar for å betale premie til pensjonsordningen. Selskapet har ansvar for å betale premie til pensjonsordningen per 31.12.21. Selskapets pensjonsordning tilknyttes Reitan AS og er obligatorisk tjenestepensjon.

LÅN OG KREDITTSTILLELSE ANSATTE

Selskapet har ingen lån eller kredittforleier til ansatte per 31.12.21.

REVISJONSHONORARER

Kostnader til godtgjørelse til revisor	Betrag / NOK mill. og eksh./ mva	2021	2020
Løpelig revisjon		0,4	0,4
Andre attestasjonstjenester		0,0	0,0
Andre kostnader		0,1	0,6
Sum godtgjørelse til revisor		0,5	1,0



NOTE 5 – SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

Selskapet benytter flere års avskrivninger for erverving av varige driftsmidler.

Betrag / NOK mill.	Tomter	Bygninger og anlegg	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Inventar, biler og utstyr m.m.	Sum
Kostpris ved begynnelsen av året	10	153	39	1	4	214
Ordinære tilgang og kostpris	-	-	0	-	2	2
Avgang til kostpris	4	45	13	-	-	62
Kostpris ved årets slutt	15	108	25	1	5	154
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	18	9	-	3	30
Akk. nedskrivninger ved begynnelsen av året	-	30	-	-	-	30
Avskrivninger i regnskapsåret	-	2	2	-	0	4
Avskrivning av engang	-	-11	-3	-	-	-14
Nedskrivninger i regnskapsåret	-	9	8	-	-	17
Akk. avskrivninger ved slutten av året	-	9	8	-	3	20
Akk. nedskrivninger ved slutten av året	-	30	-	-	-	30
Balansført verdi 31.12.21	15	69	18	1	2	104
Balansført verdi 31.12.20	10	105	29	1	0	153
Økonomisk levetid	100 år	20 år	5 år	5 år	5 år	
Avskrivningsrate	1%	5%	20%	20%	0-35%	



NOTE 6 – DATTERSELSKAPER, TS OG ANDRE INVESTERINGER (FORTS.)

TILKNYTTEDE SELSKAPER

Beløp i NOK mill.	Anskaff. år	Førehingskontor	Eierprosent	Aktiekapital i selskapet	Balansert verdi i regnskapet	Selvkost/ konserns resultat	Selvkost/ konserns egenkapital
Rose Invest AS*	1996	Porsgrunn	49%	4	19	-7	1
Retan Tveitvass AS*	2000	Sandnes	47%	31	14	1	37
RCL Elendom AS*	2008	Trondheim	50%	2	1	-2	4
RSP Eideutvikling AS*	2008	Ahus, DK	50%	1	24	1	338
Pro Stav AS	2007	Aker	50%	1	-	-	-
Von Krogh Invest AS**	2012	Trondheim	33%	3	3	-	10
Katrevka Elendom AS**	2012	Trondheim	50%	2	6	-1	12
Dia Holding AS**	2013	Oslo	50%	1	-	-	4
Merhoff Gard AS**	2014	Trondheim	8%	-	2	-1	7
Dora Holding AS*	2017	Trondheim	32%	201	242	62	815
Drøgnen Investeringer AS	2020	Oslo	30%	2	44	2	168
Tress Unifling AS**	2020	Trondheim	30%	2	9	-	22
Remo Holding AS	2021	Oslo	50%	2	1	-	4
O. Skistene veg 20 AS	2021	Surnadal	50%	3	3	-	1
Kege Elendomsinvest AS	2021	Oslo	50%	1	40	-1	88
REKS Holding AS*	2021	Oslo	50%	4	34	2	34
Vækstveien 18-22 AS	2021	Oslo	50%	10	10	10	21
Sum					484		

Selskapet hadde ved inngangen av året eierandeler i Real Estate Central Europe AS og Gasolin Håndleienhold Holding AS. Disse to selskapene er avvirket i løpet av 2021. Det er motatt og innbetalt NOK 2,6 mill. i utbytte fra Real Estate Central Europe AS. Det er bokført en regnskapsmessig gevinst på NOK 0,5 mill. knyttet til disse avviklingene.

Det er motatt og innbetalt NOK 3,7 mill. i utbytte fra Retan Tveitvass AS og NOK 6,7 mill. fra Dora Holding AS.

Aksjene i Kege Elendomsinvest er ervervet i 2021. Eierandelen er 50%. Retan Elendom er direkte 25% av aksjene og 25% via datterskap.

Selskapet kjøpte 50% av aksjene i Remo Holding AS, O. Skistene veg 20 AS, REKS Holding AS og Vækstveien 18-22 AS den 30.11.2021.

Det ble i 2021 ervervet ytterligere aksjer i RSP Eideutvikling AS (tidligere Retan Eideutvikling AS).

Drøgnen Investeringer AS har hatt emisjon i 2021 og Retan Elendom AS tegnet seg for nye aksjer.

* Konsernets resultat og egenkapital oppgitt.

** 2020-ått

ANDRE INVESTERINGER

Beløp i NOK mill.	Anskaff. år	Førehingskontor	Eierprosent	Aktiekapital i selskapet	Balansert verdi i regnskapet
Bachke & Co AS	2000	Trondheim	19%	12	-
Prora Elendom AS	2014	Trondheim	1%	57	6
Ro Bygg ANS	2019	Trondheim	1%	-	1
Retan Boligbetjening	2021	Trondheim	-	-	1
Sum					7

Det er i 2021 motatt og innbetalt NOK 0,2 mill. i utbytte fra Bachke & Co AS.

NOTE 6 – DATTERSELSKAPER, TS OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

Beløp i NOK mill.	Anskaff. år	Førehingskontor	Eierprosent	Aktiekapital i selskapet	Balansert verdi i regnskapet	Selvkost/ konserns resultat	Selvkost/ konserns egenkapital
E O Dalsbø Elendom AS*	1997	Trondheim	100%	1 421	1 817	805	4 972
Målløy Brygge AS	1996	Trondheim	97%	7	3	-1	4
Retan Elendom Drift AS	1997	Trondheim	100%	3	3	-	-
REBUS Håndleienhold AS	2020	Danmark	100%	145	603	50	617
Uno-X Elendom Holding AS*	2008	Trondheim	100%	100	287	10	432
Væstervik Elendom AS*	2013	Bergen	71%	90	328	113	1 088
REBUS Håndleienhold AS*	2014	Trondheim	87%	9	347	84	647
3LOG ANS*	2013	Trondheim	85%	1 141	1 200	1 166	5 707
RELOG Drift AS	2018	Trondheim	33%	-	-	-	2
SWG33 Invest AS*	2019	Oslo	55%	73	371	148	852
NHP Sar AS	2021	Trondheim	100%	-	47	-3	116
Granulativareket Elendomsinvest AS	2021	Oslo	100%	-	200	-2	198
RENS Holding AS	2021	Trondheim	100%	-	18	-	-
Rekoyevnen AS	2021	Oslo	100%	-	78	-	5
Hølet Bakkeland AS	2021	Oslo	100%	-	5	-	-
Bryn Bakkeland AS	2021	Oslo	100%	-	-6	-	-
Furuset Bakkeland AS	2021	Oslo	100%	-	-1	-	-
REFA Holding AS	2021	Oslo	100%	1	-1	-	-
Tjerve Bakkeland AS	2021	Oslo	81%	-	-2	-	-
Seljord Bakkeland 2 AS	2021	Oslo	70%	-	-1	-	-
Andersby Næringspark AS	2021	Oslo	100%	-	2	-	-
Stortrud Syd AS	2021	Oslo	100%	1	2	-	1
Sum					5 292		

Retan Elendom AS har i 2021 motatt NOK 13,8 mill. i konsernbidrag fra datterselskapene Retan Elendom Drift AS, Uno-X Elendom Holding AS og Brakbyveien 48 AS, hvorav NOK 10 mill. er innbetalt og NOK 3,8 mill. er ført mot kostpale på aksjer. Det er søgt NOK 19,3 mill. til E O Dalsbø Elendom AS og netto konsernbidrag er henført til kostpale aksjer.

Retan Elendom kjøpte i 2021 50% av aksjene i RENS Holding AS og 21,08% av aksjene i NHP Sar AS. De øvrige aksjer i disse to selskapene eies av datterselskap og Retan Elendom indirekte eierandeler er derfor 100%.

Som følge av omorganiseringer i REBUS Håndleienhold AS (tidligere REBUS Elendom AS), er Retan Elendom sin eierandel på 31,17,21 og 86,8% mot 100% ved inngangen av året. Retan Elendom har søkt aksjer og søkt har gitt en regnskapsmessig gevinst på NOK 3 mill.

Det er i 2021 blitt inn ny selskapskapital i 3LOG ANS. Retan Elendom sin andel av dette er NOK 102,5 mill. RELOG Drift AS (tidligere P M Drift AS) er et datterselskap i RELOG konsernet. Etter omorganisering i RELOG konsernet er Retan Elendom sin indirekte eierandel over 50%.

Retan Elendom AS har i 2021 motatt NOK 32,2 mill. i utbytte fra Væstervik Elendom AS. Det er motatt NOK 23,6 mill. i utbytte fra SWG33 Invest AS som er behandlet som tilbakebetaling av innsett kapital og har gitt til reduksjon i kostpale på aksjene. Retan Elendom har kjøpt ytterligere aksjer i selskapet som gitt et eierandelen har økt fra 51,4% til 57,5%. Totalt vederlegg for aksjene var NOK 53,3 mill.

Selskapet kjøpte en eierandelsforfall fra Remo Eideutvikling den 30.11.21. Eideutvikling kjøper i selskapene Bakkeland 48 AS, Hølet Bakkeland AS, Bryn Bakkeland AS, Furuset Bakkeland AS, REFA Holding AS, Tjerve Bakkeland AS, Seljord Bakkeland 2 AS, Andersby Næringspark AS og Stortrud Syd. I samme transaksjon inngikk også kjøret av aksjer i REBUS Holding AS, REBUS Holding AS, O. Skistene veg 20 AS og Vækstveien 18-22 AS. De tre aksjene er klassifisert som tilbakebetalte selskaper. Totalt vederlegg var NOK 138,4 mill.

* Konsernets resultat og egenkapital iht. IFRS oppgitt.





SELVKAPREGNSKAP 2021

NOTE 10 – FORDRINGER

	2021	2020
Vurdering av kundefordringer <i>Beløp / NOK mill.</i>	0,3	0,0
Vurdert til pålydende		
Avsett til tap		
Bokført verdi per 31.12.	0,3	0,0

NOTE 11 – GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER / RENTESIKRING

Trykktidligere / korttidlig gjeld til kredittinstitusjoner
 Reitan Eiendom AS har i 2021 inngått kredittavtaler med NOK 450 mill. Selskapet har per 31.12.21 inngått opp NOK 283 mill. Trykktidligere er pantet med pant i fire eiendommer som eies av datterselskapet E.C. Dahlia Eiendom AS. Bokført verdi av pantstatte eiendommer er NOK 590 mill. Selskapet vil pålegge at bokførte verdier er henrettet fra selskapsregnskapsens til selskapene som eier de pantstatte eiendommene, og at bokført verdi er vesentlig lavere enn virkelig verdi.

Løstliggjende gjeld til kredittinstitusjoner
 Reitan Eiendom AS har per 31.12.21 ingen inngått gjeld til kredittinstitusjoner. Selskapet har like gjeld (gjelder også konserngjeld) som forfaller til betaling mer enn 5 år etter balansedagen.

Kassekredit og konsernkonto
 Cash Pool-kontrakt med Handelsbanken, Reitan Eiendom AS er eier av konsernkontoen, og eieren inneberer at Reitan Eiendom samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innstudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd og datterselskapsinnskudd (trekk) er presentert som konsernnetto gjeld (fordring) i Reitan Eiendoms regnskap. Per 31.12.21 var saldo på innstudd i konsernkontoen NOK 109 mb. (NOK 116 mill. pr. 31.12.20).

	2021	2020
Garantistillelser		
<i>Beløp / NOK mill.</i>		
Garantier avsett i henhold til bustedoppløsningsloven	4	4
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilhørende selskaper	24	249

Nettopping i garantistillelser fra fortrekk skyldes at garantistillelser overfor det danske selskapet RSP Ejendomsudvikling AS har blitt løst i løpet av 2021.

Gjeld til nærstående parter
 Per 31.12.21 gjeld til styremedlem Mari Reitan pålydende NOK 14 mill. Gjelden er klassifisert som kortsiktig, men forfaller ikke til betaling mer enn fem år etter balansedagen. Det er inngått skriftlig tilsvarende, og låret tembertreges med markedsrentesje vktar.

NOTE 12 – BUNDNE MIDLER

Selskapet har en statuskonto på NOK 3,2 mill. Skyldig stattekk pr. 31.12.21 er NOK 1,3 mill.

NOTE 7 – SPESIFIKASJON VALUTA

Prosjektet i utenlandske valuta omregnes til balansenkurs. Netto utgjørnettet føres på baljen for Annen fremdriftstekt og netto utgjørnettet føres under linjen Annen framdriftstekt.

	2021	2020
Spesifikasjon agio per 31.12. <i>Beløp / NOK mill.</i>		
Agiovinst	43	16
Agiosap	-50	-24
Netto agio per 31.12.	-7	-8

NOTE 8 – SKATT

	2021	2020
Arbeidsstatistikk <i>Beløp / NOK mill.</i>		
Arbeidsstatistikk	3	20
Endring ubest. statuttsett skatthold	1	-12
Statistikkendring ordinært resultat	4	4

Betalbar skatt i årets skattekostnad		
Ordinært resultat før skatt	45	49
Permanent forskjeller	-25	21
Endring i midlertidige forskjeller	-4	23
Mønstret like innbetalte konsernbidrag	4	-
Grunnlag betalbar skatt	19	93
Betalbar skatt på års resultat, 22 %	4	20
Som betalbar skatt på ordinært resultat	4	20

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på året resultat	4	20
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4	-20
Som betalbar skatt i balansen	0	0

	Endring	2021	2020
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller			
Valige driftmidler	-3	-80	-83
Omverdringskonto valuta	-1	24	23
Anskaffelse i delstatifigende selskaper	1	0	1
Grunnlag for berregning av ubest. skatt		-37	-39
Ubest. skatt, 22 %		-8	-8

NOTE 9 – EGENKAPITAL

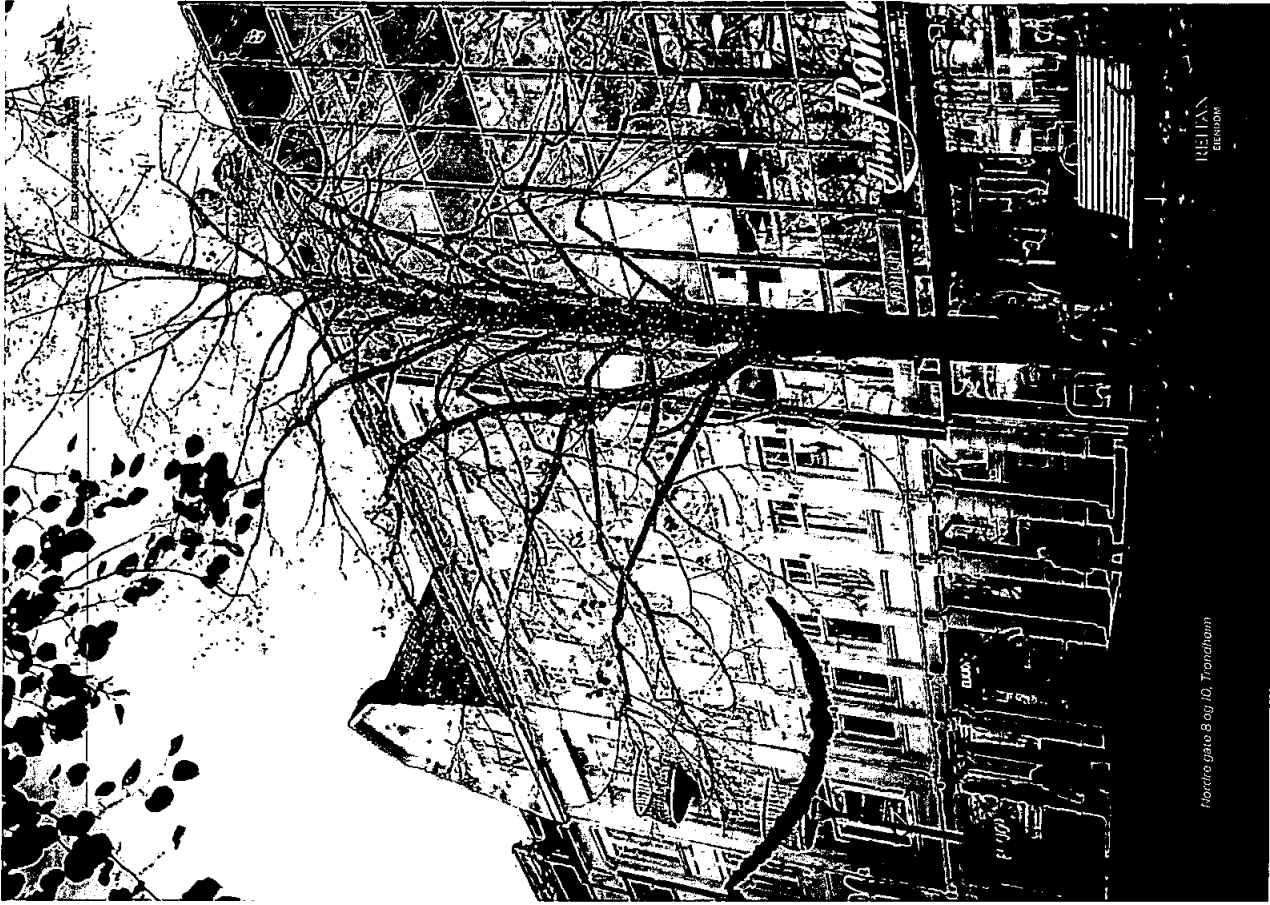
<i>Beløp / NOK mill.</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen innestilt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.20	78	4 714	1 069	6 701
Kapitalomrytning	7	893	-900	-
Årets resultat	-	-	41	41
Egenkapital per 31.12.21	84	6 607	1 020	6 712



Årsregnskap 2021 | REITAN EIENDOM | 80

Årsregnskap 2021 | REITAN EIENDOM | 87

REITAN
Eiendom



SELVÅRREGNSKAP 2021

NOTE 13 – AKSJER OG AKSJIEIERE

Selskapsregisteret består av 84 386 aksjer pålydende NOK 1 000. Dotert aksjekapital er kr 84 386 000. Samtlige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

Navn	Aksjer	%
REITAN AS	60 952	72%
Odd Reitan Private Holding AS	23 424	28%
Arnelle Reitan	2	0%
Kristoffer Reitan	2	0%
Sunniva Reitan	2	0%
Victoria Reitan	2	0%
Margrethe Reitan	2	0%
Sum	84 386	100%

Odd Reitan Private Holding AS er heleid av Odd Reitan. Odd Reitan er styrets leder i selskapet. REITAN AS eies av Odd Reitan, Ole Robert Reitan og Magnus Reitan.

NOTE 14 – SPESIFIKASJONER AV IMMATERIELLE EIENDELER

Selskapet bonytter lineære avskrivninger for immaterielle eiendeler.

Beløp i NOK mill	Lienser og programvare
Koerpris ved begynnelsen av året	12
Ordinære tilgjenger til kostpris	-
Avgang i koerpris	-
Koerpris ved årets slutt	12
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	12
Avskrivninger i regnskapsåret	-
Akk. avskrivninger ved slutten av året	12
Balansert verdi 31.12.2021	-
Balansert verdi 31.12.2020	-
Økonomisk levetid	6 år
Avskrivningsrate	20%

NOTE 15 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke skjedd vesentlige hendelser i Reitan Eiendom AS etter balansedagen.





Statautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Presentovr, 7462 Trondheim

Fornaksregistret: NO 976 385 387 NVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorförning

JAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Reitan Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reitan Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømsopstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømsopstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav.
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

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 nedentil under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regionen), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innholdet i revisjonsberetningen er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Uavhengig Revisors Beretning, REITAN EIENDOM AS 2021 I 01

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et retvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU for konsernregnskapet. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å utvikle selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 risikoer for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoene for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsesimantene 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 og konsernets evne til fortsatt drift.
- Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et retvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og



gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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, 21. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Asbjørn Løf
statsautorisert revisor



ADRESSER

REBUS Handelskreditt AS
Ingvik Havnås, sivilingeniør,
Lade Grand Pb, 1840 Lade
N-7440 TRONDHEIM
Tel: +47 901 65 000

RSP Ejenomsavvikling A/S
Jan Poulsen, adm. dir.
Hjertings Strømyvej 135, 1. sal
2870 GREVE Danmark
Tel: +45 35 34 14 10

Dora Holding AS
Cecil Halvorsen, adm. dir.
Maskingata 1
N-7042 TRONDHEIM
Tel: +47 73 62 77 1

Prosekkontakt
Jørn Egil Andriassen, økonomidirektør
Mobbl: +47 900 15 116
Tel: +47 73 88 10 10
E-post: jega@reitanendomi.no

Reitan Eiendom AS
Ingvik Havnås, adm. dir.
Lade Grand, Pb, 1840 Lade
N-7440 TRONDHEIM
Tel: +47 901 66 000

E C Dahls Eiendom AS
Sivom Erik Nordbotten, adm. dir.
Kongens gate 115
N-7011 TRONDHEIM
Tel: +47 73 95 09 90

VestonFjeldske Eiendom AS
Petter Hjørthard, adm. dir.
Torgset 7 Pb, 1116 Sentrum
N-8003 BERGEN
Tel: +47 55 55 81 80

RELOG AS
Christian Vål, adm. dir.
Kongens gate 115
N-7011 TRONDHEIM
Tel: +47 450 02 380

REITAN
Eiendom

Årsregnskap 2021 | REITANEIENDOM | 96

© 2021 VestonFjeldske Eiendom AS. Alle rettigheter reservert.

