



Årsregnskap for regnskapsåret 2024

Organisasjonsnr: 915 994 415
Navn/foretaksnavn: REITAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lade Gaard
Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Brønnøysundregistrene
30.04.2026

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



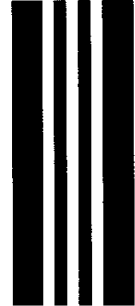
Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2024



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



Registrerte opplysninger per 12.05.2025		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2024	31.12.2024		

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 _____

urdle9)

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev

2025 200003



BR-1001-11





Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2024

+

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

Registrerte opplysninger per 13.05.2025	Eventuelle endringer dette regnskapsåret
---	--

Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2024	31.12.2024		

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 bestuttet 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 13.05.2025

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Tone Skjerve

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

+



SELSKAPSREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP

<i>Betep i NOK mill.</i>	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	1	0	0
Husleieinntekter fra foretak i samme konsern	1,2	9	9
Annen driftsinntekt	1,2	15	11
Sum driftsinntekter		24	20
Varekostnad utviklingsprosjekt		-1	-1
Lønn og andre personalkostnader	3	-54	-36
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-4	-4
Tap ved salg av varige driftsmidler		-	-2
Annen driftskostnad	2,3	-22	-20
Sum driftskostnader		-81	-63
Driftsresultat		-56	-43
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	13	-
Gevinst / tap ved salg av aksjer	5	-3	491
Mottatt utbytte / utdeling	5	12	42
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	152	107
Annen renteinntekt		15	6
Annen finansinntekt	6	1	13
Sum finansinntekter		191	659
Nedskrivning av aksjer		-	-200
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-25	-37
Annen rentekostnad		-50	-29
Annen finanskostnad	6	-1	-43
Sum finanskostnader		-76	-309
Resultat av finansposter		116	350
Ordinært resultat før skattekostnad		59	307
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-8	2
Årsresultat		51	309
Overføringer			
Overført til annen egenkapital	8	51	309
Sum overføringer		51	309



EIENDELER

<i>Betøp i NOK mill</i>	<i>Note</i>	<i>31.12.24</i>	<i>31.12.23</i>
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	11	15
Sum immaterielle eiendeler		11	15
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4	93	96
Inventar og utstyr	4	2	2
Sum varige driftsmidler		95	98
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	11 266	7 764
Lån til foretak i samme konsern	2	2 470	1 223
Investeringer i tilknyttet selskap	5	396	401
Lån til tilknyttet selskap	2	20	19
Investeringer i aksjer	5	7	7
Andre langsiktige fordringer	3	13	3
Sum finansielle anleggsmidler		14 172	9 417
Sum anleggsmidler		14 278	9 529
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	0
Fordringer på konsernselskap	2,10	1 525	632
Andre kortsiktige fordringer		1	2
Sum fordringer		1 526	634
Bankinnskudd	10,11	176	416
Sum omløpsmidler		1 703	1 050
Sum eiendeler		15 981	10 580



EGENKAPITAL OG GJELD

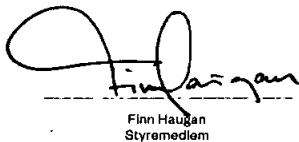
Beløp i NOK mill.	Note	31.12.24	31.12.23
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,12	118	84
Overkurs	8,12	10 423	5 607
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8,12	1 975	2 900
Sum innskutt egenkapital		12 517	8 592
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 813	1 782
Sum opptjent egenkapital		1 813	1 782
Sum egenkapital		14 330	10 374
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	2	286	107
Øvrig langsiktig gjeld	10	12	12
Sum annen langsiktig gjeld		298	119
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 000	4
Leverandørgjeld		3	0
Betalbar skatt	7	-	-
Skyldige offentlige avgifter		4	3
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2,10	334	92
Annen kortsiktig gjeld		12	8
Sum kortsiktig gjeld		1 353	107
Sum gjeld		1 651	226
Sum egenkapital og gjeld		15 981	10 600

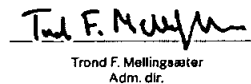
Trondheim, 27.03.25


Odd Reitan
Styreleder


Kristin S. Genton
Styremedlem


Kari Olrud Moen
Styremedlem


Finn Haugan
Styremedlem


Trond F. Mellingeæster
Adm. dir.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK mill</i>	2024	2023
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	59	307
Ordinære avskrivninger	4	4
Inntektsførte konsernbidrag	-13	-
Inntektførte utbytter	-12	-42
Nedskrivning av aksjer	-	200
Endring i kundefordringer	0	-0
Endring i andre fordringer	1	75
Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler	-	2
Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler	3	-491
Netto finanskostnader	-93	-17
Agio	-0	30
Endring i annen kortsiktig gjeld	5	-29
Endring i leverandørgjeld	3	-0
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-43	38
Renteinntekter	14	113
Rentekostnader	-62	-139
Betalt skatt	-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-91	12
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalforhøyelser	-528	-115
Salg av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalnedsettelse	9	52
Kjøp av aksjer og andeler i TS og andre foretak / kapitalforhøyelse	-	-2
Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og andre foretak / kapitalnedsettelse	-	1
Tilbakebetaling kapital aksjer og andeler	6	-
Utbytter	0	30
Utbetalinger utlån / nedbetaling utlån	-4 945	61
Salg av varige driftsmidler	-	31
Investering i varige driftsmidler / immaterielle eiendeler	-	-0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 457	68
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling opptak av gjeld	1 000	1
Nedbetaling av gjeld	-2	-418
Innbetaling / nedbetaling lån fra andre foretak i samme konsern	390	-253
Kapitalforhøyelse	3 925	1 406
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	6 313	735
Netto likviditetsendring gjennom året	-235	805
Likviditetsbeholdning 01.01.	412	-393
Likviditetsbeholdning 31.12.	176	412



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

KLASSIFISERING

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld er dog ikke klassifisert som kortsiktig gjeld.

VARIGE DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

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

IMMATERIELLE EIENDELER OG AVSKRIVNINGER

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

AKSJER I DATTERSLSKAPER, TILKNYTTEDE SELSKAPER OG ANDELER I ANSVARLIGE SELSKAPER

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Kostprisen øker når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskostnad. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskaper regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

UTVIKLINGSPROSJEKTER

Utviklingsprosjekter består av boligprosjekter med oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføring av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 prosent av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og liknende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og boligtomter for utbygging er balanseført.

FORDRINGER

Kundefordringer føres 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 øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betaling anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både kortsiktige og langsiktige, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning for tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

SKATTEKOSTNAD OG UTSATT SKATT

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

Skattereduksjon og avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt dersom konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Alle inntektene er opptjent i Norge. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

TRANSASJONER I UTENLANDSK VALUTA

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

RENTESIKRING/RENTEBYTTEAVTALER

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato. I kontantstrømoppstillingen er kassekreditt medtatt i likviditetsbeholdningen.

KONSERN

Reitan Eiendom AS har utarbeidet konsernregnskap for 2024 og dette er satt opp iht. full IFRS. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider [ReitanEiendom.no](https://reitan-eiendom.no).



SELSKAPSREGNSKAP - NOTER

NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER	53
NOTE 2 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER	53
NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSE	54
NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER	55
NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER	56
NOTE 6 - SPESIFIKASJON VALUTA	57
NOTE 7 - SKATT	57
NOTE 8 - EGENKAPITAL	57
NOTE 9 - KUNDEFORDRINGER	58
NOTE 10 - GJELD, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTESIKRING	58
NOTE 11 - BUNDNE MIDLER	58
NOTE 12 - AKSJER OG AKSJEIEERE	58
NOTE 13 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN	59



NOTE 1 - DRIFTSINNETEKTER

FORDELING PÅ VIRKSOMHETSOMRÅDER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom	9	9
Gevinst salg varige driftsmidler	-	-
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	-	-
Øvrige driftsinntekter*	15	11
Sum	24	20
Geografisk fordeling		
Norge	24	20
Sum	24	20

* Øvrige driftsinntekter består hovedsakelig av honorar for forretningsføring, forvaltning og IT-tjenester.

NOTE 2 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Reitan Eiendom AS leier ut flere lokaler til selskaper innen REITAN konsern. Konsernintern utleie for 2024 utgjør NOK 9 mill. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår.

Reitan Eiendom utfører forretningsførsel, forvaltningstjenester og IT-tjenester for datterselskaper og tilknyttede selskaper. Tjenester for 2024 utgjør NOK 15 mill. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår, og faktureres normalt kvartalsvis.

Kjøp av tjenester fra andre selskaper innen REITAN konsern utgjør NOK 12 mill. Vesentlige poster gjelder leie av kontorlokaler og kjøp av IT-tjenester.

Reitan Eiendom bidrar med kort- og langsiktig finansiering til datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapet har per 31.12.24 langsiktige lån til datterselskaper og tilknyttede selskaper på NOK 2 490 mill, hvorav NOK 1 078 mill. er mot E C Dahls Eiendom AS og NOK 1 151 mill. er mot REBUS Handelseiendom AS. Selskapet har per 31.12.24 kortsiktige fordringer mot datterselskaper på NOK 1 525 mill, hvorav NOK 1 478 mill. er lån til REITAN AS. Lånene renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår som fastsettes ut fra lånenes karakter og sikkerhet som er stilt for lånene.

Selskapet har per 31.12.24 langsiktige lån fra datterselskap på NOK 286 mill., hvorav NOK 172 mill. er mot Christiania Areal AS og NOK 114 mill. er mot Uno-X Eiendom Holding AS. Selskapet har per 31.12.24 kortsiktig gjeld mot konsernselskap på NOK 334 mill., hvorav NOK 73 mill. er lån fra Vestenfeldske Eiendom AS og NOK 20 mill. gjelder avgitt konsernbidrag. Lånene renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår som fastsettes ut fra lånenes karakter og sikkerhet som er stilt for lånene.

Reitan Eiendom er eier av toppkonto i konsernkontoordning. Datterselskapenes andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen behandles som kortsiktig mellomværende. Per 31.12.24 utgjør mellomværende vedrørende konsernkonto gjeld NOK 239 mill. og fordring NOK 34 mill. Mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.



NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSER

LØNNSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Lønn	-40	-27
Offentlige avgifter	-6	-5
Sosiale kostnader	-4	-2
Pensjonskostnader	-3	-2
Sum lønnskostnad	-54	-38
Gjennomsnittlig antall ansatte	27	17
Antall årsverk	25	17
Antall ansatte 31.12.	34	19

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Lønn	-9	-7
Pensjonskostnader	-1	-1
Godtgjørelse til administrerende direktør	-10	-8

Det er utbetalt NOK 0,4 mill. i godtgjørelse til selskapets tidligere styreleder. Det eksisterer ikke avtaler om overskuddsdeling, bonuser, opsjoner eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold mellom selskapet og administrerende direktør/styret.

LÅN OG KREDITTTILLELSER TIL ADMINISTRERENDE DIREKTØR/STYRET

Selskapet har lån til administrerende direktør på NOK 10 mill. Lånet renteberegnes etter statens normrente for lån hos arbeidsgiver. Påløpte renter forfaller til betaling årlig. Lånet skal i sin helhet tilbakebetales innen 2034.

PENSJONSORDNING

Reitan Eiendom AS etablerte i 2004 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter per 31.12.24, 34 personer. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet, dog periodiseres andelen av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie per 31.12.24.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

LÅN OG KREDITTTILLELSER ANSATTE

Selskapet har ingen lån eller kreditttillelser til andre ansatte per 31.12.24.

REVISJONSHONORARER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Lovpålagt revisjon	-0,7	-0,5
Andre attestasjonstjenester	-0,2	-
Sum godtgjørelse til revisor	-0,9	-0,5

Samtlige beløp vedrørende revisjonshonorar er eksklusiv merverdiavgift.



NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Tomter	Bygninger og anlegg	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Inventar, biler og utatyr m.m.	Sum
Kostpris ved begynnelsen av året	15	108	25	1	3	152
Ordinære tilganger til kostpris	-	0	-	-	1	1
Tilgang ved fusjon	-	-	-	-	-	-
Avgang til kostpris	-	-	-	-	-	-
Kostpris ved årets slutt	15	108	25	1	4	153
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	-13	-10	-	-1	-24
Akk. nedskrivninger ved begynnelsen av året	-	-30	-	-	-	-30
Akk. avskrivninger tilgang ved fusjon	-	-	-	-	-	-
Akk. nedskrivninger tilgang ved fusjon	-	-	-	-	-	-
Avskrivninger i regnskapsåret	-	-2	-1	-	0	-4
Avskrivning av avgang	-	-	-	-	-	-
Nedskrivninger avgang	-	-	-	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.24	15	83	13	1	2	95
Balanseført verdi 31.12.23	15	85	15	1	2	98
Økonomisk levetid		100 år	20 år	Avskrives	> 5 år	
Avskrivningssats		1%	5%	ikke	20-33%	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.



NOTE 6 - DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

Beløp i NOK mill.	Anskaffelsesår	Forretnings-kontor	Eier/ stømme- andel	Akse- kapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Selskapets/ konsernets resultat	Selskapets/ konsernets egenkapital
E C Dahls Eiendom AS*	1997	Trondheim	100 %	1 513	4 809	222	7 804
Måløy Brygge AS	1996	Trondheim	100 %	7	5	-5	10
Reitan Eiendom Drift AS	1997	Trondheim	100 %	3	4	1	4
Uno-X Eiendom Holding AS*	2008	Trondheim	100 %	100	128	6	160
VestenFjeldske Eiendom AS*	2013	Bergen	75 %	98	404	-13	949
3LOG ANS*	2013	Trondheim	73 %	-	1 735	840	6 574
Christiania Areal AS*	2021	Oslo	100 %	30	1 489	73	1 592
RENH Holding AS	2021	Trondheim	76 %	0	18	-12	23
Briskebyveien 48 AS	2021	Oslo	100 %	0	75	2	5
REFA Holding AS	2021	Oslo	100 %	1	2	-0	1
Seljord Butikkeiendom 2 AS	2021	Oslo	70 %	0	-1	-0	-3
Andselv Næringsomt AS	2021	Oslo	61 %	0	-	-0	-1
REMO Holding AS	2021	Oslo	100 %	2	2	0	2
REBUS Handelseiendom AS*	2023	Trondheim	100 %	3	2 595	175	2 865
Sum					11 266		

* Konsernets resultat og egenkapital iht. IFRS oppgitt

Reitan Eiendom har i tillegg til sine andeler i 3LOG ANS direkte eierskap i det underliggende selskapet RELOG AS på 1 prosent. Det er i 2024 kjøpt en 4 prosent andel i 3LOG ANS.

Det er i 2024 mottatt NOK 11 mill. i utbytte fra VestenFjeldske Eiendom AS. Dette er konvertert til aksjer. Det er i tillegg kjøpt aksjer for NOK 28 mill.

Mottatt konsernbidrag fra datterselskap utgjør NOK 13 mill.

Det er gjennomført kapitalforhøyelse i Christiania Areal AS på NOK 350 mill. og i E C Dahls Eiendom AS på NOK 2 960 mill.

Aksjer i Tjøme Butikkeiendom AS, RELOG AS og Vestenfjeldske Eiendom AS er solgt. Regnskapsmessig tap ifm. salgene er NOK 3 mill.

TILKNYTTETE SELSKAPER

Beløp i NOK mill.	Anskaffelsesår	Forretnings-kontor	Eier/ stømme- andel	Akse- kapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Selskapets/ konsernets resultat	Selskapets/ konsernets egenkapital
Reitan Tveteraas AS *	2000	Sandnes	47 %	31	14	1	34
RSP Ejendomsudvikling A/S	2006	Århus, DK	50 %	1	24	10	125
Pro Stav AS	2007	Asker	50 %	1	0	0	0
Von Krogh Invest AS	2012	Trondheim	33 %	0	3	0	9
Kastbrekka Eiendom AS	2012	Trondheim	50 %	2	6	0	11
Dia Utvikling AS	2013	Oslo	50 %	0	1	0	-
Munkvoll Gård AS ***	2014	Trondheim	8 %	0	2	0	7
Dora Eiendom AS **	2017	Trondheim	32 %	201	236	-20	731
Draupner Investeringer AS *	2020	Oslo	21 %	3	51	7	151
Tress Utvikling AS	2020	Trondheim	30 %	0	9	0	20
O. Skastliens veg 20 AS	2021	Surnadal	50 %	0	3	0	1
REKS Holding AS *	2021	Oslo	50 %	4	34	-8	28
Vækerøveien 18-22 AS	2021	Oslo	50 %	10	10	0	20
Korten Eiendom AS	2022	Porsgrunn	44 %	2	2	-2	-12
Sum					396		

* Konsernets resultat og egenkapital oppgitt

** Konsernets resultat og egenkapital oppgitt. Eierandel er 32 prosent og stømmeandel er 33,33 prosent.

*** 2023-tall

Det er mottatt NOK 1 mill. i utbytte. Dette er konvertert til aksjer.



ANDRE INVESTERINGER

Beløp i NOK mill.	Anskaffelsesår	Forretnings-kontor	Eier/ stemme- andel	Akasje-kapital i selskapet	Balansført verdi i regnskapet
Bachke & Co AS	2000	Trondheim	19 %	15	6
Prora Eiendom AS	2014	Trondheim	1 %	57	1
Ro Bygg ANS	2019	Trondheim	1 %	-	0
Black Sea Property	2022	Oslo	0 %	10	0
Reitan Boligstiftelse	2001	Trondheim			0
Sum					7

NOTE 6 - SPESIFIKASJON VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansekurs. Netto agiogevinst føres på linjen for Annen finansinntekt og netto agiotap nettoføres under linjen Annen finanskostnad.

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Agiogevinst	1	13
Agiotap	-1	-43
Netto agio per 31.12.	0	-30

NOTE 7 - SKATT

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Betalbar skatt	4	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	4	-2
Skattekostnad ordinært resultat	8	-2

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Betalbar skatt i årets skattekostnad		
Ordinært resultat før skatt	59	307
Permanente forskjeller	-24	-316
Endring i midlertidige forskjeller	-3	-2
Endring i fremførbart underskudd	-13	11
Avgitt konsernbidrag	-19	-
Grunnlag betalbar skatt	0	0

Betalbar skatt på årets resultat 22 %	4	0
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	4	0

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Betalbar skatt i årets skattekostnad		
Betalbar skatt på årets resultat	4	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4	-
Sum betalbar skatt i balansen	0	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2024	2023
Varige driftsmidler	-3	-50	-52
Gevinst- og tapskonto	-0	-1	-1
Andeler i deltakerlignende selskaper	-0	0	0
Fremførbart underskudd	-13	-	-13
Grunnlag for beregning av utsatt skatt		-50	-66

Utsatt skattefordel 22 %	-11	-15
---------------------------------	------------	------------

NOTE 8 - EGENKAPITAL

Beløp i NOK mill.	Akasje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.23	84	6 607	2 900	1 782	10 354
Kapitalforhøyelse	34	4 815	-2 900	-	1 950
Kapitalforhøyelse, ikke registrert	-	-	1 975	-	1 975
Årets resultat	-	-	-	51	51
Egenkapital per 31.12.24	118	10 423	1 975	1 813	14 329



NOTE 9 - KUNDEFORDRINGER

VURDERING AV KUNDEFORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Vurdert til pålydende	0,2	0,3
Avsatt til tap	-	-
Bokført verdi per 31.12	0,2	0,3

NOTE 10 - GJELD, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTESIKRING

TREKKRETTIGHETER/KORTSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Reitan Eiendom AS har en revolverende trekkfasilitet på NOK 600 mill. Per 31.12.24 er den ikke benyttet. Trekkrettigheten er pantsikret med pant i fire eiendommer som eies av datterselskapet E C Dahls Eiendom AS. Bokført verdi av pantestilte eiendommer er NOK 595 mill. Selskapet vil påpeke at bokførte verdier er hentet fra selskapsregnskapene til selskapene som eier de pantsatte eiendommene, og at bokført verdi er vesentlig lavere enn virkelig verdi. Selskapet har også en usikret trekkfasilitet på NOK 25 mill. Per 31.12.24 er den ikke benyttet.

KORTSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Reitan Eiendom AS har per 31.12.24 gjeld til kreditinstitusjoner på NOK 1 000 mill. Lånet er ikke sikret og har forfall i 2025.

KASSEKREDITT OG KONSERNKONTO

Reitan Eiendom har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Handelsbanken. Reitan Eiendom AS er eier av konsernkontoen, og avtalen innebærer at Reitan Eiendom samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd og datterselskapenes innskudd (trekk) er presentert som konsernintern gjeld (fordring) i Reitan Eiendoms regnskap. Per 31.12.24 var saldo på innskudd i konsernkontoen NOK 172 mill. (NOK 397 mill. per 31.12.23).

<i>Beløp i NOK mill</i>	2024	2023
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	63	63

GJELD TIL NÆRSTÅENDE PARTER

Reitan Eiendom AS har per 31.12.24 NOK 12 mill. i gjeld til nærstående parter. Gjelden er klassifisert som langsiktig og forfaller ikke til betaling senere enn fem år etter balansedagen. Lånet renteberegnes med markedsmessige vilkår.

GJELD TIL FORFALL

Selskapet har ikke gjeld (gjelder også konserngjeld) som forfaller til betaling mer enn fem år etter balansedagen.

NOTE 11 - BUNDNE MIDLER

Selskapet har en skattetrekkkonto med saldo NOK 2 mill. per 31.12.24.

NOTE 12 - AKSJER OG AKSJEIEIERE

Selskapets aksjekapital består av 118 201 aksjer pålydende NOK 1 000. Bokført aksjekapital er NOK 118,201 mill.

Samtlige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

<i>Navn</i>	Aksjer	%
REITAN AS	94 767	80 %
Odd Reitan Private Holding AS	23 424	20 %
Amalie Reitan	2	0 %
Kristoffer Reitan	2	0 %
Sunniva Reitan	2	0 %
Viktoría Reitan	2	0 %
Margrethe Reitan	2	0 %
Sum	118 201	100 %

Odd Reitan Private Holding AS er heleid av Odd Reitan.

REITAN AS eies av Odd Reitan, Ole Robert Reitan, Magnus Reitan, Kristoffer Reitan og Viktoria Reitan gjennom investeringsselskaper.

I juni 2024 er det gjennomført en kapitalforhøyelse med utstedelse av 13 395 nye aksjer pålydende NOK 1 000. Forhøyelsen ga en økning i aksjekapital på NOK 13 mill. og NOK 1 937 mill. i overkurs

Det er i desember 2024 vedtatt to kapitalforhøyelser med utstedelse av totalt 13 058 nye aksjer pålydende NOK 1 000. Forhøyelsen gir en økning i aksjekapital på NOK 13 mill. og NOK 1 962 mill. i overkurs. Kapitalforhøyelsene er ikke registrert per 31.12.24 og derfor ikke hensyntatt i aksjonærversikt i tabellen over. De nye aksjene er tegnet av REITAN AS.

Iløpet av 2024 er det gitt lån fra REITAN AS med formål om kapitalforhøyelse. Deler av kapitalforhøyelsene er derfor gjennomført som gjeldskonvertering.



NOTE 13 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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



KONSERNREGNSKAP

TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Note	2024	2023
Leieinntekter	6, 10, 31	2 148	1 780
Eiendomsrelaterte driftskostnader	6, 13	-179	-182
Netto leieinntekter		1 969	1 698
Andre inntekter	11, 31	62	27
Lønnskostnad	12	-243	-146
Andre driftskostnader	12, 13, 31	-132	-95
Netto inntekt fra eiendomsdrift		1 656	1 384
Verdiendring investeringseiendommer	6	618	-2 943
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8, 31	286	-265
Driftsresultat før amort., av- og nedskr. (EBITDA)		2 560	-1 825
Amortiseringer, av- og nedskrivninger	16, 17, 18	-14	-9
Driftsresultat		2 545	-1 835
Renteinntekter	14, 31	85	32
Rentekostnader	14, 18, 31	-1 199	-905
Verdiendring finansielle instrumenter	14, 26, 29	270	-125
Andre finansposter	14	18	9
Netto finansposter		-826	-889
Resultat før skattekostnad		1 719	-2 823
Skattekostnad	15	-322	557
Årets resultat		1 397	-2 267
Utvidet resultat			
Omregningsdifferanser		70	116
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet		70	116
Utvidet resultat etter skatt		70	116
Totalresultat			
Årets totalresultat		1 467	-2 151
Årets resultat tilordnes			
Aksjonærene i morselskapet		918	-1 513
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	479	-754
Sum tilordnet resultat		1 397	-2 267
Årets totalresultat tilordnes			
Aksjonærene i morselskapet		969	-1 437
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	498	-714
Sum tilordnet totalresultat		1 467	-2 151



EIENDELER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	<i>Note</i>	<i>31.12.24</i>	<i>31.12.23</i>
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	15	314	165
Immaterielle eiendeler	16	28	28
Investeringseiendommer	6	42 168	32 428
Varige driftsmidler	17	5	4
Bruksretteeiendeler	18	280	167
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	3 124	2 124
Finansielle investeringer	19, 28, 29	358	280
Finansielle instrumenter	26, 28, 29	600	387
Fordringer	20, 28, 31	501	445
Sum anleggsmidler		47 376	38 028
Omløpsmidler			
Kundefordringer og andre fordringer	20, 28, 31	1 701	743
Finansielle instrumenter	26, 28, 29	6	2
Bankinnskudd, kontanter o.l.	21, 24, 28	494	988
Sum omløpsmidler		2 201	1 733
Sum eiendeler		49 578	37 761

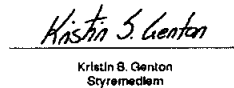


EGENKAPITAL OG GJELD

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.24	31.12.23
Egenkapital			
Aksjekapital	30	118	84
Overkurs	30	10 423	5 607
Ikke registrert kapitalforhøyelse	30	1 975	2 900
Annen egenkapital ikke resultatført		181	130
Oppløst egenkapital		6 533	5 630
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		19 231	14 352
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	4 280	3 950
Sum egenkapital		23 511	18 302
Langaiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	2 182	1 566
Andre avsetninger for forpliktelser	22	42	12
Gjeld til kredittinstitusjoner	23, 24, 28	16 570	12 510
Leieforpliktelser	18	280	173
Finansielle instrumenter	26, 28, 29	10	72
Annen gjeld	27, 28, 31	66	73
Sum langaiktig gjeld		19 150	14 406
Kortaiktig gjeld			
Betalbar skatt	15	20	25
Gjeld til kredittinstitusjoner	23, 24, 28	6 323	4 615
Gjeld til konsernselskaper	31	3	1
Leieforpliktelser	18	24	15
Leverandørgjeld og annen gjeld	27, 28	544	397
Sum kortaiktig gjeld		6 915	5 052
Sum gjeld		26 065	19 458
Sum egenkapital og gjeld		49 576	37 761

Trondheim, 27.03.25


Odd Reitan
Styreleder


Kristin S. Gønten
Styremedlem


Kari Olrud Moen
Styremedlem


Finn Haugan
Styremedlem


Trond F. Møllingsrøt
Adm. dir.



EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Akajøkapital og overkurs	Annen kapital ikke resultatført	Opptjent egenkapital	Sum majoritet	Ikke-kontr. eierinteress.	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.22	6 692	53	7 149	12 894	4 172	17 066
Årets resultat	-	-	-1 513	-1 513	-754	-2 257
Omregningsdifferanser	-	77	-	77	39	116
Utvidet resultat - poster som kan bli omkd. til resultatet	-	77	-	77	39	116
Sum utvidet resultat etter skatt	-	77	-	77	39	116
Årets totalresultat	-	77	-1 513	-1 436	-714	-2 161
Ikke registrert kapitalutvidelse	2 900	-	-	2 900	-	2 900
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-5	-5	492	488
Sum transaksjoner med eierne	2 900	-	-5	2 896	492	3 388
Egenkapital per 31.12.23	8 592	130	6 630	14 352	3 950	18 302
Årets resultat	-	-	918	918	479	1 397
Omregningsdifferanser	-	51	-	51	19	70
Sum utvidet resultat etter skatt	-	51	-	51	19	70
Årets totalresultat	-	51	918	969	498	1 467
Kapitalutvidelse	1 950	-	-	1 950	-	1 950
Ikke registrert kapitalutvidelse	1 975	-	-	1 975	-	1 975
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-15	-15	-168	-183
Sum transaksjoner med eierne	3 925	-	-15	3 910	-168	3 742
Egenkapital per 31.12.24	12 517	181	6 533	19 231	4 280	23 511



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		1 719	-2 823
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	-288	288
Verdiendring investeringseiendommer	6	618	2 943
Av- og nedskrivninger varige driftsmidler	17	2	2
Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler	18	1	0
Av- og nedskrivning bruksretteeiendeler	18	11	8
Finansposter	14	826	989
Endring i kundefordringer og andre fordringer	20	27	-432
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	27	155	7
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		1 837	958
Betalte renter	14	-1 198	-871
Betalte skatter	15	-15	-32
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		624	64
Kjøp av immaterielle eiendeler	16	-1	-1
Kjøp av investeringseiendommer	6	-9 036	-1 342
Salg av investeringseiendommer	6	165	189
Kjøp av varige driftsmidler	17	-2	-2
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8, 9	-773	-7
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	-2	184
Kjøp av finansielle investeringer	19	-51	-
Mottatte renter	14	85	32
Mottatte utbytter	8	37	72
Kapitalutdeling fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	19	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-9 560	-917
Kapitalutvidelse	30	3 925	1 406
Opptak av lån	23, 24	6 315	837
Nedbetaling av lån	23, 24	-617	-389
Utlån til konsernselskap	31	-1 475	-
Tilbakebetaling av utlån til konsernselskap	31	500	-
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	18	-8	-6
Nedbetaling av annen gjeld ifm. transaksjoner		-26	-
Utbytte betalt til ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskaper	7	-	-2
Transaksjon med ikke-kontrollerende eierinteresser	7	-170	95
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		8 448	1 941
Endring i kontantekvivalenter		-490	1 078
Kontantekvivalenter per 01.01.	21	984	-95
Kontantekvivalenter per 31.12.	21	494	984



KONSERNREGNSKAPET - NOTER

NOTE 1 - GENERELL INFORMASJON	14
NOTE 2 - VESENTLIG INFORMASJON OM REGNSKAPSPRINSIPPER	14
NOTE 3 - VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER	14
NOTE 4 - FINANSIELL RISIKOSTYRING	15
NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON	17
NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM	20
NOTE 7 - INVESTERINGER I DATTERSLSKAPER	22
NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER	23
NOTE 9 - STØRRE TRANSAKSJONER	25
NOTE 10 - LEIEINNTEKTER	26
NOTE 11 - ANDRE INNTEKTER	26
NOTE 12 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSER	27
NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	28
NOTE 14 - FINANSPOSTER	28
NOTE 15 - SKATTER	29
NOTE 16 - IMMATERIELLE EIENDELER	30
NOTE 17 - VARIGE DRIFTSMIDLER	31
NOTE 18 - LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRETTEIENDELER	32
NOTE 19 - FINANSIELLE INVESTERINGER	33
NOTE 20 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER	34
NOTE 21 - BANKINNSKUDD O.L.	35
NOTE 22 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER	35
NOTE 23 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER	36
NOTE 24 - LÅNEAVTALER	38
NOTE 25 - GARANTIER	39
NOTE 26 - RENTESIKRINGER	40
NOTE 27 - LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD	41
NOTE 28 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD	42
NOTE 29 - FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI	44
NOTE 30 - AKSJER OG AKSJEEIERE	45
NOTE 31 - NÆRSTÅENDE PARTER	46
NOTE 32 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN	46



NOTE 1 - GENERELL INFORMASJON

Reitan Eiendom er et skandinavisk eiendomskonsern med tre forretningsområder:

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

Reitan Eiendom AS er registrert og hjemmehørende i Norge og har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 27. mars 2025.

NOTE 2 - VESENTLIG INFORMASJON OM REGNSKAPSPRINSIPPER

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Konsernregnskapet til Reitan Eiendom er utarbeidet i samsvar med IFRS* Accounting Standards som godkjent av EU.

BASISPRINSIPPER

Konsernregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Investeringseiendom
- Finansielle instrumenter*

* For nærmere beskrivelse av hvilke finansielle instrumenter som vurderes til virkelig verdi, se note 28 - klassifikasjon av finansielle eiendeler og gjeld og note 29 - finansielle instrumenter til virkelig verdi.

Områder som i vesentlig grad inneholder skjønnsmessige vurderinger, høy kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 3 - viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Det er ingen nye standarder, endringer og fortolkninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft som forventes å ha en vesentlig påvirkning på regnskapet. Konsernregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise Reitan Eiendom som én enhet. Dette innebærer å konsolidere morselskapet og alle selskaper hvor konsernet har kontroll. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskaper i konsernet er eliminert. Se note 7 - investeringer i datterselskaper og note 8 - investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet regnskapsføres i den lokale valuta i hvert land (funksjonell valuta). Konsernregnskapet er presentert i norske kroner (NOK), som både er den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet og de norske enhetene.

Ved omregning av enheter i utenlandsk valuta omregnes balansen til sluttkursen på balansedagen, mens resultatregnskapet omregnes til gjennomsnittskurs for hver måned i regnskapsperioden. Netto effekt av omregningen føres som omregningsdifferanser mot utvidet resultat.

Resultat av valutaomregning knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet, mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i andre finansposter. Verdiendringer på sikringsderivater klassifiseres i drift eller finans avhengig av om det er knyttet til sikring av driftsrelaterte poster eller finansieringsaktiviteter.

NYE STANDARDER, ENDRINGER OG FORTOLKNINGER TIL EKSISTERENDE STANDARDER MED FRAMTIDIG IKRAFTSETTELSE.

Reitan Eiendom har per 31.12.24 ikke tidlig implementert endringer i standarder eller fortolkninger med ikraftsettelse 01.01.25 eller senere. Ingen vedtatte endringer i standarder og fortolkninger med framtidig ikraftsettelse forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet. Det pågår en prosess med å vurdere potensielle konsekvenser på regnskapsoppstillingene av implementering av IFRS 18.

NOTE 3 - VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

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

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG FORUTSETNINGER

Konsernet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Investeringseiendom

Fastsettelsen av virkelig verdi av investeringseiendom innebærer betydelig grad av estimater og antakelser. Se omtale av beregningsmodell og sensitivitetsberegninger i note 6 - investeringseiendom.

Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler som balanseføres i samsvar med IFRS 16 - Leieavtaler. I henhold til IFRS 16 må det gjøres vurderinger av leieperiode, diskonteringsrente og innregning av eventuelle opsjonsperioder. Vurderingene innebærer betydelig grad av estimater og antakelser, og disse kan være annerledes enn hva de faktiske fremtidige leievilkårene kan bli. Se note 18 - leieforpliktelser og bruksretteiendeler for ytterligere informasjon.



NOTE 4 - FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater og egenkapital. Konsernet benytter seg av rentebytteavtaler for å sikre seg mot renterisiko.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av ledelsen i Reitan Eiendom i overensstemmelse med retningslinjer fremlagt for og godkjent av styret. Selskapets ledelse identifiserer, evaluerer og styrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike virksomhetsområdene. Styret godkjenner prinsipper for den overordnede risikostyring, og angir retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko, renterisiko, kredittisiko, bruk av rentebytteavtaler og anvendelse av overskuddslikviditet.

Konsernets mål vedrørende finansiering og kapitalstruktur fremkommer av REITANs verdigrunnlag nummer tre - Vi skal være gjeldfri. Verdigrunnlaget er operasjonalisert ved at styret i REITAN har vedtatt handlingsregler for hvert forretningsområde. Handlingsreglene setter rammer for finansieringsmuligheter og kapitalstruktur.

Handlingsregelen for Reitan Eiendom er at verdjustert egenkapital skal utgjøre minimum 50 prosent av verdjustert total kapital. Handlingsregelen bidrar til at konsernet til enhver tid opprettholder en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel. I tillegg bidrar handlingsregelen indirekte til redusert risiko for å bli sterkt påvirket av endringer i markedsrenter sammenlignet med selskaper med høyere belåning og lavere egenkapitalandel.

MARKEDSRISIKO

Valutarisiko

Som følge av at konsernregnskapet avlegges 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 en eiendomsportefølje i Danmark, samt noen enkelt eiendommer i Sverige. Konsernet er derfor eksponert for valutarisiko mot danske kroner og svenske kroner.

Eksponeringen søkes begrenset ved at låneopptak knyttet til eiendomsporteføljen i Danmark også gjøres i danske kroner. Valutaeksponeringen vil da kun være på netto eiendeler. Konsernet foretar per i dag ikke ytterligere valutasisikringer av investeringer i utenlandsk valuta for å eliminere valutarisiko på netto eiendeler.

Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for konsernets egenkapital.

Prisisiko

Konsernets leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Prisisiko søkes redusert ved at konsernet hovedsakelig ønsker å inngå langsiktige leieavtaler. Dette for å sikre de fremtidige kontantstrømmer i størst mulig grad.

Majoriteten av konsernets leieinntekter er faste i avtaleperioden. Konsernet har mange leieavtaler med omsetningsbasert leie, men da er det ofte en avtalt minimumsleie i bunn. De omsetningsbaserte leieinntektene knytter seg til utleie for handels- og hotellvirksomhet.

Majoriteten av konsernets leiekontrakter blir justert årlig med 100 prosent av endringen i konsumprisindeksen (KPI). Konsernet har som målsetting å sikre en slik regulering i samtlige leiekontrakter, slik at konsernet fremover kan justere husleien i samsvar med utviklingen i KPI.

Driftskostnadene for eiendomsmassen er eksponert for prisendringer. Det er ikke etablert særskilte tiltak for å redusere denne eksponeringen ut over bruk av langsiktige entreprisekontrakter for større utbygginger og rehabiliteringsprosjekter. Slike kontrakter inkluderer normalt avtaleregulering for regulering av priser i tråd med utvikling i KPI eller annen relevant kostnadsindeks.

Renterisiko på lån (netto rentebærende gjeld og rentebytteavtaler)

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 korte og langsiktige rentemarkedet.

Renterisikoen reduseres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av flytende-til-fast rentebytteavtaler. Slike rentebytteavtaler innebærer en konvertering av lån med flytende rente til lån med fast rente, og gir konsernet økt fleksibilitet med hensyn til styring av sin totale renteeksponering.

Risikostyringen knyttet til renterisiko ivaretas av ledelsen i Reitan Eiendom i overensstemmelse med retningslinjer fremlagt og godkjent av styret. Konsernets målsetting er at andel fastrente skal være betydelig, og normalt ligge i området 40-60 prosent av konsernets rentebærende gjeld.

Konsernet har rentebærende gjeld på NOK 22 955 mill. per 31.12.24 (NOK 17 173 mill. per 31.12.23) og rentebytteavtaler på NOK 11 051 mill. per 31.12.24 (NOK 7 840 mill. per 31.12.23). Det gir en sikringsandel per 31.12.24 på 48 prosent (48 prosent per 31.12.23). Vektet gjenværende løpetid for rentesikringer per balansedato er 7,0 år (7,8 år per 31.12.23). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved slutten av året finnes i note 26 - rentesikringer.

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

Beløp i NOK mill.	31.12.24	31.12.23
Effekt på netto rentekostnad	-119	-93
Egenkapitaleffekt	93	73

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

KREDITTRISIKO

Konsernets kredittisiko vurderes hovedsakelig å være risiko for forfall påført av tap som følge av feilaktige kjøpetalekontrakter, faste husleie og sin andel av felleskostnadene. De årlige rutinesomkostningene for å utleie og kjøpe eiendomsobjekter med tilfrelst stillende kreditt og betalingshistorikk. Videre er det slik at leietaker normalt må stille med husleiedepositt eller betalingsgarantier fra bank eller konsernselskaper med høy kredittverdighet. Slike garantier ofte på tre til seks måneder. Leieinntekter fra de fleste leietakerne blir stort sett fakturert kvartalsvis på forskudd. Alle disse forholdene medfører redusert kredittisiko.

Kredittisikostyringsplan overordnetnivå fra ledelsen i Reitan Eiendom mer hovedsakelig å håndtere og ivareta dette i ledelsen i henholdsvis virksomhetsområde.

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere og konsernet har historisk sett også de siste årene hatt relativt lav tap på kundefordringer. De siste årene har husleietap utgjort mindre enn prosent av konsernets leieinntekter.

Risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser eller insolvens hos leietakere anses som lav.



LIKVIDITETSRIKIGO

Med likviditetsrisiko 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 fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Likviditetsrisikoen reduseres ved å ha en stabil kontantstrøm fra husleieinnbetalinger, moderat belåningsgrad, ha tilgjengelige likviditetsreserver herunder tilgjengelige trekkrettigheter og ved å anvende ulike finansieringskilder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler, ubenyttede kredittrammer hos trygge nordiske finansinstitusjoner og ubelånte eiendommer.

Styrets målsetting for likviditetsstrategi og for konsernets likviditetsreserver er at konsernet skal ha evne til å betjene alt av kjente forpliktelser knyttet til både drift, prosjekter og gjeld samt ha finansiell handlefrihet til å utnytte investeringsmuligheter raskt. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger både på husleie og i rentemarkedet. Det er en målsetting at likviditetsreserven i størst mulig grad skal bestå av tilgjengelige trekkfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Konsernet har som følge av dette blant annet etablert ulike cash-pool løsninger i konsernet. Konsernet hadde per 31.12.24 en likviditetsreserve på NOK 1 134 mill. (NOK 2 313 mill. per 31.12.23). Av dette utgjør kontantbeholdning NOK 494 mill. (NOK 988 mill. per 31.12.23) og ubenyttede trekkrammer på NOK 640 mill. (NOK 1 325 mill. per 31.12.23).

Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at konsernet har en stabil kontantstrøm, ved at man har en moderat belåningsgrad og ved at ulike finansieringskilder anvendes. Konsernet har god oversikt over refinansieringsbehovet og har etablert gode rutiner i forbindelse med refinansiering av konsernets gjeld. Konsernet har i lengre tid vært liggende med svært kort løpetid på en stor del av låneporteføljen. Vurderinger som da har vært lagt til grunn er lav refinansieringsrisiko, samt den økonomiske fordelene i form av mindre marginpåslag. Basert på egen finansstrategi og signalene i markedet har vi ved flere refinansieringer de siste årene gått for en noe lengre løpetid. De neste 12 månedene fra balansedato skal NOK 5 870 mill. av konsernets gjeld refinansieres. Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av låneavtaler ved slutten av året finnes i note 23 - Lån fra kreditinstitusjoner.

Som tidligere beskrevet har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene.

KLIMAENDRINGER

Reitan Eiendom har de siste årene jobbet systematisk med innhenting av data og systematisering av arbeidet med klima-, naturmangfolds- og taksonomirisiko. Selskapet har tatt i bruk nye verktøy og systemer som har muliggjort effektiv og etterprøvet identifikasjon av kjente risikofaktorer for (så godt som) alle enkelte eiendommer med kilder som Statens Kartverk, NVE, WWF mv. De identifiserte risikoene og tilhørende uønskede hendelser er kvantifisert med finansiell konsekvens og sannsynlighetsvurdering. Denne informasjonen gir selskapet anledning til å implementere klima-, naturmangfolds- og taksonomirisiko i den finansielle styringen. Det vil i løpet av 2025 vurderes hvordan den identifiserte risikoen skal komme til uttrykk, for eksempel eventuelle avsetninger, justeringer av avkastningskrav mv.

I omstillingen til et lavutslippssamfunn og -økonomi har selskapet måtte håndtere et nytt og annerledes risikobilde. Det kan dreie seg om hvor varer kjøpes, hvilke materialer som benyttes, hvilke leietakere/kunder som foretrekkes eller som unngås og hvilke leverandører som velges. Disse vurderingene krever et godt datagrunnlag for å kunne kvantifiseres regnskapsmessig. Systematisk arbeid med en rekke bærekraftsparametere har gjennom de siste årene dannet nødvendige datagrunnlag som har gjort det mulig for Reitan Eiendom å starte arbeidet med kvantifisering.

For mer detaljert informasjon om disse temaene henvises det til årsrapportens del 3 om ESG i Reitan Eiendom.



NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON

Driftssegmentene identifiseres basert på den rapportering styret (øverste beslutningstaker) bruker når det gjør vurderinger av prestasjoner, lønnsomhet og kapitalallokering på et strategisk nivå. Reitan Eiendom har per i dag delt inn sin virksomhet i tre forretningsområder: Sentrumseiendom, Logistikk- og industrieiendom og Handelseiendom. Forretningsområdet "sentrumseiendom" deles videre inn i segmenter etter geografisk område: Sentrumseiendom Trondheim, Sentrumseiendom Bergen og Sentrumseiendom Oslo. Per 31.12.24 har Reitan Eiendom fem rapporteringspliktige segmenter.

Sentrumseiendom Trondheim - E C Dahls Eiendom (ECDE)

E C Dahls Eiendom har bygget opp en betydelig eiendomsportefølje i Trondheim sentrum, med en portefølje på over 100 eiendommer. Per 31.12.24 er E C Dahls Eiendom det største privateide eiendomsselskapet i Trondheim. Byggene huser kontorer, undervisning, handel, boliger, hoteller og restauranter.

Sentrumseiendom Bergen - VestenFjeldske Eiendom (VFE)

VestenFjeldske Eiendom ble etablert i 2000. Selskapets forretningsidé er å bygge opp en stor eiendomsportefølje i Bergen sentrum, samt et antall førsteklasses REMA-Eiendommer på Vestlandet. Selskapets portefølje har vokst betydelig de senere årene, og inkluderer varierte eiendomstyper som kontorer, hoteller, restauranter og forretninger.

Sentrumseiendom Oslo - Christiania Areal (CHAR)

Aktivitetene innen sentrumseiendom i Oslo er samlet under selskapet Christiania Areal. I 2019 startet satsningen med 23 000 kvm og ved utgangen av 2024 har Christiania Areal investert i eiendommer med et totalt areal på 85 000 kvm. Eiendomsporteføljen til Christiania Areal er mangfoldig og per 31.12.24 består porteføljen av både kontor, handel og hotell. Oslo-segmentet er relativt nytt i forretningsområdet, men det er store ambisjoner om ytterligere vekst i nær framtid.

Logistikk- og industrieiendom - RELOG

RELOG har over flere år opparbeidet en betydelig markedsposisjon innenfor lager, logistikk og lett industri i Skandinavia. Den samlede eiendomsporteføljen består av om lag 70 eiendommer, tilsvarende i overkant av 750 000 kvm BTA utleid areal og om lag 5 mill. kvm utviklingstomt. Eiendomsporteføljen består i hovedsak av distribunaler for REMA 1000 og over 20 næringsparker i Norge rundt de største byene, samt eiendommer i Sverige og Danmark.

Handelseiendom - REBUS Handelseiendom (REBUS)

REBUS Handelseiendom har som mål å være Norges største og mest verdidrevne aktør innen handelseiendom i Skandinavia. Selskapet har totalansvaret for å etablere førsteklasses, bærekraftige handelsdestinasjoner for REMA 1000 i Norge, samt eie en portefølje av attraktive handelseiendommer med REMA 1000 som hovedleietaker. Ved årsslutt eier selskapet en portefølje med 23 butikkeiendommer i Norge og 18 butikkeiendommer i Danmark. I tillegg er det investert i 58 deleide butikkeiendommer i Danmark.

Øvrige inkluderer hovedsakelig morselskapet Reitan Eiendom AS, et mindre antall frittstående datterselskaper, i tillegg til konsolideringseffekter. Reitan Eiendom konsern forkortes med RE.

SEGMENTRESULTAT

2024 Beløp i NOK mill.

	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Leieinntekter	861	137	156	771	198	25	2 148
Eiendomsrelaterte driftskostnader	-91	-18	-7	-36	-19	-8	-179
Netto leie	770	119	149	735	178	17	1 969
Andre inntekter	7	1	0	11	42	0	62
Øvrige driftskostnader*	-84	-25	-9	-87	-102	-68	-375
Netto inntekt fra eiendomsdrift	694	95	140	659	118	-51	1 656
Verdiendring på investeringsseiendom	-73	-44	35	576	107	17	618
Resultat fra tilknyttede selskaper	62	0	12	111	41	60	286
EBITDA	683	51	188	1 346	266	26	2 660
Amortisering, av- og nedskrivninger	-3	-	-	-8	-2	-1	-14
Driftsresultat	680	51	188	1 338	264	25	2 546
Finansielle poster	-402	-67	-94	-288	-55	80	-826
Resultat før skatt	278	-16	94	1 051	208	105	1 719
Investeringer**	7 270	64	71	881	819	50	9 154



2023 Beløp i NOK mill.	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Leieinntekter	584	134	156	744	137	24	1 780
Eiendomsrelaterte driftskostnader	-91	-29	-7	-45	-7	-4	-182
Netto leie	494	105	149	700	130	20	1 598
Andre inntekter	12	1	2	12	1	-1	27
Øvrige driftskostnader*	-69	-21	-5	-83	-11	-51	-241
Netto inntekt fra eiendomsdrift	437	85	146	629	120	-32	1 384
Netto gevinster (tap)	0	-	-	0	-	0	0
Verdiendring på investeringseiendom	-837	-193	-404	-1 460	-36	-13	-2 943
Resultat fra tilknyttede selskaper	28	-1	-77	-174	2	-41	-265
EBITDA	-374	-109	-335	-1 006	86	-86	-1 825
Amortisering, av- og nedskrivninger	-2	-	-	-6	0	-1	-9
Driftsresultat	-376	-109	-335	-1 012	86	-87	-1 835
Finansielle poster	-292	-64	-118	-479	-40	4	-989
Resultat før skatt	-668	-173	-454	-1 491	45	-83	-2 823
Investeringer**	541	45	1	690	873	63	2 213

* Øvrige driftskostnader består av regnskapslinjene lønnskostnader og andre driftskostnader.

** Investeringer er her vist som brutto investeringer i eiendom, herunder investering i investeringseiendom, immaterielle eiendeler og varige driftsmidler. Se note 6 - investeringseiendom, note 16 - immaterielle eiendeler og note 17 - varige driftsmidler.

SEGMENTEIEDELER OG NØKKELTALL

2024 Beløp i NOK mill.	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Investeringseiendom	17 733	2 425	3 011	14 590	3 962	445	42 166
Tilknyttede selskaper	520	17	240	574	864	909	3 124
Andre eiendeler	478	137	288	1 282	816	1 285	4 286
Totalkapital	18 731	2 578	3 538	16 446	5 642	2 639	49 576
Egenkapitalandel	42 %	37 %	45 %	40 %	51 %		47 %
Gjeldsgrad eksterne lån	44 %	56 %	54 %	54 %	23 %		46 %
Kvm - totalt (1 000)	578	73	85	832	310	200	2 077
Kvm - eierandel (1 000)	536	53	61	331	182	58	1 221
Utleiegrad	95 %	99 %	98 %	97 %	89 %	92 %	95 %

2023 Beløp i NOK mill.	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Investeringseiendom	10 537	2 405	2 904	13 179	2 990	413	32 428
Tilknyttede selskaper	476	23	227	425	269	704	2 124
Andre eiendeler	245	47	69	1 231	710	907	3 210
Totalkapital	11 258	2 474	3 201	14 835	3 969	2 024	37 761
Egenkapitalandel	41 %	39 %	37 %	39 %	67 %		48 %
Gjeldsgrad eksterne lån	40 %	51 %	61 %	56 %	27 %		45 %
Kvm - totalt (1 000)	388	71	85	835	158	200	1 737
Kvm - eierandel (1 000)	347	50	61	319	111	59	946
Utleiegrad	97 %	97 %	97 %	96 %	89 %	90 %	95 %



LEIEINTEKTER PER GEOGRAFISK OMRÅDE

2024 Beløp i NOK mill.

	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Norge	861	137	156	630	139	25	1 948
Danmark	-	-	-	80	59	-	139
Sverige	-	-	-	61	-	-	61
Finland	-	-	-	-	-	-	-
Sum leieinntekter	861	137	156	771	198	25	2 148

2023 Beløp i NOK mill.

	EODE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Norge	584	134	156	605	80	24	1 583
Danmark	-	-	-	79	58	-	137
Sverige	-	-	-	56	-	-	56
Finland	-	-	-	4	-	-	4
Sum leieinntekter	584	134	156	744	138	24	1 780



NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM

Investerings eiendommer holdes med tanka på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter. Disse eiendommene benyttes ikke av konsernet i egen virksomhet. Innleid eiendom på operasjonelle leieavtaler vurderes ikke som investerings eiendom.

Investerings eiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse. Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi utover påkostninger føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en eiendom som er i konsernets bruk som varig driftsmiddel omklassifiseres til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil en positiv differanse som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres som del av utvidet resultat og som egen post i egenkapitalen. En eventuell negativ differanse er nedskrivning som føres over resultatregnskapet. Ved omklassifisering fra varelag (for eksempel tomter som er kjøpt for videresalg) eller anlegg under utførelse vil verdiendringen resultatføres.

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Balanseført verdi 01.01.	32 428	33 098
Tilgang	9 151	2 210
Avgang	-165	-169
Verdiendring investerings eiendommer	618	-2 943
Omrægningsdifferanser	135	232
Balanseført verdi 31.12.	42 166	32 428
Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for lån 31.12.	40 919	30 824
Leieinntekt fra investerings eiendommer	2 148	1 780
Driftskostnader for utleide investerings eiendommer	-173	-165
Driftskostnader for ikke-utleide investerings eiendommer	-6	-17

FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI FOR INVESTERINGSEIENDOM

Virkelig verdi av investerings eiendom er en gjentatt måling av virkelig verdi. Virkelig verdimålinger inndeles i ulike nivåer: Notert pris i et aktivt marked for en identisk eiendel eller forpliktelse (nivå 1), verdsettelse basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser) enn notert pris (brukt i nivå 1), for eiendelen eller forpliktelsen (nivå 2) eller verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (nivå 3). Ettersom flere vesentlige data i verdsettelsen av investerings eiendom ikke baseres på observerbare markedsdata, er investerings eiendom inkludert i nivå 3.

Investerings eiendommene regnskapsføres til virkelig verdi. Verdsettelsene utføres delvis av selskapets egne ansatte og delvis av eksterne aktører, og godkjennes av selskapets styre. Selskapets investerings eiendommer verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer i en diskontert kontantstrømmodell. Estimering av fremtidige kontantstrømmer og fastsettelse av avkastningskrav er nøkkelfaktorer i verdsettelsen. Risiko hensyntas i kontantstrøm, slik at avkastningskravet hovedsakelig består av risikofri rente, generell risikopremie for nærings eiendom, geografisk risiko og kontraktsrisiko. Diskontert kontantstrømmodell anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametere. De viktigste parametere er som følger:

Markedsleie

Fremtidige leieinntekter estimeres på grunnlag av kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie ved fornyelser og utleie av ledige lokaler. Markedsleie er basert på en konkret vurdering for hver enkelt eiendom med differensiering for hvert enkelt leieareal. Selskapets hovedregel ved fastsetting av markedsleie er å ta utgangspunkt i dagens kontraktsfestede leie.

Rehabilitering, leietakertilpasning og andre ekstraordinære investeringer

Fremtidige kostnader knyttet til leietakertilpasninger, rehabiliteringskostnader for å oppnå estimert markedsleie estimeres, samt kostnader knyttet til forsømt vedlikehold (ekstraordinært).

Eierkostnader

Eierkostnader estimeres som kostnader per kvadratmeter og består hovedsakelig av kostnader knyttet til forsikring, eiendomsskatt, festeavgifter og utvendig vedlikehold. Estimerte vedlikeholdskostnader er nødvendige kostnader for å opprettholde bygningens leieinntekter over den økonomiske levetiden. I vurderingen benyttes faktiske regnskapstall og sjablongverdier som referanse.

Ledighet

Estimert ledighet fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

Inflasjon/KPI (konsumprisindeks)

Den diskonterte kontantstrømmodellen hensyntar prosentvis årlig indeksregulering. For det første året er det benyttet faktiske KPI-tall publisert i november 2024. Deretter er inflasjonsmål (2 prosent) lagt til grunn.

Avkastningskrav

Avkastningskravet fastsettes ved å ta utgangspunkt i det laveste realavkastningskravet som p.t. observeres i markedet og forventes å inneholde risikofri rente, påslag for kredittmargin samt generell risikopremie for investering i norsk nærings eiendom. Realavkastningskravet Oslo CBD vurderes å være beste og mest transparente indikator for laveste realavkastningskrav og omtales som "Prime Yield". Med utgangspunkt i Prime Yield, som selskapet per 31.12.24 har vurdert å være 4,75 prosent, prises det inn et risikopåslag for eiendom med beliggenhet og bruksområde som anses å ha høyere risiko. For de danske og svenske eiendommene fastsettes avkastningskravet på samme måte, men med utgangspunkt i lokal Prime Yield. Avkastningskravet fastsettes således på bakgrunn av vurdering av ulike kriterier som eiendommene beliggenhet, type eiendom, kvalitet, alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet og leiekontraktenes lengde. Selskapets diskonterte kontantstrømmodell åpner for å benytte ulike avkastningskrav for ulike leietakere ved at leietakere rangeres i kategorier. Avkastningskravet er bygget opp på følgende måte:



Prime Yield

- + Type eiendom (kontor, butikk, logistikk etc.)
- + Geografisk risiko (by/sted)
- + Geografisk risiko (lokal beliggenhet)
- + Kontrakterisiko (herunder diversifisering leietakere)
- + Utviklingsrisiko
- = **Kalkulert avkastningskrav**

I verdsettelsen legges det altså til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. De to viktigste variablene i verdsettelsen er estimert markedsleie og valg av avkastningskrav. Dersom det foreligger informasjon om nylig inngåtte leiekontrakter eller transaksjoner med tilsvarende beliggenhet og type bygg som vurderingsobjektet, vil dette være beste indikator på hva som er riktig nivå for markedsleie og avkastningskrav.

Konsernet utvikler eiendom innen de fleste segmenter; handel, kontor, hotell og logistikk. Diskontert kontantstrømmodell benyttes til slike prosjekter dersom kontantstrømmen kan estimeres på en forsvarlig måte. Utviklingsprosesser kan variere svært mye i omfang og varighet. For prosjekter i tidlig fase, hvor man gjerne starter med et uregulert tomteområde eller en bestående bygningsmasse hvor bruken ønskes endret og hvor kontantstrømmen er vanskelig å estimere, vil verdsettelsen basere seg på kostpris, reguleringsstatus, fremdrift og potensiale i prosjektet. Slike prosjekter vurderes altså normalt til kostpris frem til det inntreffer spesielle hendelser i utviklingsløpet og merverdier eventuelt kan tas inn. Eksempler på spesielle hendelser kan være byggetillatelse, signering av entreprisekontrakt eller signerte leiekontrakter (Pre-let).

2024 Beløp i NOK mill.	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige*	RE
Verdi 31.12.	17 733	2 425	3 011	14 590	3 962	445	42 166
Ant. kvm (1 000)**	502	70	55	638	161	12	1 438
Avkastningskrav (snitt)***	5,80 %	5,79 %	5,35 %	6,40 %	6,26 %	7,53 %	6,01 %
Avkastningskrav (intervall)	5,0 % - 10,0 %	5,2 % - 8,1 %	5,1 % - 5,7 %	4,8 % - 9,8 %	5,2 % - 10,4 %	5,8 % - 9,1 %	4,6 % - 10,4 %

2023 Beløp i NOK mill.	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige*	RE
Verdi 31.12.	10 537	2 405	2 904	13 179	2 990	413	32 428
Ant. kvm (1 000)**	314	68	55	640	94	12	1 183
Avkastningskrav (snitt)***	6,00 %	5,95 %	5,21 %	6,41 %	6,30 %	7,52 %	6,11 %
Avkastningskrav (intervall)	5,0 % - 10,0 %	5,2 % - 8,1 %	5,0 % - 5,5 %	4,7 % - 10,0 %	5,4 % - 10,7 %	5,8 % - 9,1 %	4,7 % - 10,7 %

* Øvrige* inkluderer hovedsakelig morselskapet Reitan Eiendom AS, et mindre antall frittstående datterselskaper, i tillegg til konsolideringseffekter. Reitan Eiendom konsern forkortes med RE.

** Antall kvm fra TS og FKV er utelatt.

*** Oppgitt avkastningskrav er vektet snitt av benyttet netto kalkulasjonsyield (realavkastningskrav) på kontantstrømeiendommer. Kontantstrømeiendommer utgjør 92 prosent av totale eiendomsverdier i 2024.

Endring i avkastningskravet og markedsleien er de to viktigste faktorene som påvirker verdien av selskapets investeringseiendommer. Tabellen nedenfor viser endring i estimerte eiendomsverdier som følge av endring disse to faktorene:

Beløp i NOK mill.	Endring yield		Endring markedsleie	
	-5 %	0 %	5 %	
-0,50 %-poeng	1 453	3 570	5 687	
-0,25 %-poeng	-318	1 708	3 730	
0,00 %-poeng	-1 939	-	1 939	
+0,25 %-poeng	-3 429	-1 568	292	
+0,50 %-poeng	-4 803	-3 015	-1 227	

Eksterne verdsettelse

Konsernet har i de siste årene innhentet eksterne verdsettelse fra sertifiserte aktører, på en større andel av porteføljen. Dette på grunn av flere komplekse eiendommer, spesielt utviklings eiendom, samt krav i forbindelse med lånefinansiering. For 2024 er det innhentet eksterne verdsettelse for hele RELOG-porteføljen, deler av E C Dahls-porteføljen, en større andel av porteføljen i Christiania Areal, samt en liten del av porteføljen til REBUS Handelseiendom, i hovedsak utviklings eiendom. Per 31.12.24 er i overkant av 50 prosent av konsernets verdier verdsett i samsvar med eksterne verdsettelse.

Det er kun for RELOG og en liten andel av porteføljen i REBUS Handelseiendom at eksterne verdsettelse brukes som grunnlag for endelig verdi av nærings eiendom. Alle verdsettelse gjennomgås og kontrolleres internt, for å sikre mest mulig korrekt verdi. For resterende del av konsernets portefølje brukes de eksterne verdsettelse som rettesnor og kontroll av de interne verddivurderingene.

Eksterne verdsettere bruker DCF-modeller for å verdsette kontantstrømgenererende eiendommer, som utgjør den største delen av porteføljen. For konsernets utviklings eiendommer (NOK 3 200 mill.) er det benyttet en residualverdimodell for å estimere verdier. Residualverdimodellen estimerer verdien av en tomt eller et prosjekt som en funksjon av hva som antas å kunne utvikles. Overordnet fungerer modellen slik at den antar markedsverdien av et fremtidig ferdig utviklet produkt og deretter trekker fra kostnader til utvikling, risiko, finansiering og andre kostnader. Den nåverdikkorrigerede restverdien / residualen er et uttrykk for tomtens eller prosjektets verdi. Ved benyttelse av residualverdimodeller er det flere risikomomenter som vil kunne slå inn og få til dels stor betydning for de beregnede markedsverdiene. Ved denne typen verddivurdering er det naturlig nok mye informasjon som ikke er tilgjengelig eller som kan fastsettes nøyaktig fordi vurderingen baserer seg på antagelser om et fremtidig utviklingsprosjekt.



NOTE 7 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

Konsernregnskapet 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 variabilitet i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten.

Ved oppkjøp av datterselskaper blir det gjort en konkret vurdering om oppkjøpet tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning eller om oppkjøpet skal regnskapsføres som et eiendelskjøp. Dersom kjøpet tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning, blir det regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld vil i dette tilfellet balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen. Forskjellen mellom virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler og anskaffelseskost på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som goodwill.

Dersom et oppkjøp ikke tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning og kjøpet regnskapsføres som eiendelskjøp, blir anskaffelseskosten allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. I dette tilfellet blir det ikke beregnet goodwill og det settes ikke av for utsatt skatt på forskjeller som oppstår.

Resultat og totalresultat henføres til konsernet og ikke-kontrollerende eierinteresser (IKE). Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje i balansen og egenkapitaloppstillingen.

VESENTLIGE DATTERSELSKAPER

Selskaps navn	Kontoradresse	Eid av konsernet*	Eid av IKE
E C Dahls Eiendom AS	Trondheim, Norge	100 %	-
VestenFjeldske Eiendom AS	Bergen, Norge	75 %	25 %
Christiania Areal AS	Trondheim, Norge	100 %	-
3LOG ANS	Trondheim, Norge	73 %	27 %
REBUS Handelseiendom AS	Trondheim, Norge	100 %	-

* Oversikten over viser Reitan Eiendom AS sin direkte eierandel. Eier- og stemmeandel er lik.

DATTERSELSKAPER MED VESENTLIGE IKKE-KONTROLLERENDE EIERINTERESSER

Tabellen nedenfor viser detaljer for konsernets datterselskaper som har vesentlige ikke-kontrollerende eierinteresser.

Beløp i NOK mill.	Eierandel		Resultatandel		Egenkapital	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
VestenFjeldske Eiendom AS	25 %	27 %	-5	-37	234	254
SWG33 Invest AS*	43 %	42 %	22	-48	292	271
3LOG ANS**	27 %	31 %	489	-629	3 614	3 329
REBUS Medinvest AS***	17 %	13 %	12	-1	140	98
Øvrige****			-0	-0	-1	-1
Total			498	-714	4 280	3 950

* SWG Invest AS er datterselskap av Christiania Areal AS.

** Eierandel viser ikke-kontrollerende eierinteresser i 3LOG ANS. Resultatandel og egenkapital viser sum av alle ikke-kontrollerende eierinteresser i 3LOG ANS-konsern. Årets resultatandel inkluderer utvidet resultat på NOK 14 mill.

*** REBUS Medinvest AS er datterselskap av nystiftet REBUS Handelseiendom AS etter omorganisering i 2023. Tidligere navn på REBUS Medinvest AS var REBUS Handelseiendom AS.

**** Øvrige datterselskaper med ikke-kontrollerende eierinteresser er Seljord Butikk eiendom 2 AS, Andselv Næringsomt AS og YX Krodden Eiendom AS.

IKKE-KONTROLLERENDE EIERINTERESSER HAR HATT FØLGENDE VESENTLIGE EGENKAPITALTRANSAKSJONER:

2024

Ikke-kontrollerende eierinteresser i VestenFjeldske Eiendom AS mottok NOK 4 mill. i utbytte, og deltok i et kapitalinnskudd på NOK 2 mill. I tillegg ble det gjennomført kjøps- og salgstransaksjoner med en nettoeffekt på NOK 13 mill. i tilgang på ikke-kontrollerende eierinteresser knyttet til VestenFjeldske Eiendom Konsern.

Konsernet har kjøpt 4 prosent av ikke-kontrollerende eierinteresser i 3LOG ANS, som tilsvarer en reduksjon i ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 146 mill. Det er også gjennomført øvrige kjøps- og salgstransaksjoner i RELOG med en nettoeffekt på NOK 31 mill. i avgang i 2024, og kapitalnedsettelse på netto NOK 7 mill., som har medført ubetydelige endringer i eierandeler. Det er ikke avgitt utbytte til ikke-kontrollerende eierinteresser i 3LOG ANS.

I REBUS Medinvest AS er det gjennomført en emisjon som har medført en økning av ikke-kontrollerende eierinteresser med NOK 30 mill.

2023

I VestenFjeldske Eiendom AS er det totalt avgitt NOK 4 mill. i utbytte til ikke-kontrollerende eierinteresser, hvor NOK 2 mill. av disse ble reinvestert i selskapet ved en kapitalforhøyelse. I tillegg er det solgt aksjer til konsernet som har redusert ikke-kontrollerende eierinteresser med NOK 10 mill.

I RELOG er det gjennomført kapitalinnskudd på NOK 521 mill. og andre kjøps- og salgstransaksjoner på til sammen NOK 4 mill. I tillegg er det avgitt utbytte til ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 4 mill.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i Måløy Brygge AS har solgt sine aksjer til majoriteten, som fører til en reduksjon i ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 0,3 mill.



NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE 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 50 prosent av stemmerettene. Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der to eller flere parter har felles kontroll over og rett til nettoeindeler 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.

Ved førstegangs innregning bokføres investeringen til anskaffelseskost, herunder kjøpspris og transaksjonskostnader. Investeringsverdien justeres periodisk med vår andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. I vurderingen av vår resultatandel vurderes selskapenes eiendeler etter IFRS, og latente skatteforpliktelser blir hensyntatt. Mottatt utbytte reduserer investeringsverdien, og endringer i egenkapitalen, for eksempel omregningsdifferanser, gjenspeiles i investeringsverdien.

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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Andel av egenkapitalen i FKV	1 163	891
Andel av egenkapitalen i TS	1 961	1 233
Balansført verdi i konsernet	3 124	2 124

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Balansført verdi 01.01.	2 124	2 421
Resultatandel i FKV	78	-120
Resultatandel i TS	208	-146
Mottatt utbytte fra FKV og TS	-32	-71
Kapitalutdeling fra FKV og TS	-19	-
Tilgang / avgang selskaper	766	40
Andre endringer	-1	-0
Balansført verdi 31.12.	3 124	2 124

VESENTLIGE TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

<i>Selskapets navn</i>	<i>Kontoradresse</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Virksomhet</i>	<i>TS/FKV</i>
Dora Eiendom AS	Trondheim, Norge	32 %	Utleie av næringseiendom	TS
DK Retail Invest AS*	Oslo, Norge	36 %	Utleie av næringseiendom	TS

* DK Retail Invest AS ble kjøpt i 2024. For mer informasjon se note 9 – større transaksjoner.

Ingen av konsernets tilknyttede selskaper eller felleskontrollerte virksomheter er børsnotert. Det er ingen betingede forpliktelser knyttet til konsernets interesser i disse selskapene. Oversikten viser direkte eierandel. Tabellene under viser omarbeidet IFRS-tall for konsernene.



Sammenfattet balanse

Beløp i NOK mill.	Dora Eiendom, 100 %		Dora Eiendom, etter eierandel	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Omløpsmidler	175	202	56	65
Anleggsmidler	2 506	2 282	802	730
Sum eiendeler	2 681	2 484	858	795
Kortsiktig gjeld	49	56	16	18
Langsiktig gjeld	1 328	1 204	425	385
Sum gjeld	1 377	1 280	441	403
Egenkapital	1 303	1 224	417	392
Sum egenkapital og gjeld	2 681	2 484	858	795

Sammenfattet resultatregnskap

Beløp i NOK mill.	Dora Eiendom, 100 %		Dora Eiendom, etter eierandel	
	2024	2023	2024	2023
Driftsinntekter	122	103	39	33
Årets resultat	98	-110	31	-35
Årets totalresultat	98	-110	31	-35

Sammenfattet egenkapital

Beløp i NOK mill.	Dora Eiendom, 100 %		Dora Eiendom, etter eierandel	
	2024	2023	2024	2023
Egenkapital OI.OI.	1 224	1 355	392	434
Resultat i perioden	98	-110	31	-35
Tilbakbetaling av kapital	-19	-	-6	-
Utbytte	-	-21	-	-7
Egenkapital 31.12.	1 303	1 224	417	392

Sammenfattet balanse

Beløp i NOK mill.	DK Retail Invest AS, 100 %		DK Retail Invest AS, etter eierandel	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Omløpsmidler	61	-	22	-
Anleggsmidler	2 669	-	961	-
Sum eiendeler	2 730	-	983	-
Kortsiktig gjeld	484	-	342	-
Langsiktig gjeld	949	-	174	-
Sum gjeld	1 433	-	516	-
Egenkapital	1 297	-	467	-
Sum egenkapital og gjeld	2 730	-	983	-

Sammenfattet resultatregnskap

Beløp i NOK mill.	DK Retail Invest AS, 100 %		DK Retail Invest AS, etter eierandel	
	2024	2023	2024	2023
Driftsinntekter	63	-	23	-
Årets resultat	106	-	38	-
Årets totalresultat	106	-	38	-

Sammenfattet egenkapital

Beløp i NOK mill.	DK Retail Invest AS, 100 %		DK Retail Invest AS, etter eierandel	
	2024	2023	2024	2023
Egenkapital ved konserndannelse	1 191	-	429	-
Resultat i perioden	106	-	38	-
Egenkapital 31.12.	1 297	-	467	-



SPEKIFIKASJON AV BALANSEFØRT OG RESULTATFØRT BELØP

<i>31.12.24 Beløp i NOK mill</i>	Dora Eiendom AS	DK Retail Invest AS	Øvrige*	Sum
Investeringer i TS og FKV	417	467	2 240	3 124
Årets resultat	31	38	217	286
Årets totalresultat	31	38	217	286

<i>31.12.23 Beløp i NOK mill</i>	Dora Eiendom AS	DK Retail Invest AS	Øvrige*	Sum
Investeringer i TS og FKV	392	-	1 732	2 124
Årets resultat	-35	-	-230	-266
Årets totalresultat	-35	-	-230	-266

* Kategorien øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter består av mange selskaper. De mest vesentlige er Major Eiendom AS, Star Property AS, Devoldholmen Utvikling AS, Incentra Eiendom AS, RSP Ejendomsutvikling A/S, Middelfart Eiendomsinvest AS, Svanen Eiendom AS og Haugaland Handelspark AS.

NOTE 9 – STØRRE TRANSAKSJONER

STØRRE TRANSAKSJONER I 2024

Nye datterselskaper

01.06.24 overtok E O Dahls Eiendom AS, heleid datterselskap av Reitan Eiendom AS, Trondheimsporteføljen til Entra ASA. Porteføljen består av 13 eiendommer i Trondheim sentrum til en verdi av NOK 6 450 mill. på transaksjonstidspunktet. Transaksjonen er behandlet som kjøp av enkeltstående eiendeler, og er ikke et virksomhetskjøp.

Nytt tilknyttet selskap

I starten av 2024 inngikk datterselskapet, REBUS Handelseiendom AS, et samarbeid med to eksterne aksjonærer, og kjøpte over 60 handelseiendommer i Danmark gjennom selskapet DK Retail Invest AS. Eierandelen i DK Retail Invest AS er 38 prosent, og markedsverdien på eiendomsporteføljen er NOK 2 635 mill. per 31.12.24.

STØRRE TRANSAKSJONER I 2023

Nytt datterselskap

I desember 2023 kjøpte REBUS Handelseiendom AS samtlige aksjer i REBUS Utvikling AS fra REMA 1000 Norge AS. Eiendomsporteføljen består av 27 heleide og 38 deleide eiendommer fra Kristiansand i sør til Tromsø i nord. Eiendommene er i all hovedsak tomt- og prosjekteiendommer, i tillegg til enkelte ferdigutviklede kontantstrømeiendommer. Samlet eiendomsverdi er NOK 1 270 mill.



NOTE 10 - LEIEINNETEKTER

Leieinntekter reguleres av IFRS 16 Leieavtaler.

Reitan Eiendom beholder de vesentlige risikoene og fordelene knyttet til eiendommene i utleieforhold. Eierskap overføres ikke til leietaker, leieperioden utgjør ikke en vesentlig del av eiendommenes levetid, og leiebeløpet reflekterer ikke eiendommenes fulle verdi. Konsernets utleieavtaler klassifiseres derfor som operasjonelle og innregnes lineært i takt med utleieperioden.

Inntektene kommer fra leiekontrakter som baserer seg på faste beløp eller minimumsleie, og på avtaler der leien baserer seg på leietakers omsetning.

Se note 5 - segmentinformasjon for en oversikt over hvordan konsernets leieinntekter fordeler seg mellom forretningsområdene.

LEIEINNETEKTER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Leieinntekter - Norge	1 948	1 584
Leieinntekter - Danmark	139	137
Leieinntekter - Sverige	61	56
Leieinntekter - Finland	-	4
Sum leieinntekter	2 148	1 780

REMA Distribusjon Norge AS og REMA 1000 Norge AS er konsernets største enkeltkunder. I 2024 var totale leieinntekter fra disse hhv. NOK 205 mill. og NOK 162 mill. Dette utgjør til sammen 17 prosent av konsernets totale husleieinntekter i 2024.

FORFALLSSTRUKTUR FOR KONTRAKTSFESTEDE LEIEINNBETALINGER (UDISKONTERT)

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Innen 1 år	2 198	1 847
Mellom 1 og 2 år	2 046	1 835
Mellom 2 og 3 år	1 928	1 735
Mellom 3 og 4 år	1 693	1 474
Mellom 4 og 5 år	1 357	1 336
Senere	7 721	8 227
Sum kontraktsfestede leieinnbetalinger	16 942	16 464

NOTE 11 - ANDRE INNETEKTER

Driftsinntekter er innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. Inntektene knytter seg i hovedsak til en Service Level Agreement med REMA 1000 Norge AS knyttet til utvikling av handelseiendom, og forvaltnings- og forretningsførerhonorar.

Øvrige inntekter består hovedsakelig av kompensasjoner og sluttoppgjør ved fraflyttinger, i tillegg til mva.-justering.

Se note 5 - segmentinformasjon for en oversikt over hvordan andre inntekter fordeler seg mellom forretningsområdene.

ANDRE INNETEKTER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Service Level Agreement	37	0
Forvaltnings- og forretningsførerhonorar	19	18
Øvrige inntekter	5	9
Sum andre inntekter	62	27



NOTE 12 - LØNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSER

LØNSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Lønninger	-180	-108
Arbeidsgiveravgift	-34	-24
Pensjonskostnader	-16	-11
Andre ytelser	-15	-5
Sum lønnskostnader	-243	-148
Gjennomsnittlig antall ansatte	138	110
Antall årsverk	139	112
Antall ansatte 31.12	158	118

GODTGJØRELSE TIL LEDEDE ANSATTE

Etter å ha gjennomført en endring i styresammensetningen i 2024, består styret i Reitan Eiendom per 31.12.24 av Odd Reitan (leder), Kristin S. Genton, Finn Haugan og Kari E. O. Moen. Styret ble registrert 10.02.25.

Ledergruppen i Reitan Eiendom består av ti deltakere i 2024 (sju i 2023).

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Lønn og andre kortsiktige ytelser	-9	-7
Pensjonskostnader	-1	-1
Godtgjørelse til administrerende direktør	-10	-8

Beløp i NOK mill.

	2024	2023
Balanseført verdi 01.01.	18	17
Tildelt i løpet av året	11	-
Renter beregnet for året	1	1
Lån til ledende ansatte per 31.12.*	29	18

Beløp i NOK mill.

	2024	2023
Balanseført verdi 01.01.	12	0
Tilbakebetalt i løpet av året	-2	-2
Renter beregnet for året	1	1
Andre endringer*	-	14
Lån fra ledende ansatte per 31.12.*	12	12

* Lån til og fra ledende ansatte inkluderer også styremedlemmer og aksjonærer, samt deres nærstående.

Det eksisterer ikke avtaler om overskuddsdeling, bonuser, opsjoner eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold mellom selskapet og administrerende direktør/styret.

Alle lån og fordringer er klassifisert som langsiktige i balansen.

Lånet til ledende ansatte renteberegnes etter statens normrente for lån hos arbeidsgiver. Påløpte renter knyttet til NOK 10 mill. av lån til ledende ansatte forfaller til betaling årlig, og skal i sin helhet tilbakebetales innen 2034. Påløpt rente knyttet til resterende lån til ledende ansatte akkumuleres på lånet, og forfaller 31.12.27. Det er sikkerhet for NOK 19 mill. av lån til ledende ansatte.

Lånet fra ledende ansatte renteberegnes med markedsmessige vilkår, og forfaller til betaling senere enn fem år etter balansedagen.

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelse for ledende ansatte, styremedlemmer, aksjonærer eller deres nærstående per 31.12.24 eller 31.12.23.

PENSJON

Reitan Eiendom etablerte i 2004 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter per 31.12.24, 158 personer. Premiebetalingerne kostnadsføres løpende i selskapet, dog periodiseres andelen av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie per 31.12.24. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Lovpålagt revisjon	-9	-4
Andre attestasjonstjenester	-1	0
Andre tjenester utenfor revisjon	0	0
Skatterådgivning	0	-
Sum godtgjørelse til revisor	-10	-4

Samtlig beløp vedrørende revisjonshonorar er eksklusiv merverdiavgift.



NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Vedlikehold	-116	-133
Eiendomsskatt	-52	-47
Forsikring	-10	-8
Tap på fordringer	-2	7
Sum eiendomsrelaterte driftskostnader	-179	-182

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Leiekostnader	-7	-6
Markedsføring	-9	-9
IT	-29	-19
Honorarer	-53	-41
Øvrige driftskostnader	-34	-20
Sum andre driftskostnader	-132	-96

NOTE 14 - FINANSPOSTER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Renteinntekter bankinnskudd	33	20
Renteinntekter tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	27	10
Renteinntekter i selskaper i samme konsern	17	0
Andre renteinntekter	8	2
Sum renteinntekter	85	32
Rentekostnader banklån	-1 367	-981
Renteelement i rentebytteavtaler	191	106
Rentekostnad leieforpliktelser	-13	-9
Rentekostnader selskaper i samme konsern	-2	0
Andre rentekostnader	-8	-21
Sum rentekostnader	-1 199	-905
Verdiendring rentesikringer	270	-125
Verdiendringer finansielle instrumenter	270	-125
Valutagevinster (tap) på finansieringsaktiviteter	-9	5
Gevinster (tap) på finansielle investeringer	27	3
Andre finansinntekter (kostnader)	0	1
Andre finansposter	18	9
Finansposter	-926	-989



NOTE 15 - SKATTER

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Betalbar skatt er beregnet i samsvar med de skattemessige lover og regler som gjelder for regnskapsperioden.

Det beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Endring i netto utsatt skatt inngår i skattekostnaden for perioden. Ved fastsettelsen av utsatt skatt legges det til grunn skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Skatteeffekten på poster som føres i utvidet resultat, klassifiseres også i utvidet resultat. Tilsvarende gjelder for eventuelle skatteeffekter av egenkapitaltransaksjoner som føres direkte mot egenkapital.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt motregnes dersom det er en juridisk håndhevbar rett til å motregne eiendeler ved betalbar skatt mot forpliktelser ved betalbar skatt, og utsatt skattefordel og utsatt skatt gjelder inntektskatt som ilegges av samme skattemyndighet for enten 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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Betalbar skatt	-20	-14
Korreksjon av tidligere års betalbar skatt	-2	1
Endring i utsatt skatt	-301	570
Skattekostnad	-322	667
Betalbar skatt	-20	14
Effekt av forskuddsbetalt skatt	11	-14
Effekt knyttet til kjøp og salg av virksomhet og annet	-4	5
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	-13	6
Betalbar skatt (gjeld)	20	25
Forskuddsbetalt skatt (fordring)	-7	-20
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	13	6

AVSTEMMING AV NOMINELL SKATTESATS MOT EFFEKTIV SKATTESATS

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Resultat før skattekostnad	1 719	-2 823
Forventet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	-378	621
Effekt av endrede skattesatser	0	0
Effekt av at inntekter fra TS og FKV er presentert etter skatt	63	-58
Effekt av ikke skattepliktige inntekter	7	1
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	-2	-2
Effekt av feil i skattekostnad tidligere år	-6	-2
Andre effekter	-6	-4
Skattekostnad	-322	667
Effektiv skattesats	19 %	20 %

Den nominelle skattesatsen på skattemessig resultat har i 2024 vært 22 prosent i Norge og Danmark, og 20,8 prosent i Sverige.

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Utsatt skattefordel (USF)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Investerings- eiendom	Bruksrett/ leieforpl	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd	Annet	Sum
Utsatt skattefordel 31.12.23	19	6	-11	246	33	292
Resultatført i 2024	-20	1	11	43	-5	30
Effekt av kjøp og salg av selskaper	1	0	0	-10	1	-8
Omregningsdifferanser	0	0	0	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.24	0	6	0	279	30	314



Utsatt skatt (US)

Beløp i NOK mill.	Investerings- eiendom	Bruksrett/ leieforpl.	Finansielle instrumenter	Frømførbart underskudd	Annet	Sum
Utsatt skatt 31.12.23	-1 653	-	-25	-	-18	-1 693
Resultatført i 2024	-222	-	-108	-	-1	-331
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-147	-	-	-	0	-147
Omrigningsdifferanser	-11	-	0	-	0	-12
Utsatt skatt 31.12.24	-2 033	-	-133	-	-17	-2 182

Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt)

Beløp i NOK mill.	Investerings- eiendom	Bruksrett/ leieforpl.	Finansielle instrumenter	Frømførbart underskudd	Annet	Sum
Netto USF (US) 31.12.23	-1 634	5	-35	246	17	-1 402
Resultatført i 2024	-241	1	-97	43	-6	-301
Effekt av kjøp og salg av selskaper	-146	-	-	-10	1	-155
Omrigningsdifferanser	-11	-	-	0	-	-12
Netto USF (US) 31.12.24	-2 033	5	-133	279	13	-1 868

NETTING AV UTSATT SKATTEFORDEL (UTSATT SKATT)

Beløp i NOK mill.	31.12.24	31.12.23
Utsatt skattefordel uten nettoføring innen samme skatteregime	314	292
Andel som har blitt nettet mot utsatt skatt	0	-127
Sum utsatt skattefordel i balansen	314	165
Utsatt skatt uten nettoføring innen samme skatteregime	2 182	1 693
Andel som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	0	-127
Sum utsatt skatt i balansen	2 182	1 566
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen	-1 868	-1 402

NOTE 16 - IMMATERIELLE EIENDELER

OPSJONER

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

UTVIKLING

Avhengig av en konkret vurdering av utnyttbar levetid blir balanseførte utviklingskostnader enten balanseført til anskaffelseskost med fradrag for amortiseringer (bestemt utnyttbar levetid) eller testet årlig for nedskrivingsbehov (ubestemt utnyttbar levetid). Amortiseringer skjer lineært over forventet utnyttbar levetid (5 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 inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes reversering av tidligere nedskrivninger på immaterielle eiendeler.

IMMATERIELLE EIENDELER

Beløp i NOK mill.	Opsjoner	Utvikling	Sum
Anskaffelseskost	21	20	41
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-13	-13
Balanseført verdi 31.12.23	21	7	28
Årets tilgang	1	0	1
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	-1	-1
Balanseført verdi 31.12.24	22	6	28
Anskaffelseskost	22	20	42
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-14	-14
Balanseført verdi 31.12.24	22	6	28



NOTE 17 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Påkostninger på eksisterende anleggsmidler balanseføres, mens løpende vedlikehold kostnadsføres. Driftsmidlene avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid (for leietakertilpasninger forventet leieperiode), som er:

Bygninger og anlegg	20 år
Tekniske og elektriske installasjoner	10-15 år
Inventar	5-10 år
Maskiner og kontorutstyr	5-10 år
Transportmidler	5 år
Tomter	-

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp. En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes reversering av tidligere nedskrivninger.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres under driftsresultatet og utgjør forskjellen mellom vederlag og balanseført verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Transport- midler	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost	1	33	34
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-1	-29	-30
Balanseført verdi 31.12.23	0	4	4
Årets tilgang	-	2	2
Årets avgang	-	-2	-2
Årets avskrivninger	0	-2	-2
Årets avgangs akk. avskrivninger	-	2	2
Balanseført verdi 31.12.24	0	4	6
Anskaffelseskost	1	33	34
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-1	-29	-29
Balanseført verdi 31.12.24	0	4	6

Per 31.12.24 er det ikke pantsatte driftsmidler, driftsmidler med restriksjoner eller driftsmidler holdt for salg i konsernet.



NOTE 18 - LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRETTEIENDELER

KONSERNET SOM LEIETAKER

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale. Vurderingen gjøres i tråd med IFRS 16.

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteieendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

- Kortsiktige leieavtaler (definert som kontrakter med leieperiode på 12 måneder eller kortere),
- Eiendeler av lav verdi (definert som en eiendel med verdi på NOK 0,1 mill. eller lavere).

For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Diskonteringsrente

Diskonteringsrenten som benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige leiebetalinger, er leieavtalens implisitte rente dersom denne er tilgjengelig. Leieavtalens implisitte rente er ikke tilgjengelig for de fleste av konsernets leieavtaler. Konsernet benytter av den grunn leietakers marginale lånerente, som består av en basisrente og et kredittpåslag.

Leieavtaler med opsjoner

Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til eventuelle perioder som omfattes av en opsjon. En opsjon om forlengelse eller oppsigelse blir innregnet i den uoppsigelige perioden dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve opsjonen. Konsernet har flere leiekontrakter som inkluderer opsjon på forlengelse og bruker da skjønn for å vurdere "rimelig sikkerhet" knyttet til forlengelse av leieavtalen. Det vil si at konsernet vurderer alle relevante faktorer som skaper et økonomisk insentiv til å utøve fornyelses, for eksempel større lokalrenoveringer. Etter oppstartstidspunktet revurderer konsernet leieperioden dersom det er en vesentlig hendelse eller endring i omstendigheter som er innenfor selskapets kontroll og påvirker dets evne til å utøve eller ikke utøve muligheten til å fornye.

BRUKSRETTEIENDELER

Beløp i NOK mill.	Tomter	Kontor	Sum
Balansført verdi 31.12.23	155	12	167
Årets tilgang	104	17	121
Årets remålingseffekt*	3	0	3
Årets avskrivning	-7	-4	-11
Balansført verdi 31.12.24	255	25	280

Leieperiode	1-71 år	1-18 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær

LEIEFORPLIKTELSER

Beløp i NOK mill.	Tomter	Kontor	Sum
Kortsiktige leieforpliktelser	12	3	15
Langsiktige leieforpliktelser	161	12	173
Balansført verdi 31.12.23	173	14	187
Årets tilgang	104	17	121
Årets remålingseffekt*	3	0	3
Årets betalinger	-16	-5	-21
Årets rentekostnad	12	0	13
Balansført verdi 31.12.24	278	26	304
Kortsiktige leieforpliktelser	18	5	24
Langsiktige leieforpliktelser	259	21	280
Balansført verdi 31.12.24	278	26	304

* Remålingseffekt skyldes KPI-justering av leiebetalinger.

Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler er innregnet i regnskapet med en kostnad på NOK 7 mill. i 2024 (NOK 6 mill. i 2023).

SAMLET KONTANTSTRØM FRA LEIEAVTALER

Beløp i NOK mill.	Tomter	Kontor	Sum
Samlet kontantstrøm fra leiebetalinger i 2023	-17	-5	-21
Samlet kontantstrøm fra leiebetalinger i 2024	-20	-4	-24

**LEIEFORPLIKTELSENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:***Beløp i NOK mill.***31.12.2024**

Innen 1 år	24
Mellom 1 og 5 år	94
Mellom 5 og 10 år	83
Mellom 10 og 15 år	72
Mellom 15 og 20 år	72
Senere	485
Sum leieforpliktelser	829
Diskonterings effekt	-526
Nåverdi av leieforpliktelser	304

NOTE 19 - FINANSIELLE INVESTERINGER

Finansielle investeringer måles til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi innregnes i resultatet som netto gevinst (tap) på finansielle investeringer – se note 28 - klassifisering av finansielle eiendeler og gjeld. Ved førstegangs innregning bokføres investeringen til anskaffelseskost, herunder kjøpspris og transaksjonskostnader. Dersom det ikke foreligger noterte priser for de finansielle investeringene, justeres investeringsverdien periodisk med vår andel av resultatet i investeringen. I vurderingen av vår resultatandel verdsettes selskapenes eiendeler etter IFRS, og latente skatteforpliktelser blir hensyntatt. Mottatt utbytte reduserer investeringsverdien, og endringer i egenkapitalen, for eksempel omregningsdifferanser, gjenspeiles i verdien.

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

Verdsettelseshierarkiet for konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser er inkludert i note 29 - finansielle instrumenter til virkelig verdi.

FINANSIELLE INVESTERINGER*Beløp i NOK mill.***2024****2023**

Balanseført verdi 01.01.	280	30
Tilgang	56	247
Gevinst (tap) over resultat	27	3
Utbytte	-5	-
Balanseført verdi 31.12.	358	280
Herav klassifisert som anleggsmidler	358	280
Balanseført verdi 31.12.	358	280

FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV:*Beløp i NOK mill.***Eierandel****31.12.24****31.12.23**

Urban Property Holding AS	10 %	251	230
Griggastemma Utbygging AS	9 %	50	-
NK Industriendom AS	6 %	19	15
Bachkø & co AS	19 %	12	10
Nebo Topco AS	5 %	10	10
Stav Handel og Næringspark AS	18 %	7	6
Øvrige		10	9
Sum finansielle investeringer		358	280



NOTE 20 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som ikke er derivater, som har faste kontantstrømmer og som ikke omsettes i et aktivt marked. Disse klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. Fordringer regnskapsføres til amortisert kost.

Avsetning for tap tilknyttet kundefordringer regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer på at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger ansees som indikatorer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Kundefordringer	50	74
Fordring mot REITAN	1 495	515
Oppjente ikke fakturerte inntekter	53	35
Forskuddsbetalte kostnader	25	17
Rentebærende fordringer	5	3
Øvrige kortsiktige fordringer	74	98
Sum kortsiktige fordringer	1 701	743
Rentebærende fordringer	428	358
Øvrige langsiktige fordringer	73	87
Sum langsiktige fordringer	601	445
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer	2 202	1 188

PÅLYDENDE, AVSETNING FOR TAP OG BALANSEFØRT VERDI

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Pålydende verdi	2 211	1 199
Avsetning for tap på fordringer	-9	-12
Balanseført verdi	2 202	1 188

AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Avsetning for tap på fordringer 01.01	-12	-20
Årets endring i avsetning	3	8
Avsetning for tap på fordringer 31.12	-9	-12

Avsetning til tap gjelder i sin helhet kundefordringer.

ALDERSFORDELING FORFALTE KUNDEFORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Opptil 3 måneder	8	8
Over 3 måneder	11	18
Forfalte poster	19	28

FORFALLSSTRUKTUR LANGSIKTIGE FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Forfaller mellom 1 og 2 år	44	57
Forfaller mellom 2 og 5 år	66	134
Forfaller etter 5 år	391	254
Sum langsiktige fordringer	601	445

Gjennomsnittlig effektiv rente på rentebærende fordringer per 31.12.24 er 6,6 prosent. Langsiktige rentebærende fordringer består hovedsakelig av lån til tilknyttede selskaper.

FORDRINGENE ER FORDELT I ULIKE VALUTA SOM FØLGER:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
NOK	1 918	858
DKK	225	254
SEK	60	75



NOTE 21 - BANKINNSKUDD O.L.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Bankinnskudd	486	982
Skattetreksmidler	8	8
Sum bankinnskudd o.l.	494	988

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTEKVIVALENTER FØLGENDE:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Bankinnskudd o.l.	494	988
Kassekreditt	0	-4
Sum kontantekvivalenter i kontantstrømpstillingen	494	984

NOTE 22 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

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

- konsernet har en juridisk eller selvpålagt 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 og forpliktelser til å utføre leietakertilpasninger.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Utbyggings- forpliktelse	Sum
Utgående balanse 31.12.23	12	12
Årets avsetning	31	31
Utgående balanse 31.12.24	42	42

FORVENTET FORFALLSSTRUKTUR

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Utbyggings- forpliktelse	Sum
Mellom 1 og 2 år	7	7
Mellom 2 og 5 år	17	17
Senere enn 5 år	18	18
Sum andre avsetninger for forpliktelser	42	42

KLASSIFISERING I BALANSEN

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Langsiktige forpliktelser	42	12
Sum andre avsetninger for forpliktelser	42	12



NOTE 23 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER

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 innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Etableringskostnader knyttet til låneopptak balanseføres og periodiseres over lånets løpetid.

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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Pantelån	16 570	12 510
Sum langsiktige lån	16 570	12 510
Kassekreditt	-	4
Ikke pantsatt lån	1 000	-
Pantelån	5 323	4 611
Sum kortsiktige lån	6 323	4 615
Sum langsiktige og kortsiktige lån	22 893	17 125

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Investerings eiendom	41 747	30 824
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån	41 747	30 824

LÅNENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Innen 1 år	6 323	4 615
Mellom 1 og 2 år	7 197	760
Mellom 2 og 3 år	6 329	9 728
Mellom 3 og 4 år	80	543
Mellom 4 og 5 år	1 601	74
Senere	1 363	1 405
Sum langsiktige og kortsiktige lån	22 893	17 125

LÅNENE ER EKSPONERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Innen 1 år	12 748	9 389
Mellom 1 og 2 år	579	350
Mellom 2 og 3 år	69	143
Mellom 3 og 4 år	1 453	44
Mellom 4 og 5 år	1 387	1 278
Senere	6 657	5 923
Sum langsiktige og kortsiktige lån	22 893	17 125

Reprisingsstrukturen hensyntar rentebytteavtaler.

LÅN PER VALUTA

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Hovedstol i valuta	31.12.24	31.12.23
NOK	21 083	21 083	15 356
DKK	914	1 445	1 400
SEK	355	365	369
Sum langsiktige og kortsiktige lån		22 893	17 125

UBENYTTETE LÅNEFASILITETER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Utløper innen ett år til flytende rente	649	1 258
Utløper etter ett år til flytende rente	-	67
Sum ubenyttede lånefasiliteter	649	1 325



RENTESATSER PER 31.12.24*

	NOK	DKK	SEK
Kassekreditt	6,3 %		
Pantelån	6,8 %	2,9 %	4,8 %
Gjennomsnittlig rentesats for sum langsiktige og kortsiktige lån	6,8 %	2,9 %	4,8 %

* Rentesatsene hensyntar ikke rentebytteavtaler, beredskapsprovisjon og tilretteleggingskostnader. For nærmere beskrivelse av rentebytteavtaler, se note 26 - rentesikringer.

VIRKELIG VERDI AV LÅN

Selskapet har i all hovedsak lån til flytende rente. Virkelig verdi av lån antas ikke å avvike vesentlig fra bokført verdi. Rentebytteavtaler er balanseført til virkelig verdi og er ikke hensyntatt i vurderingen av virkelig verdi av lån.

ENDRING I BALANSEFØRT VERDI PÅ LÅN PÅ FØLGENDE MÅTE:

Beløp i NOK mill.	Pantelån	Kassekreditt	Sum lån
Balanseført verdi 01.01.23	16 493	422	16 915
Opptak/refinansiering av lån	824	-	824
Nedbetaling av lån	-310	-418	-728
Valutaomregning	114	-	114
Balanseført verdi 31.12.23	17 121	4	17 125
Balanseført verdi 01.01.24	17 121	4	17 125
Opptak/refinansiering av lån	5 962	354	6 315
Nedbetaling av lån	-259	-358	-617
Valutaomregning	69	-	69
Balanseført verdi 31.12.24	22 893	0	22 893



NOTE 24 - LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PANTELÅN - REITAN EIENDOM

I konsernet er det trukket opp lån med pant i eiendom på NOK 22 893 mill. per 31.12.24 (NOK 17 125 mill. per 31.12.23). Det er knyttet finansielle betingelser (covenants) til de fleste pantelånene i Reitan Eiendom konsern per 31.12.24. Betingelsene er Loan-to-value (LTV), Interest coverage ratio (ICR) og Bokført egenkapital (Bokf. EK).

Låntaker	KG NOK mill.	LG NOK mill.	LTV Krav	LTV Målt	ICR Krav	ICR Målt	Bokf. EK Krav	Bokf. EK Målt
Reitan Eiendom AS	1 000		65 %	54 %	1,4:1	1,47		
E C Dahls Eiendom AS	480	3 179	65 %	55 %				
E C Dahls Eiendom AS		235	50 %	31 %				
E C Dahls Eiendom AS		300	70 %	50 %				
E C Dahls Eiendom AS*		3 225	70 %	47 %	1,4:1	1,67		
Britannia Eiendom AS		700	65 %	57 %				
VestenFjeldske Eiendom AS		688	75 %	59 %				
VestenFjeldske Eiendom AS	52	671	65 %	59 %				
REBUS Medinvest AS	25	587	65 %	56 %				
Stadion 33 Holding AS***		73	55 %	50 %			> 25 %	47 %
Langhus Eiendom Holding AS***		41	55 %	50 %			> 25 %	48 %
SWG33 Eiendom AS	10	958	70 %	58 %				
Christiania Areal AS	9	284	65 %	67 %				
Christiania Areal AS	20	617	75 %	71 %				
RELOG AS**	12	1 161	65 %	51 %	1,8:1	2,06		
RELOG AS**	47	1 502	70 %	57 %	1,4:1	1,55		
Login Parinvest AS**	2 785		70 %	54 %	1,8:1	1,98		
K2-RELOG Industrieiendom AS	243	8					> 20 %	24,68
Risavika Base	13	410			1,45:1	1,84		
Sum lån med finansielle lånebetingelser	4 695	14 639						
Lån uten finansielle lånebetingelser	1 628	1 931						
Sum lån	6 323	16 570						

* E C Dahls Eiendom AS har i låneavtalen covenantskrav på både konsernnivå og porteføljenivå. Tallene i tabellen over knytter seg til konsernet E C Dahls Eiendom AS. For porteføljen av eiendommer som er pantsatt er tilhørende krav en LTV på maksimalt 65 prosent og en ICR på minimum 1,5. Målt per 31.12.24 til hhv. 49 prosent og 1,73.

** Avdragsstruktur: LTV < 50 % = 0 %, LTV < 55 % = 1 %, LTV < 60 % = 2 %, LTV > 60 % = 3 %

*** Inkluderer også et krav om at lånetakers likviditetsgrad 3 skal overstige 0,6 x (bankinnskudd / kortsiktig gjeld). Begge selskap er i brudd per 31.12.24, men har dialog med banken knyttet til beregning og eventuelt waiver. Langhus Eiendom Holding AS har per 31.12.24 en faktisk likviditetsgrad på 0,28, men justert for avsatt konsernbidrag er den 2,65. Stadion 33 Holding AS har en målt likviditetsgrad på 0,41, men justert for avsetning i forbindelse med justert kjøpsberegning som ble ferdigforhandlet i januar 2025 er likviditetsgraden 0,95.

Christiania Areal AS er per 31.12.24 i brudd med LTV-kravet på 65 prosent som knytter seg til finansiering av Grønlandskvartalene. Som følge av dette har Handelsbanken iverksatt avdragsbøtjening på lånet inntil LTV < 55 prosent.

LÅNEFASILITETER REITAN EIENDOM

Reitan Eiendom AS har per 31.12.24 to revolverende trekkfasiliteter på hhv. NOK 600 mill. og NOK 25 mill. Trekkrettigheten på NOK 600 mill. er pantsikret med pant i fire eiendommer som eies av datterselskapet E C Dahls Eiendom AS. Markedsverdi av pantestilte eiendommer er NOK 1 107 mill. Per 31.12.24 har Reitan Eiendom AS ikke trekk på trekkfasilitetene.

I RELOG foreligger det per 31.12.24 trekkfasiliteter i form av kassekreditt og byggelån på til sammen NOK 827 mill. Per 31.12.24 er det ubenyttede fasiliteter på NOK 24 mill.

I E C Dahls Eiendom AS foreligger det et byggelån med ramme på NOK 480 mill. Per 31.12.24 er NOK 480 mill. trukket opp.

Lånefasiliteter

Beløp i NOK mill.	31.12.24	31.12.23
Revolverende kreditt	1932	1910
Total tilgjengelig ramme	1932	1910
Trukket beløp i NOK	1283	585
Totalt trukket beløp	1283	585
Ubenyttet ramme i lånefasiliteter	649	1325



Trekkefasiliteten i Reitan Eiendom AS har krav om LTV på maksimum 65 prosent (covenant). LTV per 31.12.24:

Måle tidspunkt	Loan-to-value
31.12.24	0 %

KONSERNKONTOORDNING I REITAN EIENDOM

Reitan Eiendom har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Handelsbanken. Reitan Eiendom AS er eier av konsernkontoen, og avtalen innebærer at Reitan Eiendom AS samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd. Per 31.12.24 var saldo på innskudd i konsernkontoen NOK 167 mill. (NOK 369 mill. per 31.12.23).

KONSERNKONTOORDNING I RELOG

RELOG AS, RELOG Invest AS og Login Parinvest AS har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Nordea. Selskapene eier hver sin konsernkonto, og avtalen innebærer at selskapene samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd. Per 31.12.24 var saldo på innskudd i bank NOK 186 mill., inklusiv bankinnskudd i nordiske datterselskaper. Tilsvarende tall for 31.12.23 var NOK 329 mill.

NOTE 25 - GARANTIER

Konsernet har gitt garantier begrenset oppad til NOK 854 mill. per 31.12.24 (NOK 653 mill. per 31.12.23). Garantiene er i hovedsak stilt på vegne av tilknyttede selskaper.

Konsernet har garantistillelser fordelt på følgende debitorer:

31.12.24 Beløp i NOK mill.	Reitan Eiendom	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	29	488	514
Kontraktsgaranti	170	40	210
Boliggaranti	-	54	54
Påkravsgaranti	-	75	75
Sum garantistillelser per 31.12.24	199	655	854

31.12.23 Beløp i NOK mill.	Reitan Eiendom	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	29	351	380
Kontraktsgaranti	160	10	170
Boliggaranti	7	21	28
Påkravsgaranti	-	75	75
Sum garantistillelser per 31.12.23	196	457	653

Konsernet har følgende vesentlige enkeltstående garantistillelser:

Beløp i NOK mill.	31.12.24	31.12.23
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Køge Eiendomsinvest AS	106	106
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør på vegne av Kjelsrud Eiendom AS	86	86
Påkravsgaranti på vegne av Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS	75	75
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Betonmast Røsand AS	-	61
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Torgårdsveien 24 AS	50	50
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av DK Retail Eiendom 1, 2 og 3 ApS	47	-
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør på vegne av E C Dahls Eiendom AS	42	-
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Vulu Eiendom AS	47	47
Øvrige mindre bankgarantier og sikkerhetsstillelser	400	228
Sum garantistillelser	854	653



NOTE 26 - RENTESIKRINGER

Konsernets finansielle risiko er i stor grad knyttet til utvikling og svingninger i rentenivået. For Reitan Eiendom reguleres denne risikoen ved bruk av rentebytteavtaler, som innebærer at konsernets flytende rente byttes mot fast rente.

Rentesikringene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres. Praktisk gjennomføring av verdsattelsen utføres av utstedende bank. Rentebytteavtalene verdsattes til virkelig verdi ved å neddiskontere de fremtidige kontantstrømmene til dagens verdi ved å:

1) Beregne nåverdien av de fremtidige faste betalingene, basert på den avtalte faste renten og gjeldende diskonteringsrente. Nullkupongrentekurven benyttes som diskonteringsrente.

2) Beregne nåverdien av de fremtidige flytende betalingene, som justeres med gjeldende referanserate. Forwardrenter brukes til å forutsi fremtidige flytende rentebetalinger.

3) Finne nettoverdien ved å ta differansen mellom nåverdiene av de to kontantstrømmene.

Tabellen nedenfor viser forfallsstruktur og markedsverdi på konsernets rentebytteavtaler.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	6	2
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	91	15
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	509	372
Sum rentesikringer - eiendel	606	389
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	-	-
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	4	54
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	6	18
Sum rentesikringer - forpliktelse	10	72
Netto rentesikringer - eiendel (forpliktelse)	596	317
Laveste fastrente i rentebytteavtaler	0,41 %	0,41 %
Høyeste fastrente i rentebytteavtaler	4,09 %	4,09 %
<i>Beløp i mill.</i>	2024	2023
Virkelig verdi 01.01	317	426
Verdiendring resultatført	270	-125
Realisert i løpet av året	1	-
Valutaeffekter	7	17
Virkelig verdi 31.12	596	317
<i>Beløp i mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i NOK	9 842	6 853
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i DKK	765	788



NOTE 27 - LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld. Leverandørgjeld vurderes til amortisert kost.

LANGSIKTIG GJELD

<i>Baløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Rentebærende gjeld til aksjonærer	15	8
Rentebærende gjeld til tilknyttede selskaper	3	10
Annen rentebærende gjeld	30	30
Periodiseringsposter	12	12
Øvrig rentefri gjeld	7	14
Sum annen gjeld	68	73
Forfaller mellom 1 og 2 år	3	0
Forfaller mellom 2 og 5 år	19	19
Forfaller etter 5 år	44	54
Sum annen gjeld	66	73

KORTSIKTIG GJELD

<i>Baløp i NOK mill.</i>	31.12.24	31.12.23
Leverandørgjeld	91	148
Skyldig offentlige avgifter og lønn	74	43
Påløpte kostnader	251	147
Forskuddsbetalt leie	97	42
Øvrig kortsiktig rentefri gjeld	31	17
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	544	397



NOTE 28 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

FINANSIELLE EIENDELER

Konsernets finansielle eiendeler består i hovedsak av egenkapitalinstrumenter, utlån, bankinnskudd og fordringer fra ordinær drift. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet 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 rentebytteavtaler. Ved førstegangsinnregning 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 kontraktfestede kontantstrømmer, og kontraktvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet. Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringsелеment er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

FINANSIELLE FORPLIKTELSE

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som:

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

Lån og forpliktelser til amortisert kost

Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader. Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet. 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 rentebytteavtaler med negativ verdi.

Fraregning av finansielle eiendeler og forpliktelser

En finansiell eiendel fraregnes hvis:

- Den kontraktfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- Konsernet har overført den kontraktfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten 1) konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller 2) konsernet har verken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt.



	Finansielle eiend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eiend. målt til amortisert kost	Finansielle forplikt. til virkelig verdi over res.	Lån og forplikt. til amortisert kost	Sum
<i>31.12.24 Beløp i NOK mill.</i>					
Finansielle investeringer	358	-	-	-	358
Finansielle derivater	600	-	-	-	600
Fordringer	-	501	-	-	501
Sum finansielle anleggsmidler	958	501	-	-	1 459
Kundefordringer og andre fordringer	-	1 701	-	-	1 701
Finansielle derivater	6	-	-	-	6
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	494	-	-	494
Sum finansielle omløpsmidler	6	2 195	-	-	2 201
Sum finansielle eiendeler	964	2 696	-	-	3 660
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	16 570	16 570
Finansielle derivater	-	-	10	-	10
Annen gjeld	-	-	-	66	66
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	10	16 636	16 646
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	6 323	6 323
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	3	3
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	544	544
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	-	6 870	6 870
Sum finansiell gjeld	-	-	10	23 506	23 516
<i>31.12.23 Beløp i NOK mill.</i>					
Finansielle investeringer	280	-	-	-	280
Finansielle derivater	387	-	-	-	387
Fordringer	-	445	-	-	445
Sum finansielle anleggsmidler	667	445	-	-	1 112
Kundefordringer og andre fordringer	-	743	-	-	743
Finansielle derivater	2	-	-	-	2
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	988	-	-	988
Sum finansielle omløpsmidler	2	1 731	-	-	1 733
Sum finansielle eiendeler	669	2 176	-	-	2 845
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	12 510	12 510
Finansielle derivater	-	-	72	-	72
Annen gjeld	-	-	-	73	73
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	72	12 583	12 655
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	4 615	4 615
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1	1
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	397	397
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	-	5 013	5 013
Sum finansiell gjeld	-	-	72	17 596	17 668



NOTE 29 - FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

Alle eiendeler og gjeldsposter som måles til virkelig verdi blir kategorisert i verdsettelseshierarkiet ut i fra hvilken type inndata som er benyttet i verdsettelsen. Inndelingen er basert på vurdert verdsettelsesusikkerhet 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 måletidspunktet.

Nivå 2: Andre inndata enn noterte priser som omfattes av nivå 1 og er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte eller indirekte, herunder også markedsbekreftede inndata.

Nivå 3: Ikke-observerbare inndata for eiendelen eller forpliktelsen. For slike instrumenter benyttes modeller som i vesentlig grad bruker ikke-observerbare inndata, noe som innebærer en betydelig usikkerhet rundt fastsettelsen av virkelig verdi.

Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi består av egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler. Børsnoterte egenkapitalinstrumenter er plassert i nivå 1, rentebytteavtaler er plassert i nivå 2, og øvrige egenkapitalinstrumenter er plassert i nivå 3.

Se note 19 - finansielle investeringer og note 26 - rentesikringer for hvordan de finansielle instrumentene er verdsatt.

<i>31.12.24 Beløp i NOK mill.</i>	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle derivater	-	600	-	600
Finansielle investeringer	-	-	358	358
Sum finansielle anleggsmidler	-	600	358	958
Finansielle derivater	-	6	-	6
Sum finansielle omløpsmidler	-	6	-	6
Sum finansielle eiendeler	-	606	358	964
Finansielle derivater	-	10	-	10
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	10	-	10
Sum finansiell gjeld	-	10	-	10
<i>31.12.23 Beløp i NOK mill.</i>	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle derivater	-	387	-	387
Finansielle investeringer	-	-	280	280
Sum finansielle anleggsmidler	-	387	280	667
Finansielle derivater	-	2	-	2
Sum finansielle omløpsmidler	-	2	-	2
Sum finansielle eiendeler	-	389	280	669
Finansielle derivater	-	72	-	72
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	72	-	72
Sum finansiell gjeld	-	72	-	72



NOTE 30 - AKSJER OG AKSJEIERE

Selskapets aksjekapital består av 118 201 aksjer pålydende NOK 1 000. Bokført aksjekapital er NOK 118,201 mill.

Samtlige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

Navn	Aksjer	%
REITAN AS	94 767	80 %
Odd Reitan Private Holding AS	23 424	20 %
Amalie Reitan	2	0 %
Kristoffer Reitan	2	0 %
Sunniva Reitan	2	0 %
Viktoria Reitan	2	0 %
Margrethe Reitan	2	0 %
Sum	118 201	100 %

Odd Reitan Private Holding AS er heleid av Odd Reitan.

REITAN AS eies av Odd Reitan, Ole Robert Reitan, Magnus Reitan, Kristoffer Reitan og Viktoria Reitan gjennom investeringsselskaper.

I juni 2024 er det gjennomført en kapitalforhøyelse med utstedelse av 13 395 nye aksjer pålydende NOK 1 000. Forhøyelsen ga en økning i aksjekapital på NOK 13 mill. og NOK 1 937 mill. i overkurs.

Det er i desember 2024 vedtatt to kapitalforhøyelser med utstedelse av totalt 13 058 nye aksjer pålydende NOK 1 000. Forhøyelsen gir en økning i aksjekapital på NOK 13 mill. og NOK 1 982 mill. i overkurs. Kapitalforhøyelsene er ikke registrert per 31.12.24 og derfor ikke hensyntatt i aksjonærversikt i tabellen over. De nye aksjene er tegnet av REITAN AS.

I løpet av 2024 er det gitt lån fra REITAN AS med formål om kapitalforhøyelse. Deler av kapitalforhøyelsene er derfor gjennomført som gjeldskonvertering.



NOTE 31 - NÆRSTÅENDE PARTER

TRANSASJONER MED SELSKAPER I SAMME KONSERN

Konsernet leier ut eiendom til selskaper i REITAN konsern. Konsernet har også inngått en Service level agreement med REMA 1000 Norge AS knyttet til utvikling av handelseiendom. I tillegg utfører konsernet forvaltningstjenester og konsulenttjenester til selskaper i samme konsern. Leiepris og vederlag for ovennevnte tjenester er fastsatt ut fra armlengdes avstand og på markedsmessige vilkår. Kortsiktige fordringer er knyttet til leieinntekter og salg av tjenester. Disse er usikret og ikke rentebærende. I tillegg hadde Reitan Eiendom AS en kortsiktig rentebærende fordring mot REITAN AS per 31.12.24. Kortsiktig gjeld til konsernselskaper er rentebærende, men ikke sikret.

Reitan Eiendom har hatt følgende transaksjoner med konsernselskaper:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Leieinntekter	666	635
Andre inntekter	39	2
Andre driftskostnader	-12	-3
Netto rentekostnader	15	1

Reitan Eiendom sin balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med konsernselskaper:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Kortsiktige fordringer	1 495	515
Kortsiktig gjeld	3	1

TRANSASJONER MED TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Konsernet har eierandeler i 204 tilknyttede selskaper og ni felleskontrollerte virksomheter, se også note 8 - investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Konsernet utfører forvaltningstjenester, konsulenttjenester og regnskapsførsel for flere av sine tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er fastsatt på markedsmessige vilkår. Langsiktige og kortsiktige fordringer gjelder i hovedsak rentebærende lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Andre kortsiktige fordringer er fordringer oppstått ved kjøp og salg av tjenester samt påløpte renter på lån. Sistnevnte fordringer er usikrede og ikke rentebærende.

Reitan Eiendom har hatt følgende transaksjoner med tilknyttede selskaper:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Renteinntekter	24	10

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med felleskontrollerte virksomheter i 2024 eller i 2023.

Reitan Eiendom sin balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskaper:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Langsiktige fordringer	365	307
Langsiktig gjeld	10	10

Reitan Eiendom sin balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med felleskontrollerte virksomheter:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Langsiktige fordringer	26	29

TRANSASJONER MED ANDRE NÆRSTÅENDE

For ytelser til ledende ansatte og styremedlemmer henvises det til note 12 - lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser. For garantier til nærstående henvises det til note 25 - garantier.

NOTE 32 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedagen.



ÅRSREGNSKAP 2024

REITAN
EIFENDOM



INNHOLDSFORTEGNELSE

Styrets årsberetning	3
Konsernregnskap	8
Selskapsregnskap	47
Revisors beretning	60



STYRETS ÅRSBERETNING

VISJON OG FORRETNINGSIDÉ

Reitan Eiendom AS er REITANs holdingselskap for eiendom og har hovedsete på Lade Gaard i Trondheim. Høsten 2024 ble visjonen for Reitan Eiendom endret, og den er nå: «Det største og mest verdidrevne eiendomsselskapet».

Forretningsidéen til Reitan Eiendom er: «Med evigheten som perspektiv skal vi utvikle og eie bærekraftige porteføljer av næringsseiendom i sentrum av Oslo, Bergen og Trondheim, samt logistikk-, industri- og handelseiendom i Skandinavia».

Eiendomsvirksomheten drives med verdibasert ledelse som grunnleggende filosofi. REITANs verdiunivers og de åtte verdigrunnlagene ligger som en solid rettesnor for all vår aktivitet. Vi tror på enkeltmennesker 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 verdisamlinger og annen aktivitet for å sikre etterlevelse av verdsett.

Aktiviteten i Trondheim skjer gjennom vårt heleide datterselskap EC Dahls Eiendom. I Bergen er VestenFjeldske Eiendom vår operative virksomhet, og aktiviteten i Oslo er økende. Aktivitetene i Oslo ble i 2022 samlet under selskapet Christiania Areal.

Vårt eierskap innenfor segmentet logistikk- og industrieiendom ivaretas av vårt datterselskap 3LOG ANS. Aktiviteten drives av RELOG som er en videreføring av virksomhetene til NHP Eiendom og Login Parinvest.

Eierskapet for handelseiendom håndteres av REBUS Handelseiendom. I slutten av 2023 overtok REBUS Handelseiendom eierskapet til og ansvaret for etablering av nye REMA-butikker i Norge.

REDEGJØRELSE FOR KONSERNREGNSKAPET

I 2020 utarbeidet Reitan Eiendom et selvstendig konsernregnskap for første gang. Konsernregnskapet for 2024 for Reitan Eiendom er avlagt i samsvar med IFRS^{*} Accounting standards som godkjent av EU.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning et rettviseende 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

Leieinntektene i 2024 ble NOK 2 148 mill. (NOK 1 780 mill.). EBITDA ble NOK 2 560 mill. (NOK -1 825 mill.). Driftsresultatet ble NOK 2 545 mill. (NOK -1 835 mill.). Resultat før skatt ble NOK 1 719 mill. (NOK -2 823 mill.). Økningen i leieinntekter skyldes tilvekst av eiendom gjennom året og økning i leiepriser, og overtakelsen av Entrás eiendomsportefølje i Trondheim fra 1. juni utgjør en vesentlig del av endringen. EBITDA, driftsresultat og resultat før skatt i 2024 er betydelig bedre enn i 2023. Dette skyldes de økte leieinntektene, og at det er resultatført verdøkninger på investeringseiendommer gjennom 2024, samt økte resultater fra tilknyttet virksomhet.

Gjennom 2024 har markedsyielden i de fleste delmarkeder vært relativt stabil, og aktiviteten i eiendomsmarkedet har vært en del lavere enn i tidligere år. I 2024 har virksomhetene i Reitan Eiendom gjennomført flere gode utviklingsprosjekter. Sammen med indeksreguleringer av leieavtaler har dette gitt netto positive verdiendringer på eiendomsmassen.

Kontantstrøm og investeringer

Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (før renter og skatt) ble NOK 1 837 mill. (NOK 958 mill.). Økningen skyldes i hovedsak endring i netto finansposter og arbeidskapital. Kontantstrøm fra driftsaktiviteter skiller seg fra EBITDA hovedsakelig ved at EBITDA også inkluderer verdiendring på investeringseiendom og resultat fra tilknyttede selskaper.

Samlet kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble NOK -9 560 mill. (NOK -917 mill.). Selskapet investerte NOK 9 036 mill. (NOK 1 342 mill.) i investeringseiendom. Netto salg av investeringseiendom ble NOK 165 mill. (NOK 169 mill.). I 2024 er det investert NOK 773 mill. i tilknyttet virksomhet (NOK 7 mill.). Mottatt utbytte fra tilknyttet virksomhet ble NOK 37 mill. (NOK 72 mill.). Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes som meget god.

Finansiering og likviditet

Totalbalansen per 31. desember 2024 var NOK 49 576 mill. (NOK 37 761 mill.). Likvide midler per 31. desember 2024 var NOK 494 mill. (NOK 988 mill.). Ubenyttede lånefasiliteter var NOK 640 mill. (NOK 1 325 mill.). Reitan Eiendom ble i 2024 tilført NOK 3 925 mill. i ny egenkapital fra REITAN AS. Bokført egenkapital ved utgangen av 2024 var NOK 23 511 mill. (NOK 18 302 mill.) og tilsvarer en egenkapitalandel på 47 prosent (49 prosent). Verdjustert egenkapitalandel er noe høyere enn bokført og innenfor vår handlingsregel på 50 prosent.

Inflasjonsbølgeompele og urolige tider

De siste årene har sentralbankene økt rentene for å få ned inflasjonen, og den senere tid har krig og internasjonal uro også ført til økt volatilitet i finansmarkedene. Dette påvirker naturlig nok virksomheten i Reitan Eiendom, som dels er finansiert med gjeld med flytende rente.

Det er over tre år siden Russland gikk til krig mot Ukraina. Energifrisene økte kraftig, det var usikkerhet i finansmarkedene og næringslivet opplevde utfordringer med tilgang på komponenter og varer. Rentenivået økte, og var fortsatt relativt høyt gjennom 2024. Den senere tid har både det europeiske og amerikanske langrentenivået økt, og flere analytikere mener at de spådde rentekuttene enten ikke kommer eller kun blir marginale. Gjennom 2022 og 2023 ble det grunnet renteøkningene og tilhørende yieldbevegelser forholdsvis store bevegelser i verdiene for næringsseiendom i de markedene Reitan Eiendom opererer i. I 2024 har yieldnivået vært stabilt, og vårt regnskap preges derfor av netto verdøkning for investeringseiendom og høye finanskostnader.

Eiendomskonsernet har fortsatt god soliditet og en god likviditetssituasjon. Styret vurderer at Reitan Eiendom er godt rustet til å stå imot den uro vi ser i markedene rundt oss.



FORRETNINGSOMRÅDER

Sentrumseiendom - Trondheim

E C Dahls Eiendom driver sin virksomhet i Trondheim sentrum fra egne lokaler i Mercurgården. Eiendomsmassen utgjør ca. 578 000 kvm fordelt på omtrent 105 bygg og forvaltes av egne ansatte. Dette er en vesentlig økning fra fjoråret, og skyldes overtakelsen av 13 eiendommer på til sammen ca. 187 000 kvm fra Entra per 1. juni 2024.

Gjennom de siste årene har E C Dahls Eiendom gjennomført en rekke større prosjekter. I 2024 er den omfattende rehabiliteringen av Nordre gate 12 for det meste fullført. Kontorlokalene ble overlevert Asplan Viak og Handelsbanken mot slutten av året, og restauranten Kombo åpnet til Ski-VM i februar 2025. E C Dahls Eiendom har også fullført arbeidene i det nye Kulturkvartalet i Trondheim, og Nye Hjørten Teater og kunstmuseet PoMo åpnet nytt for publikum. Disse attraksjonene vil styrke Midtbyen i Trondheim ytterligere og bidrar til å støtte opp under den øvrige eiendomsvirksomheten i E C Dahls Eiendom.

E C Dahls Eiendom hadde i 2024 leieinntekter på NOK 861 mill. (NOK 584 mill.), EBITDA ble NOK 683 mill. (NOK -374 mill.) og virksomheten fikk et resultat før skatt på NOK 278 mill. (NOK -668 mill.). Hovedårsaken til økningen i EBITDA og resultat før skatt er økning i leieinntekter samt verdiendring på investeringseiendom på NOK -73 mill. (NOK -837 mill.), økt resultatandel fra tilknyttet virksomhet (NOK 62 mill. mot NOK 26 mill. i 2023), samt økt netto finansieringskostnad (NOK 487 mill. mot NOK 290 mill. forrige år). Det ble i 2024 foretatt investeringer på NOK 7 270 mill. (NOK 541 mill.). Mesteparten av investeringene i 2024 knytter seg til overtakelsen av Entrus eiendommer i Trondheim.

I februar 2025 har E C Dahls Eiendom overtatt Sommerveita 4-6 i Trondheim sentrum.

Sentrumseiendom - Bergen

Reitan Eiendom eier nå 75 prosent av VestenFjeldske Eiendom, og de resterende 25 prosent kontrolleres av personer med nær tilknytning til REITANs virksomheter. Eiendomsporteføljen er på ca. 73 000 kvm og forvaltes av egne ansatte i Bergen. Eiendomsmassen er fordelt på ulike typer eiendom i Bergen sentrum, gode handelseiendommer i Vestland samt noen utbyggingsprosjekter eid sammen med partnere.

VestenFjeldske Eiendom har i 2024 vurdert flere eiendomsinvesteringer i Bergen, og ferdigstilt et rehabiliteringsprosjekt i Strandgaten 9. Det er også vedtatt oppstart av to større rehabiliteringsprosjekter i Bergen sentrum (Eldoradogården og Castbergkvartalet).

VestenFjeldske Eiendom hadde i 2024 leieinntekter på NOK 137 mill. (NOK 134 mill.), EBITDA ble NOK 51 mill. (NOK -109 mill.), og selskapet fikk et resultat før skatt på NOK -15 mill. (NOK -173 mill.). Årsaken til endringen i EBITDA og resultat før skatt er i all hovedsak verdiendring på investeringseiendom på NOK -44 mill. (NOK -193 mill.) samt netto rentekostnader på NOK 78 mill. (NOK 62 mill.). Det ble i 2024 foretatt investeringer for NOK 64 mill. (NOK 45 mill.). Årets investeringer er knyttet til rehabiliterings- og utviklingsprosjekter.

Sentrumseiendom - Oslo

Christiania Areal eier 58 prosent i Schweigaards gate 33. Eiendommen er utleid i sin helhet til Bane NOR. Selskapet eier også 100 prosent av Grønlandskvartalene AS, som eier Trelastgården og flere næringsseksjoner ved Teaterplassen i Oslo. Eiendommen Karvesvingen 7 på Hasle huser Quality Hotel Hasle Linie samt treningscenter, kontorlokaler for ViaPlay Group og andre virksomheter. I tillegg eier Christiania Areal 50 prosent av Major Eiendom, som eier to næringsseiendommer på Majorstua (Fr. Nansens vei 17-19 og Essendrops gate 3).

Leieinntektene for Christiania Areal AS var i 2024 NOK 156 mill. (NOK 156 mill.), EBITDA ble NOK 188 mill. (NOK -335 mill.) og resultat før skatt ble NOK 94 mill. (NOK -454 mill.). Hovedårsaken til forbedringen i EBITDA og resultat før skatt er resultatført verdiendring på investeringseiendom med NOK 35 mill. (NOK -404 mill.) og et bedre resultat fra tilknyttet virksomhet (NOK 12 mill. mot NOK -77 mill. i 2023).

Gjennom 2024 har flere ulike investeringsmuligheter i Oslo blitt vurdert, og satsningsområder for virksomheten har blitt nærmere definert. Det er gjennomført et større ombyggings- og rehabiliteringsprosjekt i Trelastgården i Schweigaards gate 28. 1. desember 2024 flyttet Riksantikvaren inn i de nyoppussede lokalene.

Det ble i februar 2025 besluttet å legge Karvesvingen 7 ut for salg i markedet, og i skrivende stund har de første interessentene vært på befaring på eiendommen.

Logistikk og industrieiendom

Vårt eierskap i logistikk- og industrieiendom er organisert gjennom 3LOG ANS (73 prosent). Etter en større omorganisering i 2021 eier 3LOG ANS nå 75 prosent av RELOG. RELOG eier igjen 100 prosent av NHP Eiendom og 99 prosent av RELOG Invest, samt 70 prosent av Login Parinvest. Sistnevnte selskap utvikler logistikkeiendom med hovedvekt på distribusjon for REMA 1000. NHP Eiendom utvikler eiendom med hovedvekt på byformning og destinasjonsbygging innenfor industri- og logistikkeiendom i Norge og Danmark. RELOG Invest ble stiftet høsten 2021, og selskapet kjøpte deretter en portefølje bestående av fem heleide og to deleide logistikkeiendommer i Norden.

RELOG har også i 2024 gjennomført en rekke utbyggingsprosjekter. Det er ferdigstilt et nytt bygg for plastsortering til Plastretur på Holtskogen og Burger King på Ganddal. Pågående byggeprosjekt knytter seg til ny politistasjon på Kjelsrud i Oslo, nytt bygg for XL-Bygg på Sandmoen i Trondheim og nytt bygg for Volvo Maskin på Vagle i Sandnes. Alle vil bli ferdigstilt i løpet av 2025. I tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter er flere prosjekter fullført, hhv. et nytt bygg for Dahl Optimera i Haugesund, KSB Norge på Frogn og Campus Devoldholmen i Kristiansund. Pågående prosjekt er et nytt bygg for REMA 1000 på Granåsen i Trondheim, som ferdigstilles i 2025. I tillegg er et nytt hovedlager for Alliance Healthcare under oppføring på Frogn, med planlagt ferdigstillelse tidlig i 2026.

RELOG hadde i 2024 leieinntekter på NOK 771 mill. (NOK 744 mill.), EBITDA ble NOK 1 346 mill. (NOK -1 006 mill.), og selskapet fikk et resultat før skatt på NOK 1 051 mill. (NOK -1 491 mill.). Hovedårsakene til økningen i EBITDA og resultat før skatt er verdiendring på investeringseiendom på NOK 576 mill. (NOK -1 460 mill.) og resultat fra tilknyttede selskaper på NOK 111 mill. (NOK -174 mill.). Netto rentekostnader ble i 2024 NOK 451 mill. mot NOK 423 mill. i fjor. Verdiendring på selskapets reteinstrumenter var NOK 154 mill. (NOK -82 mill.). Det ble i 2024 foretatt investeringer på NOK 881 mill., hvor NHPs investering i Kjelsrud-prosjektet i Oslo utgjorde NOK 328 mill. Investeringene i 2023 var på NOK 690 mill.



Handelseiendom i Skandinavia

REBUS Handelseiendom overtok mot slutten av 2023 eierskapet til og ansvaret for REMA 1000-prosjekter i Norge fra REMA Franchise Norge. Virksomheten er organisert gjennom selskapet REBUS Utvikling, og innebærer en forsterket satsing på utvikling av dagligvareeiendom fremover. Selskapet har i 2024 signert 45 gode og lønnsomme REMA 1000-prosjekter, hvorav ca. halvparten er eiendomsprosjekter og halvparten er rene leiekontrakter for REMA 1000. Det er foretatt investeringer for NOK 819 mill. i løpet av 2024.

REBUS Handelseiendom har en eierandel på 83 prosent i REBUS Medinvest. Jubar Eiendom eier 8 prosent og øvrige aksjonærer med tilknytning til REITAN eier 9 prosent av selskapet. REBUS Medinvest eier en portefølje av gode handelseiendommer i Norge med REMA 1000 som hovedleietaker. Hoveddelen av eiendomsmassen er beliggende i Trøndelag, men selskapet har eiendom fra Sandnes til Tromsø. I 2024 har selskapet ervervet ytterligere en handelseiendom i Norge. REBUS Handelseiendom eier også en portefølje med 18 butikkeiendommer i Danmark.

Leieinntektene fra handelseiendom i Norge og Danmark i 2024 ble NOK 235 mill. (NOK 137 mill.), EBITDA ble NOK 268 mill. (NOK 86 mill.) og resultat før skatt ble NOK 208 mill. (NOK 45 mill.). Årsaken til økningen i resultat før skatt er tilført eiendomsmasse samt netto verdiendring på eiendomsmassen (NOK 107 mill. mot NOK -36 mill. i 2023). Netto rentekostnader ble NOK 52 mill. mot NOK 21 mill. i fjor.

Gjennom 2024 har REBUS Handelseiendom investert i et nystiftet selskap, DK Retail Invest AS, med en eierandel på 38 prosent. Selskapet har overtatt til sammen 64 handelseiendommer fra REMA 1000 i Danmark.

Våren 2025 har REBUS Medinvest A/S overtatt tre handelseiendommer fra REMA 1000 i Danmark, og søsterselskapet har ervervet en eiendom i Norge.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Reitan Eiendom er et diversifisert eiendomsselskap som er eksponert for ulike risikoer ved sine aktiviteter. Forretningsområdet ble etablert som selvstendig virksomhet i 1995 og har siden da gjennomgått en betydelig og lønnsom vekst. Ledelse og stab er jevnlig økt for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å håndtere aktiviteten og de tilhørende risikoforhold. Gjennom 2024 har det blitt rekruttert kompetanse og kapasitet til å administrere de eiendomsporteføljene som har blitt ervervet, samt å kunne håndtere vekstplanene for virksomheten. Antall ansatte har dermed omtrent doblet seg fra fjoråret.

Virksomhetens medarbeidere har gjennomgående lang erfaring fra eiendomsbransjen. Reitan Eiendom har etablert strategier og retningslinjer for å håndtere driftstilknyttet risiko, finansiell markedsrisiko og bærekraftsrisiko, og gjennomfører nødvendige sikringstiltak for å redusere disse.

Ordinær operasjonell risiko og finansiell risiko mot eiendomsmarkedet søkes avdekket gjennom ulike tiltak. Fordelingen av aktiviteten på sentrumseiendom i tre større byer i Norge, logistikkseiendom og byomforming samt handelseiendom i Skandinavia, gir i seg selv en diversifiserende effekt. Virksomheten har samlet sett en relativt lav risiko i sin eiendomsportefølje. Store deler av eiendomsmassen er utleid på langsiktige leiekontrakter til solide aktører med god evne til å betjene sine leieforpliktelser. Leiekontraktene reguleres årlig med økning i konsumprisindeksen. Noe av eiendomsmassen er utleid på kortere kontrakter, som isolert sett kan vurderes å gi økt risiko. Dette gir imidlertid også en mulighet til å få realisert ny verdiskapning gjennom økte leiepriser ved fornyelser eller re-utleie av arealene.

Driftskostnadene relatert til virksomheten er eksponert for prisrisiko. Denne søkes avdekket gjennom gode innkjøpsrutiner, etablering av avtaleverk med prisregulerende klausuler for større vare- eller tjenesteleveranser samt bistand fra profesjonelle aktører for å sikre at kostnadsnivået blir lavest mulig. For større utbyggingsprosjekter benyttes både intern og ekstern prosjektleder-kompetanse, og entreprisekontrakter inngås normalt med bransjemessige reguleringer for lønns- og prisstigning.

REITAN er et verdidrevet selskap, og vi har åtte verdigrunnlag som en del av grunnlaget for vår virksomhet. Det å tenke helhetlig på bærekraft er integrert i vår aktivitet og danner et fundament for våre valg. Reitan Eiendom har jobbet med bærekraft i eiendomsprosjekter i mange år og er opptatt av å redusere utslipp og klimarisiko knyttet til våre bygg og eiendommer for å sikre selskapets verdier. Konkret kommer bærekraftsfokus til uttrykk på ulike måter i hvert enkelt prosjekt. Vi jobber metodisk, og våre valg er kunnskapsbaserte. Kartlegging av fakta danner grunnlag for bærekraftskonseptene, og ringvirkningene fra prosjektene er mange. Vår aktivitet påvirker miljø, byer og lokalsamfunn. Derfor preger bærekraft vår daglige drift og tenkning og er integrert i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

REITANs verdigrunnlag nummer tre – «Vi skal være gjeldfri» har også effekt på risikostyringen vår. Verdigrunnlaget er operasjonalisert til en handlingsregel som tilsier at Reitan Eiendom skal ha minimum 50 prosent verdjustert egenkapital. Denne handlingsregelen er igjen benyttet videre i de enkelte satsingsområdene, med noen tilpasninger. Styret i Reitan Eiendom følger opp handlingsregelen fortløpende og kan midlertidig godkjenne disposisjoner som utfordrer handlingsregelen. Per utgangen av 2024 er alle virksomhetsområder innenfor sine finansielle handlingsregler, med unntak av VestenFjeldske Eiendom, som har en verdjustert egenkapital på 39 prosent (internt måltall er 45 prosent).

Den finansielle handlingsregelen innebærer en moderat belåningsgrad for eiendomsmassen, noe som isolert sett gir redusert finansiell risikoeksponering. Virksomheten har i tillegg ulike redskap for å redusere eksponeringen mot endringer i rentenivå, som rentebytte- og andre sikringsavtaler. Det ble i 2023 nedfelt en egen finansiell strategi for Reitan Eiendom, og gjennom 2024 er det gjort en rekke rentesikringer samt andre grep for å tilpasse den finansielle risikoen til våre måltall. Eksponering mot valutarisiko forekommer i noe grad ved at deler av virksomheten drives innen Skandinavia. Det søkes etablert finansiering i lokal valuta slik at valutarisikoen reduseres til nettoeksponeringen i det enkelte land. I tillegg foretas det jevnlig veksling av valutabeholdninger akkumulert gjennom driften slik at likviditetsbeholdning i fremmed valuta holdes på lavest mulig nivå.

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPSREGNSKAPET

Årsregnskapet for morselskapet Reitan Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Driftsinntektene i 2024 ble NOK 24 mill. (NOK 20 mill.). Inntektene er opptjent gjennom utleie av eiendom samt andre inntekter i form av forretningsførerhonorar mv. Årets resultat ble NOK 51 mill. (NOK 309 mill.). Resultatnedgangen skyldes i hovedsak en interngjenvinst i forbindelse med omorganisering av eierskap til eiendommer i 2023. Resultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Totalbalansen per 31. desember 2024 var NOK 15 981 mill. (NOK 10 580 mill.), hvorav investering i datterselskap utgjør NOK 11 266 mill. (NOK 7 764 mill.). Bokført egenkapital var NOK 14 330 mill. (NOK 10 354 mill.) og sum gjeld var NOK 1 651 mill. (NOK 226 mill.). Likvide midler per 31. desember 2024 var NOK 176 mill. (NOK 416 mill.). Reitan Eiendom AS ble i 2024 tilført NOK 3 925 mill. i ny egenkapital fra REITAN AS, hvorav NOK 1 975 mill. ikke er registrert per 31. desember 2024. Bokført egenkapital ved utgangen av 2024 var NOK 14 329 mill. (NOK 10 354 mill.) og tilsvarer en egenkapitalandel på 90 prosent (98 prosent).

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (før renter og skatt) ble NOK -43 mill. (NOK 38 mill.). Reduksjonen skyldes i hovedsak endring i netto finansposter. Samlet kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble NOK -5 457 mill. (NOK 58 mill.). Endringen skyldes investering ved kjøp av aksjer i datterselskap og utbetaling lån.



ORGANISASJON

REITANs filosofi er å organisere virksomheten på en slik måte at avstanden mellom ansvar/myndighet og operativ gjennomføring blir minst mulig. Den samme filosofien legges til grunn i Reitan Eiendom. Lokal 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 eiere utenom Reitanfamilien har eierposter i selskapene. Dette gir en god balanse mellom egeninteresse, sterk lokal gjennomføringskraft og risikoavlastning. Det etterstrebes at selskapene opereres og administreres etter de samme prinsipper og rutiner. På denne måten kan man oppnå systemdrift, som igjen gir god løpende oppfølging av virksomheten og sikrer at ledelsen til enhver tid har det beste beslutningsgrunnlaget tilgjengelig.

Reitan Eiendom er eid 82 prosent av REITAN AS og 18 prosent av Odd Reitan Private Holding AS (justert for ikke registrert kapitalforhøyelse vedtatt i desember 2024). I tillegg har Odd Reitans fem barnebarn to aksjer hver i selskapet. Odd Reitan, Ole Robert Reitan og Magnus Reitan med familie eier 33,3 prosent hver av REITAN AS gjennom hvert sitt heleide holdingselskap.

Styret i Reitan Eiendom består nå av styreleder Odd Reitan og styremedlemmene Kristin S. Genton, Finn Haugan og Kari Olrud Moen. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Ledergruppen i Reitan Eiendom har gjennom 2024 bestått av administrerende direktør Trond F. Mellingsæter, finansdirektør Jørn Egil Andreassen, direktør for bærekraft Jostein Røstum Breines, direktør for marked og forretningsutvikling Stine Hostad, økonomidirektør Ketil Jessund, IT-sjef Silje Pettersen samt de daglige lederne i de operative virksomhetene våre. Per 31.12.24 er dette: Svein Erik Nordbotten fra E C Dahls Eiendom, Håvard Fjæreide fra VestenFjeldske Eiendom, Thomas Dahle fra REBUS Handelseiendom, Christian Wist fra RELOG og Geir Halmøy fra Dora. Fra våren 2025 er HR-sjef Nina Smith også en del av ledergruppen.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskjeftiget Reitan Eiendom med underliggende selskaper 158 medarbeidere ved utgangen av 2024 (118). I morselskapet Reitan Eiendom AS var det ved utgangen av 2024 34 ansatte (19).

Mangfold og likestilling

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

Totalt antall ansatte i Reitan Eiendom fordeler seg på 108 menn og 50 kvinner. Antall ledere er 44, 12 er kvinner og 32 er menn. Tre ansatte arbeider deltid, samtlige er menn. Det arbeides aktivt for å utvikle og rekruttere flere kvinner til ledende stillinger. I løpet av 2024 ble det ansatt to kvinner i lederstillinger og én kvinne ble forfremmet til mellomleder-stilling.

Reitan Eiendom har i 2024 hatt fokus på å få kjønnsbalanse i sine styre. Per 31.12.24 har Reitan Eiendom AS og samtlige morselskap i de underliggende forretningsområdene oppnådd dette. Reitan Eiendom fortsetter arbeidet også i de resterende datterselskapene, hvor flere allerede i 2024 har endret styresammensetning for å få tilfredsstillende kjønnsbalanse.

Våre kontorfasiliteter er moderne, oppgraderte og har gjennomgående universell utforming. Lokalene på Lade Gaard er underlagt vernebegrensninger slik at de ikke kan tilpasses slike 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 sykepenger / ingen reduksjon i lønnen).

Sykefraværet har i 2024 vært 4,6 prosent (5,3 prosent), totalt 1 229 dager. Det har ikke vært personskader i virksomheten.

Rekruttering

Reitan Eiendom benytter profesjonelle ressurser i rekrutteringsprosesser. Ledige stillinger skal lyses ut internt, for å fremme interne karrieremuligheter og interne avansement.

I rekrutteringsprosessene utarbeides kravspesifikasjoner til stillingene, som sammen med grundige vurderinger, evalueringer, intervjuer, testverktøy og referansesjekker skal sikre at selskapet finner de best kvalifiserte kandidatene. I tillegg tilstrebes det ved rekruttering å forbedre kjønnsbalansen i ulike stillingskategorier.

Medarbeiderutvikling og verditrening

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 tvers av våre virksomheter.

Medarbeiderutvikling er derfor sentralt for våre selskap. Det gjennomføres i et normalår ulike programmer som filosofikurs, verditrening, trainee-programmer, verdisamlinger og utdanning innen verdibasert ledelse, som gir deltakerne økt studiekompetanse. Disse aktivitetene gjennomføres dels i samarbeid med REITANs Verdiskole.

Det gjennomføres jevnlig medarbeiderundersøkelser innenfor våre virksomheter, som gir ledelsen verdifull innsikt og momenter til ytterligere forbedring av organisasjonen. HR-funksjonen i våre selskaper er også styrket, og fra 1. april vil Reitan Eiendom ha en HR-sjef på fulltid.

Ansvar og bærekraft

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 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 langt mer overførbar enn enkelttiltak og kan derfor også få betydning for hvordan andre aktører i bransjen og samfunnet jobber med bærekraft. Dette mener vi styrker ansvarsdimensjonen i vårt arbeid.

Ved å implementere metoden i alle prosjekter bidrar vi til økt bærekraft i enkeltprosjektene, vår virksomhet og i samfunnet, og derigjennom sikrer vi også verditvillingen på vår eiendomsportefølje.



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; *Stopp klimaendringene,* og

mål nr. 17; *Samarbeid for å nå målene,*

som viktigst for oss i vårt arbeid for økt bærekraft.

Det er i de enkelte prosjekters utvikling og i forvaltning og videreutvikling av de enkelte bygg at bærekraftpotensialet realiseres. De enkelte prosjektansvarlige har derfor en nøkkelrolle i å bidra til gode ideer og beslutninger for å oppnå målene i bærekraftstrategien. Vi ønsker å redusere oppfatningen av *tilfeldighet* i 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, et grønnere fotavtrykk og et godt samfunn.

Reitan Eiendom har i to år utarbeidet en egen bærekraftsrapport. For 2023 ble denne rapporteringen slått sammen med den økonomiske rapporteringen i en ny digital nettløsning som er videreført for 2024.

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2024 forventes å bli publisert innen 30. april 2025. Se også punkt 3.7.7 i Årsrapporten for mer omtale av Åpenhetsloven.

UTSIKTER

Eiendomsbransjen har i de senere år vært gjennom en periode med stigende flytende renter, inflasjon, økte byggekostnader og markedsuro. Aktører med høy belåning og liten bevissthet rundt risikostyring og sikring har hatt utfordringer med å betjene gjeld og vansker med å få igangsatt eller gjennomført utbyggingsprosjekter. Vår finansielle soliditet og våre interne retningslinjer for å redusere risiko har gitt oss mulighet til å komme i posisjon til spennende forretningsmuligheter den senere tid. Den senere tid har vi sett mer markedsuro som skriver seg fra politiske forhold, og for tiden er det krevende å vurdere hvordan og når markedene vil stabilisere seg.

Vår visjon er nylig justert til at vi skal bli det største og mest verdidrevne eiendomsselskapet, og det pågår mange spennende diskusjoner med ulike aktører som kan bidra til å realisere de ambisiøse mål vi har satt oss. Det er god utvikling i eiendomsmarkedet i de byer vi har valgt å være til stede i, og fremover har vi store ambisjoner om å vokse videre. Oslo-markedet er det største enkeltmarkedet i Norge, og et naturlig segment å satse mer i. Innværende år har vi satset tungt i Trondheim, og det er også igangsatt to store rehabiliteringsprosjekter på eiendommer i Bergen som skal ferdigstilles i løpet av 2026. Innen logistikk- og industrieiendom er vekstutsiktene også positive; flere og flere aktører ønsker større lagre og distribusjonssentre nær knutepunktene. RELOG er godt posisjonert innenfor dette markedsområdet, og har flere spennende prosjekter under utvikling. REBUS Handelseiendom har på kort tid fått oppmerksomhet i markedet og oppnådd mange spennende "signeringer" som kan bli gode dagligvare-punkter for REMA 1000. Med en solid og ambisiøs eier som REITAN AS i ryggen, gode partnere i mange av våre selskaper, en sterk kultur og våre flinke ansatte er utsiktene for videre lønnsom vekst for Reitan Eiendom positive.

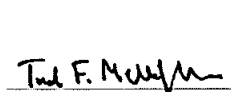
Trondheim, 27.03.25


Odd Reitan
Styreleder


Kristin S. Genton
Styremedlem


Karl Olrud Moen
Styremedlem


Finn Haugan
Styremedlem


Trond F. Møllingsæter
Adm. dir.



Til generalforsamlingen i Reitan Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reitan Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av eiendeler og egenkapital og gjeld per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av eiendeler og egenkapital og gjeld per 31. desember 2024, totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

60 av 62



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørda
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-27 12:09



This document package contains:

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

62 av 62



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