



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	929 703 766
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GC RIEBER EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Damsgårdsveien 14 5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tor Instanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	17 933 000	20 202 000
Annen driftsinntekt	2	55 753 000	56 562 000
Sum inntekter		73 686 000	76 764 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4, 5	38 274 000	25 696 000
Av- og nedskrivninger	6	1 496 000	3 067 000
Andre driftskostnader	2, 4	23 406 000	24 478 000
Sum kostnader		63 177 000	53 241 000
Driftsresultat		10 509 000	23 523 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	177 734 000	108 301 000
Gevinst ved salg av aksjer	2		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	43 557 000	16 078 000
Annen renteinntekt		7 214 000	4 625 000
Sum finansinntekter		228 505 000	129 004 000
Verdiendring av finansielle instrumenter			-7 371 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7		
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	205 197 000	13 624 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	53 934 000	16 136 000
Annen rentekostnad		25 237 000	20 578 000
Annen finanskostnad		58 000	48 000
Sum finanskostnader		284 426 000	43 014 000
Netto finans		-55 921 000	85 990 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-45 412 000	109 513 000
Skattekostnad	8	35 254 000	27 295 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-80 665 000	82 217 000
Årsresultat		-80 665 000	82 217 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-80 665 000	82 217 000
Totalresultat		-80 665 000	82 217 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		132 828 000	130 548 000
Overføring fra annen egenkapital		-213 493 000	-48 331 000
Sum overføringer og disponeringer		-80 665 000	82 217 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 973 000	2 669 000
Sum immaterielle eiendeler		2 973 000	2 669 000
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	32 132 000	31 492 000
Maskiner og anlegg	6	15 000	27 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	3 874 000	4 886 000
Sum varige driftsmidler		36 021 000	36 406 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	4 287 761 000	4 322 804 000
Lån til foretak i samme konsern	9	776 411 000	94 553 000
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer		7 000	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 064 178 000	4 417 365 000
Sum anleggsmidler		5 103 172 000	4 456 439 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	3 129 000	1 758 000
Andre kortsiktige fordringer		4 217 000	3 351 000
Konsernfordringer	9	64 403 000	45 770 000
Sum fordringer		71 749 000	50 880 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	49 850 000	241 858 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 850 000	241 858 000
Sum omløpsmidler		121 599 000	292 738 000
SUM EIENDELER		5 224 771 000	4 749 177 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	113 856 000	113 856 000
Beholdning av egne aksjer	13	-4 683 000	-1 958 000
Overkurs	13	2 930 856 000	2 930 856 000
Sum innskutt egenkapital		3 040 030 000	3 042 754 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	143 597 000	455 122 000
Sum opptjent egenkapital		143 597 000	455 122 000

Sum egenkapital

3 183 627 000 **3 497 876 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	5	15 463 000	14 832 000
Utsatt skatt	8		
Sum avsetninger for forpliktelser		15 463 000	14 832 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 297 750 000	609 625 000
Langsiktig konserngjeld	9		
Annen langsiktig gjeld			7 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 297 750 000	609 632 000

Sum langsiktig gjeld

1 313 213 000 **624 464 000**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	5 190 000	7 009 000
-----------------	---	-----------	-----------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Betalbar skatt	8	26 892 000	21 761 000
Skyldige offentlige avgifter		2 154 000	3 409 000
Utbytte		132 828 000	130 548 000
Kortsiktig konserngjeld	9	550 695 000	459 283 000
Annen kortsiktig gjeld		10 172 000	4 827 000
Sum kortsiktig gjeld		727 931 000	626 837 000
Sum gjeld		2 041 144 000	1 251 301 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 224 771 000	4 749 177 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		426 283 000	411 583 000
Eiendomstjenester		93 718 000	93 535 000
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		6 448 000	12 172 000
Sum inntekter		526 449 000	517 290 000
Kostnader			
Administrativ lønn	3		
Lønn og andre administrative kostnader	3, 4, 5	59 895 000	50 205 000
Avskrivning av varige driftsmidler	6	121 427 000	117 618 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	280 229 000	155 177 000
Driftskostnad eiendom og prosjekter	3, 4, 5	46 361 000	41 889 000
Driftskostnad eiendomstjenester	3, 4, 5	74 753 000	79 106 000
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		9 721 000	10 968 000
Salgsgevinst/tap			-117 000
Rehabiliteringskostnad		41 880 000	29 557 000
Sum kostnader		634 266 000	484 402 000
Driftsresultat		-107 817 000	32 888 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt/(-tap) på investering i TS / DS	2	-7 787 000	-130 000
Annen renteinntekt	5		
Eksterne finansinntekter		7 601 000	4 897 000
Sum finansinntekter		-185 000	4 767 000
Urealisert verdiendring av fin.instrumenter			-7 371 000
Eksterne finanskostnader		97 876 000	63 908 000
Sum finanskostnader		97 876 000	56 537 000
Netto finans		-98 061 000	-51 770 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-205 878 000	-18 881 000
Skattekostnad	7	-38 421 000	-3 974 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-167 457 000	-14 907 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-167 457 000	-14 907 000
Minoritetsinteresser		-7 759 000	-1 105 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-159 698 000	-13 802 000
Totalresultat		-159 698 000	-13 802 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		132 828 000	130 531 000
Overføring fra annen egenkapital		-292 526 000	-144 333 000
Sum overføringer og disponeringer		-159 698 000	-13 802 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 14	4 775 121 000	4 964 848 000
Maskiner og anlegg	6, 14	23 586 000	26 529 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	29 514 000	42 118 000
Sum varige driftsmidler		4 828 221 000	5 033 495 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	9	1 852 000	2 337 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 852 000	2 337 000
Sum anleggsmidler		4 830 074 000	5 035 832 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	22 652 000	25 122 000
Andre kortsiktige fordringer		21 172 000	13 432 000
Sum fordringer		43 824 000	38 554 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	52 435 000	246 535 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 435 000	246 535 000
Sum omløpsmidler		96 259 000	285 089 000
SUM EIENDELER		4 926 332 000	5 320 921 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	113 856 000	113 856 000
Beholdning av egne aksjer	12	-4 683 000	-1 958 000
Overkurs	12	2 038 431 000	2 429 020 000
Sum innskutt egenkapital		2 147 605 000	2 540 919 000
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	12		
Minoritetsinteresser	12	7 115 000	12 595 000
Sum egenkapital		2 154 720 000	2 553 514 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4	17 688 000	16 741 000
Utsatt skatt	7	320 163 000	385 617 000
Sum avsetninger for forpliktelser		337 851 000	402 358 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	2 099 190 000	2 031 185 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	69 110 000	71 260 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 168 300 000	2 102 445 000
Sum langsiktig gjeld		2 506 151 000	2 504 802 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14		7 969 000
Leverandørgjeld		74 644 000	68 086 000
Betalbar skatt	7	26 892 000	33 783 000
Skyldig offentlige avgifter		7 391 000	4 581 000
Utbytte	12	132 828 000	130 531 000
Annen kortsiktig gjeld		23 705 000	17 655 000
Sum kortsiktig gjeld		265 461 000	262 605 000
Sum gjeld		2 771 612 000	2 767 407 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 926 332 000	5 320 921 000



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2023 Konsernregnskap GC Rieber Eiendom.pdf

Name	Method	Signed at
Lensberg, Fredrik Rieber	BANKID_MOBILE	2024-03-21 21:34 GMT+01
Bjerkestrand, Jan Roger	BANKID	2024-03-21 19:21 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-03-21 18:20 GMT+01
Lindal, Hans Olav	BANKID	2024-03-21 17:20 GMT+01
Instanes, Tor	BANKID	2024-03-21 16:39 GMT+01



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

External reference: 144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



Resultatregnskap			
Konsernet GC Rieber Eiendom			
	Note	2023	2022
Alle tall i NOK 1 000			
Leieinntekter		426 283	411 583
Eiendomstjenester		93 718	93 535
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		6 448	12 172
Sum inntekter		526 449	517 290
Driftskostnad eiendom og prosjekter	3, 4, 5	46 361	41 889
Driftskostnad eiendomstjenester	3, 4, 5	74 753	79 106
Ikke eiendomsrelaterede kostnader		9 721	10 968
Brutto driftsresultat		395 613	385 328
Salgsgevinst/tap		0	-117
Rehabiliteringskostnad		41 880	29 557
Lønn og andre administrative kostnader	3, 4, 5	59 895	50 205
Driftsresultat før av- og nedskrivning		293 839	305 683
Avskrivning av varige driftsmidler	6	121 427	117 618
Nedskrivning av varige driftsmidler	6	280 229	155 177
Driftsresultat		-107 817	32 888
Inntekt/(-tap) på investering i TS / DS	2	-7 787	-130
Eksterne finansinntekter		7 601	4 897
Urealisert verdiendring av fin.instrumenter		0	7 371
Eksterne finanskostnader		97 876	63 908
Resultat før skattekostnad		-205 878	-18 881
Skattekostnad	7	-38 421	-3 974
Årsresultat		-167 457	-14 907
Majoritetens andel	8	-159 698	-13 802
Minoritetens andel		-7 759	-1 105
Disponeringer			
Avsatt til utbytte		132 828	130 531
Overføring fra ennen egenkapital		-292 526	-144 333
Sum disponert		-159 698	-13 802

Konsernet GC Rieber Eiendom

Side 1



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



Balanse			
Konsernet GC Rieber Eiendom			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 14	4 775 121	4 964 848
Maskiner og anlegg	6, 14	23 586	26 529
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	29 514	42 118
Sum varige driftsmidler		4 828 221	5 033 495
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	9	1 852	2 337
Sum finansielle anleggsmidler		1 852	2 337
Sum anleggsmidler		4 830 074	5 035 832
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	22 652	25 122
Andre kortsiktige fordringer		21 172	13 432
Sum fordringer		43 824	38 554
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	52 435	246 535
Sum omløpsmidler		96 259	285 089
Sum eiendeler		4 926 332	5 320 921

Konsernet GC Rieber Eiendom

Side 2



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301822



Balanse			
Konsernet GC Rieber Eiendom			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	113 856	113 856
Egne aksjer	12	-4 683	-1 958
Overkurs	12	2 038 431	2 429 020
Sum innskutt egenkapital		2 147 605	2 540 919
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Minoritetsinteresser	12	7 115	12 595
Sum egenkapital		2 154 720	2 553 514
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	4	17 688	16 741
Utsatt skatt	7	320 163	385 617
Sum avsetning for forpliktelser		337 851	402 358
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	2 099 190	2 031 185
Øvrig langsiktig gjeld	15	69 110	71 260
Sum annen langsiktig gjeld		2 168 300	2 102 445
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	7 969
Leverandørgjeld		74 644	68 086
Betalbar skatt	7	26 892	33 783
Skyldig offentlige avgifter		7 391	4 581
Utbytte	12	132 828	130 531
Annen kortsiktig gjeld		23 705	17 655
Sum kortsiktig gjeld		265 461	262 605
Sum gjeld		2 771 612	2 767 407
Sum egenkapital og gjeld		4 926 332	5 320 921
Signert digitalt av styret og adm.dir. Bergen, 21.mars 2024			
Konsernet GC Rieber Eiendom			Side 3



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

Alle tall i NOK 1 000.

	2023	2022
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	-205 878	-18 881
Periodens betalte skatt	-33 783	-13 403
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-117
Tap/gevinst ved salg av virksomhet	7 787	0
Ordinære avskrivninger	121 427	117 618
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	280 229	155 177
Finansposter uten kontanteffekt	0	-7 241
Mottatte renter	-7 601	-4 897
Betalte renter	97 876	63 908
Endring kundefordringer	1 830	-6 199
Endring leverandørgjeld	6 834	28 068
Endring pensjoner over resultatet	296	118
Endring andre tidsavgrensningsposter	101	1 285
Endring andre periodiseringer	-4 252	0
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	264 865	315 435
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-203 092	-131 154
Salg av varige driftsmidler (salgspris)	0	117
Salg av virksomhet (salgspris)	0	0
Netto endring verdipapirer	0	0
Netto endring langsiktige fordringer	-71	638
Mottatte renter	7 601	4 897
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-195 561	-125 502
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	950 000	50 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-881 995	-30 543
Netto endring annen langsiktig gjeld	2 103	10 835
Netto endring kassekreditt	-7 969	328
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	-5 522	0
Betalte renter	-97 876	-63 908
Kjøp/ salg av egne aksjer	-100 212	-87 288
Innbetalt egenkapital	8 597	0
Utbetalt utbytte	-130 531	-94 880
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-263 404	-215 455
Netto endring likvider (A+B+C)	-194 101	-25 522
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	246 535	272 058
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	52 434	246 535



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet GC Rieber Eiendom AS samt følgende datterselskap:

Datterselskap:	Eierandel	Forretningsadresse
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	100 %	Bergen
Bergen Helsehus AS	100 %	Bergen
Bontelabo AS	100 %	Bergen
Fenderen AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Drift AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Pluss AS	100 %	Bergen
Kokstad Nord AS	55 %	Bergen
Krohnen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Forskningspark AS	100 %	Bergen
Marineholmen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Basen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Datablokken AS	100 %	Bergen
Marineholmen Kompasset AS	100 %	Bergen
Marineholmen Lanternen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Magasinet AS	100 %	Bergen
Marineholmen Markøren AS	100 %	Bergen
Marineholmen Merkantilen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Ocean Energy AS	100 %	Bergen
Marineholmen RASLab AS (Aksjene ble solgt 03.11.2023)	53 %	Bergen
Marineholmen Slippen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Teaterbygg AS	100 %	Bergen
Motorhallen AS	100 %	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	Bergen
Rieber Eiendom AS	100 %	Bergen
Skipet AS	100 %	Bergen
Skipsbyggerhallen AS	100 %	Bergen
Skuteviksboder 1-2 AS	100 %	Bergen
Viken Brygge AS	100 %	Bergen

Datterselskap

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapenes regnskap omarbeides til de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle vesentlige interne mellomværender og transaksjoner mellom selskapene er eliminert.

Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året, inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås eller inntil kontroll opphører. Dette gjelder også selskaper som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB033814D4695F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

Kjøpte datterselskap og datterselskap som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp, regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte anleggsmidlenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid

Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Konsernets andel av resultatet er basert på de investerte selskapenes resultat etter skatt, med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Rehabiliteringskostnader

Vedlikeholdsandelen av større rehabiliteringskostnader er for analyseformål splittet ut på egen linje i resultatregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Med virkelig verdi menes gjenvinnbart beløp, dvs. det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi.

Eventuelle nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

tilfredsstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser inkluderer minoritetens andel av balanseført verdi av datterselskaper, dette inkluderer andel av identifiserte merverdier på oppkjøpstidspunktet.

Tap i et konsolidert datterselskap som kan henføres til minoritetsinteressen, kan ikke overstige minoritetens andel av egenkapitalen i det konsoliderte datterselskapet. Overstigende tap regnskapsføres mot majoritetsinteressens andel i datterselskapet i den grad minoriteten ikke er forpliktet og kan ta sin del av tapet. Om datterselskapet begynner å gå med overskudd, skal majoritetens andel av datterselskapets egenkapital justeres inntil minoritetsinteressens andel av tidligere tap er dekket.

Leieavtaler

En leieavtale som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker betraktes som en finansiell leieavtale. Ved finansielle leieavtaler balanseføres leieavtalen av leietaker. Øvrige leieavtaler betraktes som operasjonelle leieavtaler, og leiebeløpet kostnadsføres som annen driftskostnad.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter bankinnskudd.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om selskapets posisjon på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som vil påvirke selskapets posisjon i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

NOTE 2 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

I datterselskapet Marineholmen Forskningspark AS er det gjennomført strukturendringer i 2023. Etter gjennomføring av strukturendringene har Marineholmen Forskningspark AS fire nye datterselskaper: Marineholmen AS, Marineholmen Kompasset AS, Marineholmen Lanterner AS og Marineholmen Markøren AS. Strukturendringene er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023

Marineholmen Forskningspark AS solgte sine aksjer i datterselskapet Marineholmen RASLab AS den 03.11.2023. Marineholmen RASLab AS er konsolidert i konsernregnskapet 10 måneder i 2023. Tap ved salg av aksjene er beregnet til NOK 7 787 og er presentert som tap på investering i DS.

NOTE 3 LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønnskostnader	39 500	29 270
Styrehonorar	1 717	398
Arbeidsgiveravgift	7 069	5 334
Pensjonskostnader	4 389	3 980
Andre personalkostnader	576	1 168
Totalt	53 251	40 150
I resultatregnskapet er lønnskostnadene fordelt på		
Driftskostnad eiendom og prosjekter	4 409	3 000
Driftskostnad eiendomstjenester	12 178	9 491
Lønn og andre administrative tjenester	36 664	27 659
Totalt	53 251	40 150

Konsernet hadde i 2023 sysselsatt 39 årsverk.

Lønnskostnader i 2023 inneholder vedtatt og utbetalt bonus for regnskapsåret 2022 i samsvar med selskapets insentivordning. Bonus regnskapsføres det året styret vedtar denne, dette er en endring av tidligere prinsipp da bonus ble avsatt i regnskapet i opptjeningsåret. Deler av økningen i lønnskostnader fra 2022 til 2023 skyldes en tilbakeført bonusavsetning i 2022.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB038814D4685F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

NOTE 4 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapenes innskuddsordning er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon.

Selskapene har også førtidspensjonsavtale med enkelte ansatte og utbetaler 63% av lønn fra fylte 65 til 67 år. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Selskapene har også pensjonsforpliktelser overfor enkelte arbeidstakere med lønn over 12 G. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Driftspensjonsordningen omfatter 8 personer pr. 31.12.2023, hvorav 2 mottok pensjon i 2023.

Alle pensjonsordningene er behandlet etter Norsk RegnskapsStandard for pensjonskostnader. Aktuarielle gevinster og tap i perioden innregnes etter NRS6.67C med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

I tillegg til driftspensjon, er det kostnadsført NOK 2 874 i innskuddspensjon i årets regnskap.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantsikring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 21 personer ansatt i konsernet GC Rieber Eiendom AS.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

Årets pensjonskostnad:	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	348	353
Netto rentekostnad	430	263
Arbeidsgiveravgift	110	87
Netto pensjonskostnad	888	702
Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	31.12.2023	31.12.2022
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-15 502	-14 672
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-15 502	-14 672
Arbeidsgiveravgift	-2 186	-2 069
Netto pensjonsforpliktelse(-) / pensjonsmidler	-17 688	-16 741
Økonomiske forutsetninger:	31.12.2023	31.12.2022
Diskonteringsrente	3,10%	3,00%
Forventet avkastning	3,10%	3,00%
Lønnsregulering	3,50%	3,50%
G-regulering	3,25%	3,25%
Pensjonsregulering	2,50%	2,48%
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00%	8,00%
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00%	0,00%

NOTE 5 GODTGJØRELSE TIL STYRET, ADM.DIR OG REVISOR

For informasjon om godtgjørelse til adm.dir. og styret, henvises det til note 4 i selskapsregnskapet til GC Rieber Eiendom AS.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets leder eller adm. dir. Det er ikke gitt sikkerhetsstillelser til øvrige ansatte/styremedlemmer i konsernet.

	2023	2022
Honorar til revisor for samtlige selskap i konsernet		
Revisjon	1 256	1 085
Andre attestasjonsoppgaver	237	25
Skatterådgivning	0	6
Andre tjenester	32	72
Totalt honorar	1 526	1 188

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F6C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ Tekn.anlegg	Faste Eiendommer	Grunnareal	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	78 658	52 994	5 350 929	1 015 251	6 497 833
Avgang datterselskap	-15 459	0	5 619	0	-9 840
Tilgang i året	4 672	0	196 652	1 768	203 092
Avgang til anskaffelseskost	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	67 872	52 994	5 553 200	1 017 019	6 691 085
Samlede av- og nedskr. 1.1.	36 540	26 465	1 336 674	64 658	1 464 337
Avgang datterselskap	-6 207	0	3 077	0	-3 130
Akk. avskr. på årets avgang	0	0	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	8 025	2 944	110 459	0	121 427
Årets nedskrivning	0	0	271 779	8 450	280 229
Samlede av- og nedskr. 31.12.	38 358	29 409	1 721 988	73 108	1 862 863
Bokført verdi 31.12.	29 514	23 586	3 831 211	943 911	4 828 221
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	0-25 år	20-100 år		

Årets nedskrivning på faste eiendommer gjelder enkeltbygg der kostpris i konsernet var høyere enn eiendomsverdi pr. 31.12.2023. Konsernet har samlet sett betydelige merverdier i sin bokførte balanse.

Datterselskapet Marineholmen RASLab AS ble solgt den 03.11.2023.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

NOTE 7 SKATT

	2023	2022
Betalbar inntektsskatt	25 394	35 930
Endring i utsatt skatt	-65 454	-40 044
Endring utsatt skatt som følge av feil i fjor	1 456	0
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	184	140
Skattekostnad	-38 421	-3 974
Resultat før skatt	-205 878	-18 881
Permanente forskjeller	8 161	-21
Endring i midlertidige forskjeller	313 143	-7 462
Årets skattegrunnlag	115 425	-26 364
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	25 394	35 930
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	1 499	-4 060
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag utover dekning av sm-underskudd	0	1 914
Betalbar skatt i balansen	26 892	33 783
Endring utsatt skatt i resultatet	-63 998	-40 044
Utsatt skatt på poster ført direkte mot egenkapitalen	0	2 146
Korrigerings av utsatt skatt ført tidligere år	10	-45
Skatteeffekt av tilgang/avgang datterselskap	-1 466	0
Endring utsatt skatt i balansen	-65 454	-37 942

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

	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-491	-373	118
Driftsmidler	1 583 337	1 895 039	311 703
Gevinst – og tapskonto	-24	-30	-6
Pensjonsforpliktelser	-17 688	-16 741	947
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 085	-672	413
Andre avsetninger	14 958	14 926	-32
Avskåret rentefradrag	-11	-11	0
Sum midlertidige forskjeller	1 578 996	1 892 138	313 143
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	-785	-785
Fremførbart underskudd	-39	-6 223	-6 184
Endr. underskudd ikke hensyntatt i fjorårets beregning	0	-206	-206
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-123 671	-132 121	-8 450
Grunnlag utsatt skatt	1 455 286	1 752 804	297 517
Utsatt skatt (22%)	320 163	385 617	65 454

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB0338814D4695F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

	2023	2022
Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:		
Resultat før skatt x 22%	-45 293	-4 154
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	1 922	44
Endring i utsatt skatt som følge av feil i fjor	1 505	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 795	-5
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	184	140
Avgang datterselskap	1 466	0
Skattekostnad	-38 421	-3 974

NOTE 8 RESULTAT PER AKSJE

Antall utestående aksjer i GC Rieber Eiendom AS utgjør 3 639 127 per 31.12.2023.

Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2023 var 3 684 542 aksjer.

	2023	2022
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	-159,7	-13,8
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	3 684 542	3 762 587
Resultat per aksje (kr)	-43,34	-3,67

NOTE 9 FORDRINGER

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt	1 268	1 751

NOTE 10 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2023	31.12.2022
Kundefordringer vurdert til pålydende	23 179	27 315
Avsetning til tap	-527	-2 193
Kundefordringer i balansen	22 652	25 122

NOTE 11 BANKINNSKUDD

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 974 bundne skattetrekkmidler.

I tillegg til bankinnskudd har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på NOK 198 150 per 31.12.2023.

GC Rieber Eiendom AS og 100% eide datterselskap inngår i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 36 519 pr. 31.12.2023, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

NOTE 14 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2023	31.12.2022
Pantesikret gjeld:		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 099 190	2 031 185
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	7 969
Sum	2 099 190	2 039 154
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler:		
Faste eiendommer	3 051 085	3 884 022
Grunnarealer	508 755	798 390
Driftstilbehør	0	10 862
Sum	3 559 840	4 693 274

I tillegg er eiendommen Marineholmen Datablokken stillet som sikkerhet for renteswap i Handelsbanken. Pålydene per 31.12.2023 er NOK 108 000. Bokført verdi av eiendommen per 31.12.2023 er NOK 37 352.

NOTE 15 ØVRIG LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2023	31.12.2022
Periodisering inntekt	60 783	61 876
Depositum	7 206	7 143
Annen langsiktig gjeld	1 122	2 240
Sum	69 110	71 260

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

NOTE 12 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01	113 856	-1 958	2 429 020	0	12 595	2 553 514
Kjøp egne aksjer		-2 725		-97 487		-100 212
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-651		-651
Andre endringer ført mot egenkapital				76		76
Årets resultat				-159 698	-7 759	-167 457
Kapitaløkning i datterselskap					8 597	8 597
Avgang datterselskap					-6 318	-6 318
Avsatt utbytte				-132 828		-132 828
Overføring for dekking av udekket tap			-390 589	390 589		0
Total egenkapital 31.12.	113 856	-4 683	2 038 431	0	7 115	2 154 720

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10% av aksjekapitalen. Pr. 31.12.2023 eide selskapet 156 089 egne aksjer.

For oversikt over aksjeeiere henvises det til note 12 i selskapsregnskapet til GC Rieber Eiendom AS.

Datterselskapet Marineholmen RASLab AS ble solgt 03.11.2023. I forkant av salget var det gjennomført en kapitaløkning i selskapet.

NOTE 13 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 099 190	2 031 185
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0
Sum rentesikringer	1 287 160	964 480
Andel rentesikret gjeld	61 %	47 %

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
144F6AB038814D4695F5C1F0C8301622



Konsernet GC Rieber Eiendom

Noter til regnskapet 2023

NOTE 14 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2023	31.12.2022
Pantesikret gjeld:		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 099 190	2 031 185
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	7 969
Sum	2 099 190	2 039 154
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler:		
Faste eiendommer	3 051 085	3 884 022
Grunnarealer	508 755	798 390
Driftstilbehør	0	10 862
Sum	3 559 840	4 693 274

I tillegg er eiendommen Marineholmen Datablokken stillet som sikkerhet for renteswap i Handelsbanken. Pålydene per 31.12.2023 er NOK 108 000. Bokført verdi av eiendommen per 31.12.2023 er NOK 37 352.

NOTE 15 ØVRIG LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2023	31.12.2022
Periodisering inntekt	60 783	61 876
Depositum	7 206	7 143
Annen langsiktig gjeld	1 122	2 240
Sum	69 110	71 260

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



List of Signatures Page 1/1

2023 Årsberetning GC Rieber Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Lensberg, Fredrik Rieber	BANKID_MOBILE	2024-03-21 21:35 GMT+01
Bjerkestrand, Jan Roger	BANKID	2024-03-21 19:21 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-03-21 18:20 GMT+01
Lindal, Hans Olav	BANKID	2024-03-21 17:20 GMT+01
Instones, Tor	BANKID	2024-03-21 16:41 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: C23BD84D845A4192A65946E6AA337AF5



GC RIEBER

Styrets årsberetning 2023

Virksomhetens art

GC Rieber Eiendom er, og skal være, en by- og områdeutvikler som skaper merverdi for leietakere, eiere, ansatte, økosystemer og samfunn. Selskapet er lokalisert i Bergen kommune, og utvikler og forvalter flere områder og bygg i byen, herunder innovasjonsdistriktet på Marineholmen og i Solheimsviken.

GC Rieber Eiendom inngår i GC Rieber Gruppen, og har felles verdigrunnlag og merkevare med hovedeier GC Rieber AS. Sistnevnte eier p.t. 47,7% av GC Rieber Eiendom AS. Totalt har GC Rieber Eiendom ca. 160 store og små aksjonærer.

Tallene i denne årsberetningen refererer til konsernregnskapet til GC Rieber Eiendom. Selskapsregnskapet til morselskapet GC Rieber Eiendom AS presenteres etter konsernregnskapet.

Bærekraft

GC Rieber Eiendom skal *lede an* på bærekraftige løsninger i bygg og by, og selskapet skal vise det gjennom prosjekter. Dette har ledelsen og organisasjonen med seg hver dag og det er en grunnpilar i selskapets arbeid. GC Rieber Eiendom er Miljøfyrtårnsertifisert og alle selskapets kontorbygg er miljøsertifisert i henhold til Breeam standarden. Siden 2010 har GC Rieber Eiendom vært tilknyttet FN-initiativet UN Global Compact – verdens største initiativ for næringslivets samfunnsansvar. Selskapet har valgt ut fire av FNs bærekrafts mål som man arbeider målrettet mot, disse er som følger:

- Nr. 7 Ren energi til alle
- Nr. 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Nr. 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
- Nr. 13 Stoppe klimaendringene

Selskapet har definert en rekke konkrete bærekrafts mål/KPI'er som det jobbes mot, og det overordnede målet er å redusere så mye klimagass utslipp som mulig. Det henvises til avsnittet Bærekraftsrapport i selskapets årsrapport <https://www.gcrieber-eiendom.no/investor/arsrapport/> for flere detaljer rundt delmål innenfor bærekraft, status på klimagassregnskapet, og hva selskapet gjør for å bli bedre innenfor miljømessig, sosial og forretnings etisk bærekraft.

GC Rieber Eiendom har i mange år hatt en egen Code of Conduct for å sikre kvalitet i leverandørkjeder og partnerskap. Siden innføringen av Åpenhetsloven har selskapet i tillegg systematisert innsatsen for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Selskapet har fokusert på rollen som arbeidsgiver gjennom nærmere oppfølging av ansatte, og i rollen som innkjøper har man vært tettere på leverandørkjeder og forretningspartnere. GC Rieber Gruppens etiske retningslinjer gjelder for alle medarbeidere i GC Rieber Eiendom. Her er menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold sentrale tema. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger er forankret i ledelse og i styrene, det er gjennomført en overordnet kartlegging av bedriftenes virksomhetsområder og leverandørkjeder, og det er gjennomført



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

Document ID:
C23BD84D845A4192A65946E6AA337AF5



GC RIEBER

dyptgående risikovurderinger rundt de prioriterte risikoområdene. Selskapets redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er publisert på selskapets nettsider <http://www.gcrieber.no/baerekraft> og vil bli oppdatert innen 30.juni 2024.

GC Rieber Eiendom utvidet porteføljen av grønn finansiering i 2023, og har per årsskiftet ca. 60% grønn finansiering. Selskapet etablerte i 2023 sine første bærekraftslinkede låneavtaler med en samlet ramme på kr 1 mrd. Avtalene ble inngått med Handelsbanken og måloppnåelsen i avtalene skal vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte bærekrafts måltall/KPI'er.

Aksjonærer og aksjonærforhold

GC Rieber Eiendom er opptatt av å ha høy tillit blant aksjonærer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder å gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer. Styret har vedtatt og publisert sin redegjørelse for god eierstyring og selskapsledelse på selskapets nettside. Prinsippene i denne skal styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for aksjonærer, långivere, ansatte og andre interessenter.

Selskapets aksjonærpolitikk er over tid å gi aksjonærene en konkurransedyktig avkastning på investert kapital i form av løpende utbytte og verdistigning. For 2023 foreslår styret et utbytte på kr 132,8 mill. (kr 130,5 mill.), tilsvarende kr 36,50 per aksje (kr 35,00 per aksje).

Det er viktig for selskapet å opprettholde en robust kapitalstruktur.

Kursen til GC Rieber Eiendom aksjen falt fra kr 1.250 ved årets begynnelse til kr 1.100 ved årets slutt. Kursen ved årsskiftet utgjorde 75 % av beregnet substans. I løpet av året har GC Rieber Eiendom netto kjøpt 90.830 egne aksjer til en verdi per 31.12.23 på kr 103 mill. Antall utestående aksjer per årsslutt var 3.639.127 aksjer (3.729.957 aksjer).

Styret og administrasjonen

Selskapets styre består av Hans Olav Lindal (leder), Jan Roger Bjerkestrand (nestleder), Lise Bartnes Aalberg og Fredrik Rieber Lensberg. Pål Selvik og Christine Kahrs fratradte sine styreverv i løpet av året, etter eget ønske, som følge av at de tok på seg andre viktige oppgaver.

Deltakelse i styremøter 2023:

	Deltakelse	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Hans Olav Lindal	10/10	Ja	Ja
Jan Roger Bjerkestrand	7/7	Ja	Nei
Lise Bartnes Aalberg	7/10	Ja	Nei
Fredrik Rieber Lensberg	7/7 + 1 som vara	Ja	Nei
Bernt Ditlev Sommersten	3/3 + 1 som vara	Ja	Nei
Paul-Christian Rieber	3/3	Ja	Nei
Christine Kahrs	7/8	Ja	Ja
Pål Selvik	1/1	Ja	Nei



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

Document ID:
C23BD84D845A4192A65946E6AA337AF5



GC RIEBER

Selskapet har tegnet styreansvarforsikring som dekker erstatningsansvar og kostnader knyttet til evt. skadekrav for styremedlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker kun uaktsomhet, ikke forsett.

Per 31.12.2023 var det 36 faste ansatte i konsernet, 17 kvinner og 19 menn. I tillegg hadde selskapet 3 lærlinger. GC Rieber Eiendom vurderer mangfold som en viktig forutsetning for en sunn utvikling av selskapet, og arbeider for å fremme likestilling. Det er et mål at ingen skal oppleve diskriminering på grunnlag av kjønn, etnisitet, religion/livssyn, funksjonsevne, seksuell orientering, alder eller annet.

Arbeidsmiljøet i konsernet vurderes som godt. Konsernet hadde et sykefravær på 3,3 % i 2023. Selskapet er ikke kjent med fraværsdager som skyldes ulykker på arbeidsplassen eller sykdom som følge av forhold på arbeidsplassen.

Det er styrets vurdering at selskapet har en organisasjon og et arbeidsmiljø som er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

Norsk god regnskapsskikk

Konsernet GC Rieber Eiendom benytter regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

I lys av dette foreligger det betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2023.

Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2023 for GC Rieber Eiendom konsernet var kr 526 mill. (kr 517 mill.), hvorav kr 426 mill. (kr 412 mill.) var leieinntekter. I tillegg til leieinntekter har konsernet i all hovedsak inntekter fra driftstjenester. Brutto driftsresultat ble kr 396 mill. (kr 385 mill.), hvorav driftskostnader eiendom og prosjekter utgjorde kr 46 mill. (kr 42 mill.). Kostnadsførte rehabiliteringskostnader utgjorde kr 42 mill. (kr 30 mill.), og lønn og andre administrative kostnader utgjorde kr 60 mill. (kr 50 mill.). Konsernets avskrivninger utgjorde kr 121 mill. (kr 118 mill.). I tillegg er eiendom nedskrevet med kr 280 mill. (kr 155 mill.). Dette er en betydelig nedskrivning som følger av den kraftige økningen av renter i løpet av året, med påfølgende justert avkastningskrav/yield for eiendom. Nedskrivningen i resultatregnskapet knytter seg til enkeltbygg som hadde en historisk kostpris som var høyere en virkelig verdi per 31.12.23. Driftsresultatet utgjør etter dette kr – 108 mill. (kr 33 mill.) Konsernets netto finanskostnader utgjorde kr 98 mill. (kr 52 mill.).

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr -206 mill. (kr -19 mill.) og resultat etter skatt kr -167 mill. (kr -15 mill.).

Balanse og likviditet

GC Rieber Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2023 kr 4.926 mill. (kr 5.321 mill.). Reduksjonen følger i hovedsak av nedskrivning av verdien på konsernets eiendommer.



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

Document ID:
C23BD84D845A4192A65946E6AA337AF5



GC RIEBER

Samlet gjeld utgjorde kr 2.772 (kr 2.767), hvorav kr 2.099 mill. (kr 2.039) var rentebærende. Konsernet er godt innenfor bankenes finansielle krav/covenants.

Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 4,8 %, mot 4,1 % per 31.12.22. 61 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,8 år. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid.

Konsernets likviditetsreserve utgjorde kr 250 mill. (kr 397 mill.) per 31.12.2023. Av disse utgjorde kr 52 mill. innskudd i bank, og kr 198 mill. pantesikrede lånerammer. Konsernet har i tillegg betydelig lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer. Konsernets likviditetsrisiko vurderes som relativt lav.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 5,2 mrd., etter avsatt utbytte på kr 133 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 66 %, mot 69 % i fjor. Som grunnlag for beregningen av verdijustert egenkapital har konsernet benyttet ekstern verddivurderer på eksisterende eiendomsportefølje.

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2023 kr 97 mill. (kr 285 mill.) og kortsiktig gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 265 mill. (kr 263 mill.), hvorav avsatt utbytte utgjør kr 133 mill. (kr 131 mill.). Dette betyr at bokført likviditet er relativt lav, men veies opp ved en god løpende kontantstrøm samt nevnte kredittrammer.

Kredittrisikoen i konsernet relaterer seg i hovedsak til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leietakermassen er solid og veldiversifisert. I 2023 har konsernet bokført tap på kr 0,6 mill. (kr 1,4 mill.). Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger der hvor det er vurdert nødvendig.

Endring i likvider for konsernet utgjør kr – 194 mill. i 2023 (kr -26 mill.), hvorav kr 265 mill. (kr 315 mill.) fra operasjonelle aktiviteter, kr -196 mill. (kr -126 mill.) fra investeringsaktiviteter og kr -263 mill. (kr -215 mill.) fra finansieringsaktiviteter. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter samsvarer i stor grad med konsernets driftsresultat før av- og nedskrivning.

Konsernets finansielle risiko vurderes som relativt lav.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapslovens §4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jf. Regnskapslovens §3-3.

Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, og årsberetningen gir et rettviseende bilde over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer selskapet og konsernet står overfor.



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

Document ID:
C23BD84D845A4192A65946E6AA337AF5



GC RIEBER

Hendelser etter balansedato

Den 6. mars 2024 vedtok Bergen Bystyre den nye reguleringsplanen på Marineholmen. Den nye planen gir rom for å bygge 60.000 kvm nye kontorarealer, samt 260 boliger. Dette er en viktig milepæl for selskapet, og svært positivt for videre utvikling av byen.

Det har ikke vært andre vesentlige hendelser etter balansedato.

Fremtidsutsikter

GC Rieber Eiendom AS videreutvikles på grunnlag av langsiktig strategi og selskapets forretningsprinsipper, herunder praksis rundt god virksomhetsstyring. Med sin sentrale beliggenhet, sitt attraktive innovasjonsdistrikt og sitt utviklingspotensial, har styret forventninger til en fortsatt solid eiendomsdrift for selskapet og konsernet i årene som kommer.

Dagens makrobilde er fortsatt utfordrende, med krig og geopolitisk urolighet, fortsatt høy inflasjon og en svak krone. Det forventes nå en utflating av rentekurven, men de langvarige makroeffektene er fortsatt usikre, og vil kunne påvirke eiendomsmarkedet negativt.

GC Rieber Eiendom er finansielt robust og har god likviditet. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og eventuelt høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Styret presiserer at det alltid er usikkerhet forbundet med fremtidige forhold.

Anvendelse av årets overskudd

GC Rieber Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 35,00 per aksje. Styret foreslår et ordinært utbytte på kr 36,50 per aksje for 2023.

Årets underskudd for konsernet ble kr 167,5 mill. Årets underskudd i morselselskapet, kr 80,7 mill., foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 36,50 per aksje)	kr 132,8 mill.
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>kr -213,5 mill.</u>
Sum	kr - 80,7 mill.

Morselskapet hadde i 2023 en omsetning på kr 74 mill (kr 77 mill), et driftsresultat på kr 11 mill. (kr 24 mill.) og et underskudd på kr 81 mill. (kr 82 mill.). Hovedårsaken til den svake resultatutviklingen er nedskrivning av aksjer i datterselskaper på kr 205 mill. (kr 14 mill.). Morselskapet hadde per 31.12.2023 eiendeler på kr 5,2 mrd (kr 4,7 mrd.), egenkapital på kr 3,2 mrd. (kr 3,5 mrd.) og gjeld på kr 2,0 mrd (kr 1,3 mrd.)

Styret vil benytte anledningen å takke kunder, samarbeidspartnere og ansatte for konstruktivt samarbeid i året som har gått. En spesiell takk for gode bidrag i mange år til Paul-Christian Rieber, Christine Kahrs og Pål Selvik som gikk ut av styret i løpet av året.

Signert digitalt av styret og adm.dir.
Bergen, 21. mars 2024



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

Document ID:
C23BD84D845A4192A65946E6AA337AF5



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2023 Årsregnskap GC Rieber Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Lensberg, Fredrik Rieber	BANKID_MOBILE	2024-03-21 21:33 GMT+01
Bjerkestrand, Jan Roger	BANKID	2024-03-21 19:21 GMT+01
Aalberg, Lise Bartnes	BANKID	2024-03-21 18:20 GMT+01
Lindal, Hans Olav	BANKID	2024-03-21 17:20 GMT+01
Instones, Tor	BANKID	2024-03-21 16:40 GMT+01



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

External reference: 7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7

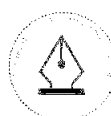


ÅRSREGNSKAP 2023

GC Rieber Eiendom AS

Solheimsgaten 15
5058 Bergen

Organisasjonsnr. 929 703 766 MVA



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



Resultatregnskap			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	2	17 933	20 202
Annen driftsinntekt	2	55 753	56 562
Sum driftsinntekter		73 686	76 764
Lønnskostnad	3, 4, 5	38 274	25 696
Av- og nedskrivninger	6	1 496	3 067
Andre driftskostnader	2, 4	23 406	24 478
Sum driftskostnader		63 177	53 241
Driftsresultat		10 509	23 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	177 734	108 301
Renteinntekter fra konsernselskap	2	43 557	16 078
Renteinntekter		7 214	4 625
Verdiendring av finansielle instrumenter		0	-7 371
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	205 197	13 624
Rentekostnader til konsernselskap	2	53 934	16 136
Rentekostnader		25 237	20 578
Annen finanskostnad		58	48
Resultat av finansposter		-55 921	85 990
Resultat før skattekostnad		-45 412	109 513
Skattekostnad	8	35 254	27 295
Årsresultat		-80 665	82 217
Avsatt til utbytte		132 828	130 548
Overføring fra annen egenkapital		-213 493	-48 331
Sum overføringer		-80 665	82 217

GC Rieber Eiendom AS

Side 2



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	2 973	2 669
Sum immaterielle eiendeler		2 973	2 669
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	32 132	31 492
Maskiner og anlegg	6	15	27
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	3 874	4 886
Sum varige driftsmidler		36 021	36 406
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	4 287 761	4 322 804
Konsernfordringer	9	776 411	94 553
Andre langsiktige fordringer		7	7
Sum finansielle anleggsmidler		5 064 178	4 417 365
Sum anleggsmidler		5 103 172	4 456 439
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	3 129	1 758
Andre kortsiktige fordringer		4 217	3 351
Konsernfordringer	9	64 403	45 770
Sum fordringer		71 749	50 880
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	49 850	241 858
Sum omløpsmidler		121 599	292 738
Sum eiendeler		5 224 771	4 749 177

GC Rieber Eiendom AS

Side 3

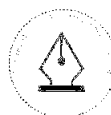


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	113 856	113 856
Egne aksjer	13	-4 683	-1 958
Overkurs	13	2 930 856	2 930 856
Sum innskutt egenkapital		3 040 030	3 042 754
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	143 597	455 122
Sum opptjent egenkapital		143 597	455 122
Sum egenkapital		3 183 627	3 497 876
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	5	15 463	14 832
Sum avsetning for forpliktelser		15 463	14 832
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 297 750	609 625
Annen langsiktig gjeld		0	7
Sum annen langsiktig gjeld		1 297 750	609 632
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	5 190	7 009
Betalbar skatt	8	26 892	21 761
Utbytte		132 828	130 548
Skyldige offentlige avgifter		2 154	3 409
Konserngjeld	9	550 695	459 283
Annen kortsiktig gjeld		10 172	4 827
Sum kortsiktig gjeld		727 931	626 837
Sum gjeld		2 041 144	1 251 301
Sum gjeld og egenkapital		5 224 771	4 749 177
Signert digitalt av styret og adm.dir. Bergen, 21. mars 2024			
GC Rieber Eiendom AS			Side 4



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

GC Rieber Eiendom AS

Alle tall i NOK 1 000

	2023	2022
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	-45 412	109 513
Periodens betalte skatt	-21 761	-8 088
Ordinære avskrivninger	1 496	3 067
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	205 197	13 624
Mottatte renter	-50 771	-20 703
Betalte renter	79 171	36 714
Endring kundefordringer	-1 371	4 057
Endring leverandørgjeld	-1 819	3 077
Endring pensjoner over resultatet	69	-43
Endring i kortsiktige konsernmellomværende	72 779	218 735
Endring andre tidsavgrensingsposter	-5 440	-7 600
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	232 138	352 351
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-1 111	-330
Investering i virksomhet	-170 153	-114 488
Netto endring langsiktige fordringer	-681 858	-903
Mottatte renter	50 771	20 703
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-802 351	-95 018
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	688 125	0
Netto endring annen langsiktig gjeld	-7	-57 902
Betalte renter	-79 171	-36 714
Kjøp/ salg av egne aksjer	-100 212	-87 288
Utbetalt utbytte og konsernbidrag	-130 531	-94 880
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	378 204	-276 784
Netto endring likvider (A+B+C)	-192 008	-19 451
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	241 858	261 309
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	49 850	241 858



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

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

Datterselskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra datterselskaper inntektsføres i opptjeningsåret. Konsernbidrag fra datterselskaper, som er opptjent i eiertiden, er inntektsført.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent, og gjelder administrasjonssinntekter vedrørende datterselskap og andre selskap som GC Rieber Eiendom AS har forvaltningsoppdrag for.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over innværende og fremtidige perioder.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som tilfredstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter bankinnskudd.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

NOTE 2 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

	2023	2022
Driftsinntekter		
Leieinntekter datterselskap	13 187	10 219
Andre driftsinntekter datterselskap	54 015	54 751
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	67 202	64 970
Andre driftskostnader		
Andre driftskostnader fra datterselskap	2 861	3 288
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	2 861	3 288
Finansinntekter og finanskostnader		
Aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskap	177 734	108 301
Renteinntekter fra datterselskap	43 557	16 078
Rentekostnader fra datterselskap	53 934	16 136
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	275 224	140 515

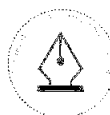
NOTE 3 LØNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønnskostnader	27 721	18 031
Styrehonorar	1 717	398
Arbeidsgiveravgift	5 233	3 600
Pensjonskostnader	3 230	2 816
Andre personalkostnader	372	851
Totalt	38 274	25 696

Selskapet hadde i 2023 sysselsatt 21 årsverk.

Lønnskostnader i 2023 inneholder vedtatt og utbetalt bonus for regnskapsåret 2022 i samsvar med selskapets insentivordning. Bonus regnskapsføres det året styret vedtar denne, dette er en endring av tidligere prinsipp da bonus ble avsatt i regnskapet i opptjeningsåret. Deler av økningen i lønnskostnader fra 2022 til 2023 skyldes en tilbakeført bonusavsetning i 2022.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

NOTE 4 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

Lønn til adm.dir.	2 649
Bonus til adm.dir	826
Andre godtgjørelser til adm.dir.	51
Pensjonspremie adm.dir.	474
Godtgjørelse til revisor - revisjon	234
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	32
Godtgjørelse til styret	1 717

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Administrerende direktør inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte.

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til noen av de ansatte eller styremedlemmer i selskapet.

Selskapet har etablert en insentivmodell for ledelse og ansatte, denne baserer seg på både kortsiktige og langsiktige mål. I tillegg har selskapet etablert en aksjesparemodell for alle ansatte, med mulighet til å kjøpe aksjer til 20 % rabatt. Det er et mål at disse modellene skal fremme verdiskapning gjennom økt engasjement og lojalitet. Aksjesparemodellen skal i tillegg stimulere til et bredt og langsiktig eierskap og gir de ansatte mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskaping.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



NOTE 5 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapets innskuddsordning er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon.

Selskapet har også førtidspensjonsavtale med enkelte ansatte og utbetaler 63% av lønn fra fylte 65 til 67 år. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Selskapet har også pensjonsforpliktelser overfor enkelte arbeidstakere med lønn over 12 G. Denne ordningen er ikke sikret og dekkes over selskapets drift.

Driftspensjonsordningen omfatter 5 personer pr. 31.12.2023, hvorav 2 mottok pensjon i 2023.

Alle pensjonsordningene er behandlet etter Norsk RegnskapsStandard for pensjonskostnader. Aktuarielle gevinster og tap i perioden innregnes etter NRS6.67C med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

I tillegg til driftspensjon, er det kostnadsført NOK 1 958 i innskuddspensjon i årets regnskap.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantet sikring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 12 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F6427FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Beregning av årets pensjonskostnad:	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	221	223
Netto renteinntekt (-kostnad)	380	232
Arbeidsgiveravgift	85	64
Netto pensjonskostnad	686	519

Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	31.12.2023	31.12.2022
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-13 552	-12 999
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-13 552	-12 999
Arbeidsgiveravgift	-1 911	-1 833
Balansført pensjonsforpliktelse	-15 463	-14 832

Ved beregning av pensjonskostnaden og netto pensjonsforpliktelse er følgende forutsetninger lagt til grunn:	2023	2022
Diskonteringsrente	3,10 %	3,00 %
Forventet avkastning	3,10 %	3,00 %
Lønnsregulering	3,50 %	3,50 %
G-regulering	3,25 %	3,25 %
Pensjonsregulering	1,80-2,50 %	0,00-2,48 %
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00 %	8,00 %
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00 %	0,00 %

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer og avgang.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ tekn.anlegg	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	14 928	5 725	31 151	28 458	80 263
Tilgang i året	313	0	798	0	1 111
Anskaffelseskost pr. 31.12.	15 241	5 725	31 949	28 458	81 374
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	10 042	5 698	28 117	0	43 857
Årets ordinære avskrivninger	1 325	12	159	0	1 496
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	11 367	5 710	28 276	0	45 353
Bokført verdi 31.12.	3 874	15	3 674	28 458	36 021
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	10 år	25-50 år		

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

NOTE 7 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemme andel	Egenkapital pr. 31.12.2023	Resultat 2023
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	101 131	100 %	16 855	3 811
Bergen Helsehus AS	Bergen	400 371	100 %	56 283	11 500
Bontelabo AS	Bergen	56 590	100 %	11 558	10 457
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	2 984	100 %	2 131	6 727
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	4 534	100 %	4 797	364
Kokstad Nord AS	Bergen	13 790	55 %	15 880	-8 738
Krohnen AS	Bergen	206 892	100 %	203 764	-1 572
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	1 422 251	100 %	690 675	53 411
Motorhallen AS	Bergen	534 212	100 %	114 367	-20 865
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	100 045	100 %	32 400	3 482
Nye Beddingen AS	Bergen	300 965	100 %	73 032	11 358
Rieber Eiendom AS	Bergen	58 391	100 %	58 615	-1 213
Skipet AS	Bergen	476 774	100 %	160 990	7 040
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	434 216	100 %	86 191	12 230
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100 %	9 409	2 593
Fenderen AS	Bergen	54 563	100 %	51 984	-557
Viken Brygge AS	Bergen	109 835	100 %	99 156	986
Bokført verdi		4 287 761		1 688 087	91 013

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør NOK 205 197.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS Noter til regnskapet 2023

NOTE 8 SKATT

	2023	2022
Betalbar inntektsskatt	35 399	25 821
Endring i utsatt skatt	-304	1 313
Endring i utsatt skatt som følge av fusjon	0	0
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	158	162
Skattekostnad	35 254	27 295
Resultat før skatt	-45 412	109 513
Permanente forskjeller	204 935	13 823
Skattepliktig andel av aksjeinntekter (3%)	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 381	-5 966
Årets skattegrunnlag	160 905	117 370
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	-3 702	1 995
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-8 507	-4 060
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	39 101	23 826
Betalbar skatt i balansen	26 892	21 761
Endring utsatt skatt i resultatet	-304	1 313
Endring utsatt skatt i balansen	-304	1 313

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

	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Driftsmidler	-12 922	-12 702	221
Gevinst – og tapskonto	468	584	117
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 085	-672	413
Pensjonspremie/- forpliktelse	-15 463	-14 832	631
Andre avsetninger	15 490	15 490	0
Sum midlertidige forskjeller	-13 512	-12 131	1 381
Grunnlag utsatt skatt	-13 512	-12 131	1 381
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) (22%)	-2 973	-2 669	304

Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:	2023	2022
Resultat før skatt x 22%	-9 991	24 093
Skatteeffekt av permanente forskjeller	45 086	3 041
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	158	162
Skattekostnad	35 254	27 295

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

NOTE 9 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2023	31.12.2022
Fordringer på konsernselskap		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	776 411	94 553
Kundefordringer konsern	3 297	279
Andre kortsiktige fordringer konsern	64 403	45 770
Sum konsernfordringer	844 111	140 602
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	776 411	65 005
Gjeld til konsernselskap		
Leverandørgjeld innen konsern	20	770
Annen kortsiktig gjeld konsern	550 695	459 283
Sum konserngjeld	550 715	460 053
Andel konserngjeld med forfall om senere enn 1 år	0	0
Totalt	293 396	-319 450

NOTE 10 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2023	31.12.2022
Kundefordringer vurdert til pålydende	3 129	1 758
Kundefordringer i balansen	3 129	1 758

NOTE 11 BANKINNSKudd

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 345 bundne skattetrekkmidler.

GC Rieber Eiendom AS og 100% eide datterselskap utenom Marineholmen Kompasset AS, Marineholmen Lanternen AS, Marineholmen AS og Marineholmen Markøren AS inngår pr 31.12.2023 i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 36 314 pr. 31.12.2023, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

NOTE 12 AKSJEEIERE

Aksjonær	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber AS	1 811 600	47,7 %
Viben AS	230 045	6,1 %
Celsius AS	224 570	5,9 %
DNB Livsforsikring AS	207 749	5,5 %
Siva Eiendom Holding AS	185 063	4,9 %
GC Rieber Eiendom AS	156 089	4,1 %
Livsforsikringselskapet Nordea	96 556	2,5 %
DNB Eiendomsfond Core Pluss AS	70 608	1,9 %
GC Rieber Fondet	60 640	1,6 %
Martens Nes Holding AS	37 376	1,0 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Almennyttige fond	34 053	0,9 %
AS Jansi	25 933	0,7 %
GEP2 AS	25 600	0,7 %
Bjarte Arnesen	24 644	0,6 %
Solomio AS	22 580	0,6 %
Johanne Marie Rieber Martens Allmenyttige fond	18 293	0,5 %
L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,5 %
Christian Gottlieb Rieber	16 345	0,4 %
Hensør AS	16 300	0,4 %
Dag Fredrik Jebsen Arnesen	16 000	0,4 %
Jan Lauritz Reuter Dahl Mietle	15 979	0,4 %
Kvast AS	15 591	0,4 %
Stiftelsen Universitetsforskning Bergen	14 915	0,4 %
Randi Jebsen Arnesen	14 600	0,4 %
Øvrige	436 270	11,5 %
Totalt	3 795 216	100,00 %

Aksjekapitalen er på NOK 113 856 fordelt på 3 795 216 aksjer à kr. 30.

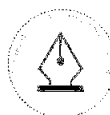
Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10% av aksjekapitalen. Egne aksjer utgjør 4 683 fordelt på 156 089 aksjer à kr. 30. Egne aksjer har ikke stemmerett.

Oversikten viser aksjonærer med mer enn 0,3 % eierandel. Per 31.12.2023 hadde selskapet totalt 155 aksjonærer. Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av styret og adm.dir. eier følgende antall aksjer:

Fredrik Rieber Lensberg (indirekte eie)	49 309
Tor Instanes, administrerende direktør	311

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

NOTE 13 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	113 856	-1 958	2 930 856	455 122	3 497 876
Kjøp egne aksjer		-2 742		-97 984	-100 726
Salg egne aksjer		17		497	514
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-562	-562
Avvik avsatt og utbetalt utbytte				18	18
Årets resultat				-80 665	-80 665
Avsatt utbytte				-132 828	-132 828
Total egenkapital pr. 31.12.	113 856	-4 683	2 930 856	143 597	3 183 627

NOTE 14 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 297 750	609 625
Sum	1 297 750	609 625
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0

Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (NOK 11 607), Nye Administrasjonsbygget AS (NOK 31 226), Nye Beddingen AS (NOK 89 619), Motorhallen AS (NOK 124 705), Skipsbyggerhallen AS (NOK 103 515), Marineholmen Slippen AS (NOK 208 150) og Marineholmen Merkantilen AS (NOK 182 714).

I tillegg er det stillet sikkerhet i eiendommen til Marnineholmen Datablokken AS for renteswap. Pålydende på renteswapen var NOK 108 000 pr 31.12.2023 og bokført verdi av eiendommen NOK 37 352.

Garantier:

GC Rieber Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjon pålydende NOK 192 000 som sikkerhet for Viken Brygge AS sitt lån i Nordea. Kausjonene er en helgaranti og omfatter hele lånet/kreditten/forpliktelsen innenfor rammen av kausjonsbeløpet med tillegg av renter inntil kunden har innfridd hovedstolen med renter, gebyrer og omkostninger i sin helhet.

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Viken Brygge AS	172 800	180 480
Sum	172 800	180 480

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



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

Document ID:
7B18F64274FA48F6B08A1006B07957F7



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i GC Rieber Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for GC Rieber Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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

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

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

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



Building a better
working world

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. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - GC Rieber Eiendom AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: BZ4JP-LP4YI-X8XN7-5T63D-E1AQ-HXZDO



Building a better
working world

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

Bergen, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BZ4JP-LP4Y-X8XN7-5163D-E1AQ-HXZDO



PENNEO

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

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

Eirik Moe

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-673444

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 13:24:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BZ4JP-LP4Y-X8XN7-5163D-E1AQ-HXZDO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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