



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	981 645 685
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	REBUS STOR-OSLO AS
Forretningsadresse:	Gladengveien 2 0661 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.03.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	312 500	1 862 759
Gevinst ved salg av anleggsmidler	4		
Andre driftsinntekter		9 544 859	9 128 707
Sum inntekter		9 857 359	10 991 466
Kostnader			
Lønnskostnader	2	11 555 095	10 336 283
Andre driftskostnader	2	3 339 198	5 201 151
Sum kostnader		14 894 293	15 537 434
Driftsresultat		-5 036 934	-4 545 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		7 246 227	5 401 444
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		44 241 370	11 096 754
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 189 276	123 284
Annen renteinntekt		7 253 896	8 693 279
Sum finansinntekter		59 930 769	25 314 761
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	113 399 753	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 053 333	
Annen rentekostnad		882 122	623 074
Andre finanskostnader		251 696	2 208
Sum finanskostnader		115 586 904	625 282
Netto finans		-55 656 135	24 689 479
Ordinært resultat før skattekostnad		-60 693 069	20 143 511
Skattekostnad på resultat	5	2 349 084	2 254 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		-63 042 153	17 889 139
Årsresultat		-63 042 153	17 889 139



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-63 042 153	17 889 139
Totalresultat		-63 042 153	17 889 139
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	14 471 633	254 772 947
Overført til annen egenkapital	6	-77 513 786	-236 883 808
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-63 042 153	17 889 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	377 277	4 917
Sum immaterielle eiendeler		377 277	4 917
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	270 945 930	292 540 501
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	210 451 096	3 261 820
Investeringer i tilknyttet selskap	4	116 890 222	88 153 677
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 7	59 960 560	35 484 738
Investeringer i aksjer og andeler	4	27 161 715	86 603 202
Andre langsiktige fordringer	7	8 670 177	7 846 325
Sum finansielle anleggsmidler		694 079 700	513 890 263
Sum anleggsmidler		694 456 977	513 895 180
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			10 417
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	3	7 246 227	322 160 990
Andre kortsiktige fordringer		200 405	272 109
Sum fordringer		7 446 632	322 443 516
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		28 874 243	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 874 243	
Sum omløpsmidler		36 320 875	322 443 516
SUM EIENDELER		730 777 852	836 338 696

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	31 097 000	31 097 000
Overkurs	6	206 339 731	206 339 731
Annen innskutt egenkapital	6	136 332 132	136 332 132
Sum innskutt egenkapital		373 768 863	373 768 863
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	100 955 102	178 468 887
Sum opptjent egenkapital		100 955 102	178 468 887
Sum egenkapital		474 723 965	552 237 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 9		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån			2 941 999
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Gjeld til foretak i samme konsern	3	226 053 333	
Gjeld til tilknyttet selskap	3		14 835 445
Sum annen langsiktig gjeld		226 053 333	17 777 444
Sum langsiktig gjeld		226 053 333	17 777 444
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 624	269 016
Betalbar skatt	5		
Skattetrekk og offentlige avgifter		529 071	538 870
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	3, 9	24 125 395	261 815 672
Annen kortsiktig gjeld		5 118 463	3 699 943
Sum kortsiktig gjeld		30 000 553	266 323 500
Sum gjeld		256 053 886	284 100 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		730 777 852	836 338 696



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 349451

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 645 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REBUS STOR-OSLO AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 13.04.2024



Organisasjonsnr: 981 645 685
REBUS STOR-OSLO AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	312 500	1 862 759
Gevinst ved salg av anleggsmidler	4		
Andre driftsinntekter		9 544 859	9 128 707
Sum inntekter		9 857 359	10 991 466
Kostnader			
Lønnskostnader	2	11 555 095	10 336 283
Andre driftskostnader	2	3 339 198	5 201 151
Sum kostnader		14 894 293	15 537 434
Driftsresultat		-5 036 934	-4 545 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		7 246 227	5 401 444
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		44 241 370	11 096 754
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 189 276	123 284
Annen renteinntekt		7 253 896	8 693 279
Sum finansinntekter		59 930 769	25 314 761
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	113 399 753	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 053 333	
Annen rentekostnad		882 122	623 074
Andre finanskostnader		251 696	2 208
Sum finanskostnader		115 586 904	625 282
Netto finans		-55 656 135	24 689 479
Ordinært resultat før skattekostnad		-60 693 069	20 143 511
Skattekostnad på resultat	5	2 349 084	2 254 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		-63 042 153	17 889 139
Årsresultat		-63 042 153	17 889 139
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-63 042 153	17 889 139



Totalresultat		-63 042 153	17 889 139
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	14 471 633	254 772 947
Overført til annen egenkapital	6	-77 513 786	-236 883 808
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-63 042 153	17 889 139



Organisasjonsnr: 981 645 685
REBUS STOR-OSLO AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	377 277	4 917
Sum immaterielle eiendeler		377 277	4 917
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	270 945 930	292 540 501
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	210 451 096	3 261 820
Investeringer i tilknyttet selskap	4	116 890 222	88 153 677
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 7	59 960 560	35 484 738
Investeringer i aksjer og andeler	4	27 161 715	86 603 202
Andre langsiktige fordringer	7	8 670 177	7 846 325
Sum finansielle anleggsmidler		694 079 700	513 890 263
Sum anleggsmidler		694 456 977	513 895 180
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			10 417
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	3	7 246 227	322 160 990
Andre kortsiktige fordringer		200 405	272 109
Sum fordringer		7 446 632	322 443 516
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		28 874 243	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 874 243	
Sum omløpsmidler		36 320 875	322 443 516
SUM EIENDELER		730 777 852	836 338 696
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	31 097 000	31 097 000
Overkurs	6	206 339 731	206 339 731
Annen innskutt egenkapital	6	136 332 132	136 332 132
Sum innskutt egenkapital		373 768 863	373 768 863
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	100 955 102	178 468 887
Sum opptjent egenkapital		100 955 102	178 468 887
Sum egenkapital		474 723 965	552 237 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse	7, 9		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån			2 941 999
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Gjeld til foretak i samme konsern	3	226 053 333	
Gjeld til tilknyttet selskap	3		14 835 445
Sum annen langsiktig gjeld		226 053 333	17 777 444
Sum langsiktig gjeld		226 053 333	17 777 444
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 624	269 016
Betalbar skatt	5		
Skattetrekk og offentlige avgifter		529 071	538 870
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	3, 9	24 125 395	261 815 672
Annen kortsiktig gjeld		5 118 463	3 699 943
Sum kortsiktig gjeld		30 000 553	266 323 500
Sum gjeld		256 053 886	284 100 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		730 777 852	836 338 696



Organisasjonsnr: 981 645 685
REBUS STOR-OSLO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i REBUS Stor-Oslo AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for REBUS Stor-Oslo AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 7. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-07 20:13:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ODUUU-HSAF-VCSIE-CLAZ5-Q080E-LLHLT

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>




 BankID Signing
Per Arne Davidsen
2024-03-06

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2024-03-06

 BankID Signing
Thomas Gerhard Dahle
2024-03-06

 BankID Signing
Arve Husby
2024-03-07

 BankID Signing
Henning Tumanjan Trøngerud
2024-03-07

Årsregnskap 2023

REBUS Stor-Oslo AS

Org.nr. 981 645 685



Årsberetning 2023 for REBUS Stor-Oslo AS

Selskapets virksomhetens og drift

REBUS Stor-Oslo AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo, og utøver sin virksomhet i Oslo, Midtre Østland, Nordre Østland og Østre Østland.

REBUS Stor-Oslo AS samarbeider nært med REMA 1000 sine regionkontorer for Oslo, Midtre Østland, Nordre Østland og Østre Østland for å etablere flere butikker. Det leies også ut til eksterne leietakere utenfor Reitans konsepter. Selskapets aktivitet skjer hovedsaklig gjennom datterselskap eller tilknyttede selskaper. Selskapet har valgt å utarbeide årsberetning selv om det ikke er kravt til dette for små foretak.

Resultat og balanse

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultat og balanse for regnskapsåret 2023 med tilhørende noter et rettviseende uttrykk for selskapets stilling og for resultatet av virksomheten.

Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling, og styret kjenner ikke til andre forhold som har oppstått etter utgangen av regnskapsåret som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapet.

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Personal, organisering og miljø

REBUS Stor-Oslo AS hadde 3 ansatte ved utgangen av 2023. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet for å være godt. Det har ikke vært unormalt fravær eller ulykker i selskapet i 2023. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kredittrisiko og moderat renterisiko i den ordinære virksomhet. Selskapet opererer i et utleiemarked hvor kundene har god kredittverdighet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.

Fremtidsutsikter

Selskapet har gjennom sine datter- og tilknyttede selskaper mange spennende utviklingsprosjekter. REBUS Stor-Oslo AS har nå flere kombinasjonsprosjekter med både næringsarealer og større boligprosjekt. Selskapet forventer flere slike større prosjekter i de kommende årene.

Åpenhetsloven

REITAN AS, 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. For regnskapsåret 2023 inngår datterselskaper i REBUS Utvikling i aktsomhetsvurderinger i redegjørelsen til REMA 1000 Norge AS. Årsaken til dette er at REBUS Utvikling ble overdratt fra REMA 1000 Norge til Reitan Eiendom rett før årsskiftet. Fra 2024 vil REBUS Utvikling inngå i redegjørelsen til Reitan Eiendom. Redegjørelser for arbeidet med aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på REMA 1000 og Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsene for året 2023 vil bli publisert på hjemmesidene innen 30. juni 2024.

Styret i selskapet vurderer fremtidsutsiktene i selskapet til å være tilfredsstillende.

Oslo, 06.03.2024

Thomas Gerhard Dahle
styreleder

Arve Husby
styremedlem

Ketil Jøssund
styremedlem

Per Arne Davidsen
styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud
daglig leder



Resultatregnskap			
REBUS Stor-Oslo AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	1	312 500	1 862 759
Andre driftsinntekter		9 544 859	9 128 707
Sum driftsinntekter		9 857 359	10 991 466
Lønnskostnader	2	-11 555 095	-10 336 283
Andre driftskostnader	2	-3 339 198	-5 201 151
Sum driftskostnader		-14 894 293	-15 537 434
Driftsresultat		-5 036 934	-4 545 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		7 246 227	5 401 444
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		44 241 370	11 096 754
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 189 276	123 284
Andre renteinntekter		7 253 896	8 693 279
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	-113 399 753	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-1 053 333	0
Andre rentekostnader		-882 122	-623 074
Andre finanskostnader		-251 696	-2 208
Resultat av finansposter		-55 656 135	24 689 479
Resultat før skattekostnad		-60 693 069	20 143 511
Skattekostnad på resultat	5	-2 349 082	-2 254 372
Resultat		-63 042 151	17 889 139
Årsresultat		-63 042 151	17 889 139
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	6	14 471 633	254 772 947
Overført til annen egenkapital	6	-77 513 784	-236 883 808
Sum overføringer		-63 042 151	17 889 139



Balanse			
REBUS Stor-Oslo AS			
EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	377 279	4 917
Sum immaterielle eiendeler		377 279	4 917
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	270 945 930	292 540 501
Investeringer i tilknyttet selskap	4	116 890 222	88 153 677
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	210 451 096	3 261 820
Lån til tilknyttet selskap	3, 7	59 960 560	35 484 738
Investeringer i aksjer og andeler	4	27 161 715	86 603 202
Andre langsiktige fordringer	7	8 670 177	7 846 325
Sum finansielle driftsmidler		694 079 700	513 890 263
Sum anleggsmidler		694 456 979	513 895 180
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	10 417
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	3	7 246 227	322 160 990
Andre kortsiktige fordringer		200 405	272 109
Sum fordringer		7 446 632	322 443 516
Bankinnskudd		28 874 243	0
Sum omløpsmidler		36 320 875	322 443 516
SUM EIENDELER		730 777 854	836 338 696



Balanse			
REBUS Stor-Oslo AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	31 097 000	31 097 000
Overkurs	6	206 339 731	206 339 731
Annen innskutt egenkapital	6	136 332 132	136 332 132
Sum innskutt egenkapital		<u>373 768 863</u>	<u>373 768 863</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	100 955 104	178 468 887
Sum opptjent egenkapital		<u>100 955 104</u>	<u>178 468 887</u>
Sum egenkapital		<u>474 723 967</u>	<u>552 237 751</u>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		0	2 941 999
Gjeld til foretak i samme konsern	3	226 053 333	0
Gjeld til tilknyttet selskap	3	0	14 835 445
Sum langsiktig gjeld		<u>226 053 333</u>	<u>17 777 444</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 624	269 016
Skattetrekk og offentlige avgifter		529 071	538 870
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	3, 9	24 125 395	261 815 672
Annen kortsiktig gjeld		5 118 463	3 699 943
Sum kortsiktig gjeld		<u>30 000 553</u>	<u>266 323 500</u>
Sum gjeld		<u>256 053 886</u>	<u>284 100 945</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>730 777 854</u>	<u>836 338 696</u>
REBUS Stor-Oslo AS		Side 5	



Balanse	
REBUS Stor-Oslo AS	
Oslo, 06.03.2024	
Thomas Gerhard Dahle styreleder	Arve Husby styremedlem
Ketil Jøssund styremedlem	Per Arne Davidsen styremedlem
Henning Tumanjan Trangerud daglig leder	
REBUS Stor-Oslo AS	Side 6



REBUS Stor-Oslo AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 02.02.2000 og eies 100% av REBUS Utvikling AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for REBUS Utvikling AS konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet finnes digitalt på Reitan Eiendom sine hjemmesider, reitaneiendom.no.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell sattesats 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 utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



REBUS Stor-Oslo AS

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har 3 ansatte pr. 31.12.2023.

Selskapet har pliktig tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	10 053 986	9 106 164
Arbeidsgiveravgift	1 055 615	826 722
Pensjonskostnader	408 337	382 425
Andre ytelser	37 157	20 972
Sum	11 555 095	10 336 283

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Daglig leder er lønnet i REBUS Utvikling AS.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	115 258	62 211
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	115 258	62 211

Tall er eks. mva.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	210 451 096	3 261 820	7 246 227	322 056 595
Tilknyttet selskap	59 960 560	35 484 738	0	0

Selskapets kortsiktige fordring er knyttet til mottatt konsernbidrag og konsernkontoordning i Danske Bank (2022).

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	226 053 333	0	24 125 395	261 815 672
Tilknyttet selskap	0	14 835 445	0	0

Langsiktig mellomværende renteberegnes etter markedsmessige vilkår. Selskapets kortsiktig gjeld er knyttet til avgitt konsernbidrag.

**REBUS Stor-Oslo AS****Note 4 Investering i aksjer og andeler**

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Bokført verdi av investeringer pr 31.12	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Datterselskap:					
Blommenholmveien 1 AS	Oslo	100%	1	139 999	-337 848
Hvamsvingen 5 AS	Oslo	100%	52 391 183	1 013 238	3 478 952
Markalleen 100 AS	Oslo	100%	752 744	39 900	-363 336
Nadderud Eiendom AS	Oslo	100%	10 986 187	2 308 528	110 174
Nordstrandveien 47 ANS	Oslo	99%	90 939 000	26 851 208	1 614 283
Noreveien 24 AS	Oslo	100%	41 865 014	30 000	-611 911
Skeidbanen Butikkeiendom AS	Oslo	100%	1	30 000	-6 172 992
Smestad Corner Holding AS	Oslo	100%	67 953 700	77 070 570	2 020 608
Tåsenveien Eiendom AS	Oslo	100%	2	420 635	-5 722 849
Vinterbro Utvikling AS	Oslo	75%	79 500	-1 088 130	-208 035
Ødegårdskilen Torg AS	Oslo	100%	3 386 245	3 858 433	70 274
Ørebekk Senter AS	Oslo	100%	1 963 402	310 000	-633 389
Østerås Butikkeiendom AS	Oslo	100%	628 952	40 000	23 922
Sum			270 945 931		

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Bokført verdi av investeringer pr 31.12	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %
Tilknyttet selskap / andre aksjer:					
Arena Drøbak AS	Fredrikstad	35%	108 500	-364 721	-237 458
Borgen Utvikling Bolig AS	OSLO	50%	20 000	*592 797	*-268
Dal Butikkeiendom AS	Oslo	50%	1	*1 847 186	*-171 557
Dære Holding AS	Oslo	50%	20 500	41 001	0
Fjerdingby Sentrumsutvikling AS	ASKER	36%	1 035 000	*11 768 928	*44 363 137
Høvik Eiendom AS	OSLO	50%	22 175 239	*23 991 443	*2 156 307
Nebo Topco AS	OSLO	5%	20 000 000	*542 077 871	*-934 542
Nesa Nord Holding AS	OSLO	10%	3 000 000	*22 642	*-1 788
Bonum Prosjekt 101 AS	OSLO	45%	13 500	*185 018	*160 588
Placepoint Eiendom AS	OSLO	33%	9 421 902	*-3 172 380	*-3 212 555
REMA Etablering Drøbak AS	Oslo	50%	19 950	-2 748 308	-1 530 009
Bonum Prosjekt 105 AS	OSLO	45%	13 500	*-119 493	*-143 923
Ravnsborgveien 8ab AS	OSLO	10%	0	11 000 000	0
Slemdal Utvikling AS	OSLO	35%	13 300 000	*21 309 638	*-2 849 496
Syverstad Utvikling AS	OSLO	10%	13 500	*-86 354	*-55 597
St. Croix Eiendom AS	Oslo	50%	108 001	-852 719	-426 507
Torgenholtet Promenade 1 AS	Nordre Follo	50%	4 408 059	*-247 880	*-267 880
Hedmarksgata Holding AS	OSLO	21%	35 060 466	*-9 964 193	*-3 190 445
Vestby Handelseiendom AS	Oslo	33%	8 374 671	*22 217 717	56 397
Vestby Sentrum Holding AS	OSLO	45%	3 000	*-60 232	*-52 978
Øa19 Invest AS	OSLO	25%	22 610 000	33 674	243



REBUS Stor-Oslo AS

ØA29 Holding AS	OSLO	15%	4 158 715	*119 157 882	*-373 866
Åsheimveien 30 AS	Oslo	50%	187 431	1 287 451	20 445
Sum			144 051 934		

*Tall pr 31.12.2022 da regnskap pr. 31.12.2023 ikke er ferdigstilt.

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2023	2022
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Gevinst-/ tapskonto	1 320 781	1 689 102
Netto midlertidige forskjeller	1 320 781	1 689 102
Underskudd til fremføring	0	0
Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltagerfastsetting	-3 035 687	-1 711 451
Grunnlag for utsatt skatt	-1 714 906	-22 349
Utsatt skattefordel i balansen	-377 279	-4 917
Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-372 362	-345 077
Skatteeffekt av konsernbidrag	2 721 444	2 599 449
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	2 349 082	2 254 372

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	31 097 000	206 339 731	136 332 132	178 468 887	552 237 751
Årets resultat	0	0	0	-63 042 151	-63 042 151
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-14 471 633	-14 471 633
Pr. 31.12	31 097 000	206 339 731	136 332 132	100 955 104	474 723 967



REBUS Stor-Oslo AS

Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	279 081 833	46 592 883
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 31 097 000 består av 28 270 aksjer à kr 1 100. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av REBUS Utvikling AS.

Note 9 Pantestillelser og garantier m.v.

REBUS Stor-Oslo AS har stilt sikkerhet for ulike lån, kausjoner og garantier pr. 31.12.2023 på til sammen MNOK 90.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært andre hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.