



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 700 968
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REBUS VESTRE ØSTLAND AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 21.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 960 000	1 540 864
Sum inntekter		1 960 000	1 540 864
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 697 123	2 725 592
Annen driftskostnad	2	6 926 703	822 562
Sum kostnader		9 623 826	3 548 154
Driftsresultat		-7 663 826	-2 007 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	999 500	725 178
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2	2 124 630	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	549 184	1 441 249
Annen renteinntekt		751 399	268 202
Sum finansinntekter		4 424 713	2 434 630
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 673 791	283 950
Annen rentekostnad		8 940	
Annen finanskostnad			254 039
Sum finanskostnader		1 682 731	537 989
Netto finans		2 741 982	1 896 641
Resultat før skattekostnad		-4 921 844	-110 650
Skattekostnad på resultat	3	-1 536 201	32 609
Årsresultat		-3 385 643	-143 259
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 385 643	-143 259
Totalresultat		-3 385 643	-143 259
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag		1 941 186	115 613
Avsatt til/fra annen egenkapital		-5 326 829	-258 872
Sum overføringer og disponeringer	4	-3 385 643	-143 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	2 083 735	
Sum immaterielle eiendeler		2 083 735	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	25 955 029	7 358 731
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	2, 5		17 659 236
Investeringer i tilknyttet selskap	2	25 670 807	14 946 474
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2, 5	3 270 718	7 142 580
Sum finansielle anleggsmidler		54 896 554	47 107 022
Sum anleggsmidler		56 980 289	47 107 022
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 091 280	962 862
Konsernfordringer	2	5 715 507	725 178
Sum fordringer		6 806 787	1 688 040
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		97 634	211 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 634	211 652
Sum omløpsmidler		6 904 421	1 899 692
SUM EIENDELER		63 884 710	49 006 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	13 811 316	13 811 316
Sum innskutt egenkapital		16 811 316	16 811 316
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	17 458 789	22 785 618
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		17 458 789	22 785 618
Sum egenkapital		34 270 105	39 596 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	2		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	2	26 065 538	8 272 776
Sum annen langsiktig gjeld		26 065 538	8 272 776
Sum langsiktig gjeld		26 065 538	8 272 776
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	2	2 488 700	148 360
Sertifikatlån	2		
Leverandørgjeld		19 924	159
Betalbar skatt	3	20	
Skyldig offentlige avgifter		251 549	150 461
Annen kortsiktig gjeld		788 874	838 025
Sum kortsiktig gjeld		3 549 067	1 137 004
Sum gjeld		29 614 605	9 409 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 884 710	49 006 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 395884

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 912 700 968
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REBUS VESTRE ØSTLAND AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.05.2026



Organisasjonsnr: 912 700 968
REBUS VESTRE ØSTLAND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 960 000	1 540 864
Sum inntekter		1 960 000	1 540 864
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 697 123	2 725 592
Annen driftskostnad	2	6 926 703	822 562
Sum kostnader		9 623 826	3 548 154
Driftsresultat		-7 663 826	-2 007 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	999 500	725 178
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2	2 124 630	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	549 184	1 441 249
Annen renteinntekt		751 399	268 202
Sum finansinntekter		4 424 713	2 434 630
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 673 791	283 950
Annen rentekostnad		8 940	
Annen finanskostnad			254 039
Sum finanskostnader		1 682 731	537 989
Netto finans		2 741 982	1 896 641
Resultat før skattekostnad		-4 921 844	-110 650
Skattekostnad på resultat	3	-1 536 201	32 609
Årsresultat		-3 385 643	-143 259
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 385 643	-143 259
Totalresultat		-3 385 643	-143 259
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag		1 941 186	115 613
Avsatt til/fra annen egenkapital		-5 326 829	-258 872
Sum overføringer og disponeringer	4	-3 385 643	-143 259





Organisasjonsnr: 912 700 968
REBUS VESTRE ØSTLAND AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	2 083 735	
Sum immaterielle eiendeler		2 083 735	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	25 955 029	7 358 731
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	2, 5		17 659 236
Investeringer i tilknyttet selskap	2	25 670 807	14 946 474
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2, 5	3 270 718	7 142 580
Sum finansielle anleggsmidler		54 896 554	47 107 022
Sum anleggsmidler		56 980 289	47 107 022
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 091 280	962 862
Konsernfordringer	2	5 715 507	725 178
Sum fordringer		6 806 787	1 688 040
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		97 634	211 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 634	211 652
Sum omløpsmidler		6 904 421	1 899 692
SUM EIENDELER		63 884 710	49 006 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	13 811 316	13 811 316
Sum innskutt egenkapital		16 811 316	16 811 316
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	17 458 789	22 785 618
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		17 458 789	22 785 618
Sum egenkapital		34 270 105	39 596 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	2		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	2	26 065 538	8 272 776
Sum annen langsiktig gjeld		26 065 538	8 272 776
Sum langsiktig gjeld		26 065 538	8 272 776
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	2	2 488 700	148 360
Sertifikatlån	2		
Leverandørgjeld		19 924	159
Betalbar skatt	3	20	
Skyldig offentlige avgifter		251 549	150 461
Annen kortsiktig gjeld		788 874	838 025
Sum kortsiktig gjeld		3 549 067	1 137 004
Sum gjeld		29 614 605	9 409 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 884 710	49 006 714



Organisasjonsnr: 912 700 968
REBUS VESTRE ØSTLAND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00



REBUS VESTRE ØSTLAND AS

Rebus Vestre Østland AS Offentlig regnskap 2026-03-06.pdf

Dokumentet er signert av:

- Christian Stensrud Larsen
Signert med BankID autentisering (Norge), den 6. mars 2026, 10:33:03.
Referanse: 22972099-a308-46d3-a9c6-4ddb84025f1
- Lena Høgsveen Jensen
Signert med BankID autentisering (Norge), den 6. mars 2026, 10:05:52.
Referanse: 345fa0a5-5400-4f90-a7da-12c1506c7e0b
Signert på vegne av Lena Jensen
- Ketil Jøssund
Signert med BankID autentisering (Norge), den 6. mars 2026, 10:07:36.
Referanse: 743cbc5f-d2d6-432d-b0bb-be0f3787fa6a
- Thomas Gerhard Dahle
Signert med BankID autentisering (Norge), den 6. mars 2026, 14:27:02.
Referanse: 315b2808-0282-4a1c-9add-4bdc71ff0fdb
- Ove Henning Borgen
Signert med BankID autentisering (Norge), den 7. mars 2026, 03:06:59.
Referanse: ada951e0-17ca-449a-8aec-2521ca5014f0

Dokumentet er forseglet av dCompany AS. Signeringen er gjort med digital signering levert av dCompany AS.

Seal ID: 8099857d-52d5-4e77-a200-ec16ecc6b475

d company



Årsregnskap 2025

Rebus Vestre Østland AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 700 968

Seal ID: 8099857d-52d5-4e77-a200-ec16eec6b475



Resultatregnskap			
Rebus Vestre Østland AS			
		2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader	Note		
Annen driftsinntekt		1 960 000	1 540 864
Sum driftsinntekter		1 960 000	1 540 864
Lønnskostnad	1	2 697 123	2 725 592
Annen driftskostnad	2	6 926 703	822 562
Sum driftskostnader		-9 623 826	-3 548 154
Driftsresultat		-7 663 826	-2 007 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	999 500	725 178
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2	2 124 630	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	549 184	1 441 249
Renteinntekt		751 399	268 202
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 673 791	283 950
Annen rentekostnad		8 940	0
Annen finanskostnad		0	254 039
Resultat av finansposter		2 741 982	1 896 641
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 921 844	-110 650
Skattekostnad på resultat	3	-1 536 201	32 609
Ordinært resultat		-3 385 643	-143 259
Årsresultat		-3 385 643	-143 259
Overføringer og disponeringer			
Avsatt konsernbidrag		1 941 186	115 613
Avsatt til/fra annen egenkapital		-5 326 829	-258 872
Sum overføringer og disponeringer	4	-3 385 643	-143 259
Rebus Vestre Østland AS			Side 2



Balanse			
Rebus Vestre Østland AS			
EIENDELER	Note	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	2 083 735	0
Sum immaterielle eiendeler		2 083 735	0
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	25 955 029	7 358 731
Lån til foretak i samme konsern	2, 5	0	17 659 236
Investeringer i tilknyttet selskap	2	25 670 807	14 946 474
Lån til tilknyttet selskap	2, 5	3 270 718	7 142 580
Sum finansielle anleggsmidler		54 896 554	47 107 022
Sum anleggsmidler		56 980 289	47 107 022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring hos foretak i samme konsern	2	5 715 507	725 178
Andre kortsiktige fordringer		1 091 280	962 862
Sum fordringer		6 806 787	1 688 040
Bankinnskudd, kontanter o.l.		97 634	211 652
Sum omløpsmidler		6 904 421	1 899 692
SUM EIENDELER		63 884 710	49 006 714



Balanse			
Rebus Vestre Østland AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	13 811 316	13 811 316
Sum innskutt egenkapital		16 811 316	16 811 316
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 458 789	22 785 618
Sum opptjent egenkapital		17 458 789	22 785 618
Sum egenkapital		34 270 105	39 596 934
Gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	2	26 065 538	8 272 776
Sum annen langsiktig gjeld		26 065 538	8 272 776
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	2	2 488 700	148 360
Leverandørgjeld		19 924	159
Betalbar skatt	3	20	0
Skyldig offentlige avgifter		251 549	150 461
Annen kortsiktig gjeld		788 874	838 025
Sum kortsiktig gjeld		3 549 067	1 137 004
Sum gjeld		29 614 605	9 409 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 884 710	49 006 714
Oslo, 06.03.2026			
<hr/> Thomas Gerhard Dahle styreleder	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	<hr/> Ove Henning Borgen styremedlem	
<hr/> Lena Høgsveen Jensen styremedlem	<hr/> Christian Stensrud Larsen daglig leder		
Rebus Vestre Østland AS		Side 4	

Seal ID: 8099857d-52d5-4e77-a200-ec16eec6b475



Rebus Vestre Østland AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitan Eiendom.no

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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.

Klassifisering og vurdering 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.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5

Seal ID: 8099857d-52d5-4e77-a200-ec16eec6b475



Rebus Vestre Østland AS	Noteopplysninger 2025
--------------------------------	------------------------------

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	2 235 589	2 207 201
Arbeidsgiveravgift	329 198	390 887
Pensjonskostnader	114 272	105 050
Andre ytelser	18 063	22 454
Sum	2 697 123	2 725 592
Sysselsatte årsverk	1	1

Styret har ikke noen avtale om bonus. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



Rebus Vestre Østland AS

Noteopplysninger 2025

Note 2 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

	Forretnin gs- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Gauterød Butikkeiendom AS	Oslo	100%	-500 263	-254 711	1
Gomsrud Butikkeiendom AS	Oslo	100%	-243 439	-147 685	309 873
Høgås Butikkeiendom AS	Oslo	100%	-617 922	-307 182	4
Gulset Butikkeiendom AS	Oslo	100%	-44 383	-242 849	7 249 655
Tjøme Butikkeiendom AS	Oslo	100%	671 912	6 395	-200 801
Sandebuktveien 2 AS	Oslo	100%	3 626 538	917 472	17 525 612
Tempokrysset Eiendom AS	Oslo	100%	-3 896 063	-277 968	1 070 685
Sum datterselskaper					25 955 028
Tilknyttet selskap					
Rero Holding AS	Oslo	49,41%	3 808 145	183 087	19 763
Bergan 1 Eiendom AS**	Færder	50,00%	0	0	1
Hvittingfossveien 153 Holding AS*	Oslo	33,33%	8 759 062	-37 160	2 960 234
Borre Torg Holding AS*	Oslo	45,00%	-213 711	-56 351	188 100
Vear Sentrum AS*	Tønsberg	50,00%	4 659 824	-553 794	12 481 709
Tjøme Eiendomsutvikling AS*	Tjøme	50,00%	19 990 478	-39 569	10 021 000
Sum tilknyttede selskaper					25 670 807

*Resultat og egenkapital TS er estimerte tall før skatt.

**Resultat og egenkapital fra Bergan 1 Eiendom AS er ikke mottatt per utarbeidelse av årsregnskapet til REBUS Vestre Østland AS.

Rebus Vestre Østland AS har i løpet av året kjøpt 100% av aksjene i Sandebuktveien 2 AS og Tempokrysset Eiendom AS.

Det er i 2025 inntektsført kr 999 500 i konsernbidrag fra Sandebuktveien 2 AS.

Det er mottatt kr 2 124 630 fra Rero Holding AS.

Side 7

Seal ID: 8099857d-52d5-4e77-a200-ec16eec6b475



Rebus Vestre Østland AS

Noteopplysninger 2025

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	5 715 507	725 178	0	17 659 236
Tilknyttet selskap	0	0	3 270 718	7 142 580
Sum	5 715 507	725 178	3 270 718	24 801 816

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	2 488 700	148 360	26 065 538	8 272 776
Sum	2 488 700	148 360	26 065 538	8 272 776

Langsiktig gjeld renteberegnes etter markedsmessige vilkår. Nedbetalingsplan er ikke avtalt. Kortsiktig gjeld er knyttet til avgitt konsernbidrag.

Fordringen mot Borre Torg Holding AS er i 2025 nedskrevet med 5 500 000.

Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 5 715 507 kr pr. 31.12.2025 og 0 kr pr. 31.12.2024

Side 8

Seal ID: 8099857d-52d5-4e77-a200-ec16eec6b475



Rebus Vestre Østland AS	Noteopplysninger 2025
-------------------------	-----------------------

Note 3 Skatt

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

	2025	2024	Endring
Fordringer	-9 471 525	0	9 471 525
Sum	-9 471 525	0	9 471 525
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-9 471 525	0	9 471 525
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-2 083 735	0	2 083 736
Årets skattekostnad	2025	2024	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-4 921 844	-110 650	
Permanente forskjeller	-2 060 891	258 872	
Endring i midlertidige forskjeller	9 471 525	0	
Avgitt konsernbidrag	-2 488 700	-148 222	
Skattepliktig inntekt	90	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	547 534	32 609	
Endring i utsatt skattefordel	-2 083 735	0	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 536 201	32 609	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-4 921 844	-110 650	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 082 806	-24 343	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-453 396	56 952	
Sum	-1 536 202	32 609	
Effektiv skattesats	31,2 %	-29,5 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	327 644	32 609	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-547 514	-32 609	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	219 890	0	
Sum betalbar skatt i balansen	20	0	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	3 000 000	13 811 316	22 785 618	39 596 934
Årets resultat	0	0	-3 385 643	-3 385 643
Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	0	-1 941 186	-1 941 186
Egenkapital 31.12.2025	3 000 000	13 811 316	17 458 789	34 270 105

Side 9



Rebus Vestre Østland AS	Noteopplysninger 2025	
--------------------------------	------------------------------	--

Note 5 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Fordringer med forfall senere enn ett år	3 270 718	24 801 816
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 3 000 000 består av 3 000 000 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
REBUS Utvikling AS	3 000 000	100%
Sum	3 000 000	100%



Til generalforsamlingen i REBUS Vestre Østland AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for REBUS Vestre Østland AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Trondheim, 06. mars 2026

PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. advokatfirmaet@pwc.com
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim, T: 02316 (+47 952 60 000) www.pwc.no



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 15:33:57 UTC+01:00


Kjetil Smørdal

 **bankID**

NO BankID - 47bb8c0a-43c7-4e4e-8ba4-0edb27220c30

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



Årsregnskap 2025 Rebus Vestre Østland AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 700 968



Resultatregnskap			
Rebus Vestre Østland AS			
	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		1 960 000	1 540 864
Sum driftsinntekter		1 960 000	1 540 864
Lønnskostnad	1	2 697 123	2 725 592
Annen driftskostnad	2	6 926 703	822 562
Sum driftskostnader		-9 623 826	-3 548 154
Driftsresultat		-7 663 826	-2 007 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	999 500	725 178
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2	2 124 630	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	549 184	1 441 249
Renteinntekt		751 399	268 202
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 673 791	283 950
Annen rentekostnad		8 940	0
Annen finanskostnad		0	254 039
Resultat av finansposter		2 741 982	1 896 641
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 921 844	-110 650
Skattekostnad på resultat	3	-1 536 201	32 609
Ordinært resultat		-3 385 643	-143 259
Årsresultat		-3 385 643	-143 259
Overføringer og disponeringer			
Avsatt konsernbidrag		1 941 186	115 613
Avsatt til/fra annen egenkapital		-5 326 829	-258 872
Sum overføringer og disponeringer	4	-3 385 643	-143 259



Balanse			
Rebus Vestre Østland AS			
EIENDELER	Note	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	2 083 735	0
Sum immaterielle eiendeler		2 083 735	0
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	25 955 029	7 358 731
Lån til foretak i samme konsern	2, 5	0	17 659 236
Investeringer i tilknyttet selskap	2	25 670 807	14 946 474
Lån til tilknyttet selskap	2, 5	3 270 718	7 142 580
Sum finansielle anleggsmidler		54 896 554	47 107 022
Sum anleggsmidler		56 980 289	47 107 022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring hos foretak i samme konsern	2	5 715 507	725 178
Andre kortsiktige fordringer		1 091 280	962 862
Sum fordringer		6 806 787	1 688 040
Bankinnskudd, kontanter o.l.		97 634	211 652
Sum omløpsmidler		6 904 421	1 899 692
SUM EIENDELER		63 884 710	49 006 714



Balanse			
Rebus Vestre Østland AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	13 811 316	13 811 316
Sum innskutt egenkapital		16 811 316	16 811 316
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 458 789	22 785 618
Sum opptjent egenkapital		17 458 789	22 785 618
Sum egenkapital		34 270 105	39 596 934
Gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	2	26 065 538	8 272 776
Sum annen langsiktig gjeld		26 065 538	8 272 776
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	2	2 488 700	148 360
Leverandørgjeld		19 924	159
Betalbar skatt	3	20	0
Skyldig offentlige avgifter		251 549	150 461
Annen kortsiktig gjeld		788 874	838 025
Sum kortsiktig gjeld		3 549 067	1 137 004
Sum gjeld		29 614 605	9 409 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 884 710	49 006 714
Oslo, 09.03.2026			
<hr/> Thomas Gerhard Dahle styreleder	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	<hr/> Ove Henning Borgen styremedlem	
<hr/> Lena Høgsveen Jensen styremedlem	<hr/> Christian Stensrud Larsen daglig leder		
Rebus Vestre Østland AS		Side 4	



Rebus Vestre Østland AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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.

Klassifisering og vurdering 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.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5



Rebus Vestre Østland AS	Noteopplysninger 2025
--------------------------------	------------------------------

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	2 235 589	2 207 201
Arbeidsgiveravgift	329 198	390 887
Pensjonskostnader	114 272	105 050
Andre ytelser	18 063	22 454
Sum	2 697 123	2 725 592

Sysselsatte årsverk	1	1
---------------------	---	---

Styret har ikke noen avtale om bonus. Hverken adm. dir eller styret har avtale om særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av stilling/verv.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

**Rebus Vestre Østland AS** **Noteopplysninger 2025****Note 2 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner**

	Forretnin gs- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Gauterød Butikkeiendom AS	Oslo	100%	-500 263	-254 711	1
Gomsrud Butikkeiendom AS	Oslo	100%	-243 439	-147 685	309 873
Høgås Butikkeiendom AS	Oslo	100%	-617 922	-307 182	4
Gulset Butikkeiendom AS	Oslo	100%	-44 383	-242 849	7 249 655
Tjøme Butikkeiendom AS	Oslo	100%	671 912	6 395	-200 801
Sandebuktveien 2 AS	Oslo	100%	3 626 538	917 472	17 525 612
Tempokrysset Eiendom AS	Oslo	100%	-3 896 063	-277 968	1 070 685
Sum datterselskaper					25 955 028
Tilknyttet selskap					
Rero Holding AS	Oslo	49,41%	3 808 145	183 087	19 763
Bergan 1 Eiendom AS**	Færder	50,00%	0	0	1
Hvittingfossveien 153 Holding AS*	Oslo	33,33%	8 759 062	-37 160	2 960 234
Borre Torg Holding AS*	Oslo	45,00%	-213 711	-56 351	188 100
Vear Sentrum AS*	Tønsberg	50,00%	4 659 824	-553 794	12 481 709
Tjøme Eiendomsutvikling AS*	Tjøme	50,00%	19 990 478	-39 569	10 021 000
Sum tilknyttede selskaper					25 670 807

*Resultat og egenkapital TS er estimerte tall før skatt.

**Resultat og egenkapital fra Bergan 1 Eiendom AS er ikke mottatt per utarbeidelse av årsregnskapet til REBUS Vestre Østland AS.

Rebus Vestre Østland AS har i løpet av året kjøpt 100% av aksjene i Sandebuktveien 2 AS og Tempokrysset Eiendom AS.

Det er i 2025 inntektsført kr 999 500 i konsernbidrag fra Sandebuktveien 2 AS.

Det er mottatt kr 2 124 630 fra Rero Holding AS.



Rebus Vestre Østland AS

Noteopplysninger 2025

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	5 715 507	725 178	0	17 659 236
Tilknyttet selskap	0	0	3 270 718	7 142 580
Sum	5 715 507	725 178	3 270 718	24 801 816

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	2 488 700	148 360	26 065 538	8 272 776
Sum	2 488 700	148 360	26 065 538	8 272 776

Langsiktig gjeld renteberegnes etter markedsmessige vilkår. Nedbetalingsplan er ikke avtalt. Kortsiktig gjeld er knyttet til avgitt konsernbidrag.

Fordringen mot Borre Torg Holding AS er i 2025 nedskrevet med 5 500 000.

Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 5 715 507 kr pr. 31.12.2025 og 0 kr pr. 31.12.2024

Side 8



Rebus Vestre Østland AS	Noteopplysninger 2025
--------------------------------	------------------------------

Note 3 Skatt

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

	2025	2024	Endring
Fordringer	-9 471 525	0	9 471 525
Sum	-9 471 525	0	9 471 525
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-9 471 525	0	9 471 525
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-2 083 735	0	2 083 736
Årets skattekostnad	2025	2024	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-4 921 844	-110 650	
Permanente forskjeller	-2 060 891	258 872	
Endring i midlertidige forskjeller	9 471 525	0	
Avgitt konsernbidrag	-2 488 700	-148 222	
Skattepliktig inntekt	90	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	547 534	32 609	
Endring i utsatt skattefordel	-2 083 735	0	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 536 201	32 609	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-4 921 844	-110 650	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 082 806	-24 343	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-453 396	56 952	
Sum	-1 536 202	32 609	
Effektiv skattesats	31,2 %	-29,5 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	327 644	32 609	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-547 514	-32 609	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	219 890	0	
Sum betalbar skatt i balansen	20	0	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	3 000 000	13 811 316	22 785 618	39 596 934
Årets resultat	0	0	-3 385 643	-3 385 643
Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	0	-1 941 186	-1 941 186
Egenkapital 31.12.2025	3 000 000	13 811 316	17 458 789	34 270 105

Side 9



Rebus Vestre Østland AS	Noteopplysninger 2025
--------------------------------	------------------------------

Note 5 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Fordringer med forfall senere enn ett år	3 270 718	24 801 816
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 3 000 000 består av 3 000 000 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
REBUS Utvikling AS	3 000 000	100%
Sum	3 000 000	100%