



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	912 700 909
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	REBUS UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Gladengveien 2 0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter	1	6 997 000	202 000
Sum inntekter		6 997 000	202 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 114 000	6 031 000
Andre driftskostnader	1, 2	14 789 000	3 428 000
Sum kostnader		25 902 000	9 459 000
Driftsresultat		-18 905 000	-9 258 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		24 986 000	10 794 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	42 766 000	2 224 000
Annen renteinntekt			-50 000 000
Annen renteinntekt		1 165 000	9 951 000
Sum finansinntekter		68 916 000	-27 031 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	16 715 000	50 943 000
Annen rentekostnad		4 000	506 000
Sum finanskostnader		16 719 000	51 448 000
Netto finans		52 198 000	-78 479 000
Resultat før skattekostnad		33 292 000	-87 737 000
Skattekostnad	4	6 475 000	-8 281 000
Årsresultat		26 818 000	-79 456 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 818 000	-79 456 000
Totalresultat		26 818 000	-79 456 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	26 818 000	-79 456 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		26 818 000	-79 456 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 813 000	8 287 000
Sum immaterielle eiendeler		1 813 000	8 287 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	959 096 000	830 098 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	960 067 000	484 724 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	22 318 000	
Investeringer i aksjer og andeler	3	185 717 000	188 639 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 127 198 000	1 503 461 000
Sum anleggsmidler		2 129 011 000	1 511 748 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	7 000	
Andre kortsiktige fordringer		239 000	411 000
Krav på innbetaling av selskapskapital	3	24 137 000	11 274 000
Sum fordringer		24 384 000	11 685 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd		6 859 000	9 798 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 859 000	9 798 000
Sum omløpsmidler		31 242 000	21 483 000
SUM EIENDELER		2 160 254 000	1 533 232 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	11 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer			1 127 800 000
Overkurs	5	1 441 154 000	314 354 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		1 452 154 000	1 452 154 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Opptjent egenkapital	5	26 818 000	
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		26 818 000	
Sum egenkapital		1 478 972 000	1 452 154 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	3, 6	669 561 000	78 351 000
Langsiktig konserngjeld	3, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		669 561 000	78 351 000
Sum langsiktig gjeld		669 561 000	78 351 000
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	3	2 923 000	26 000
Leverandørgjeld	3	6 528 000	2 700 000
Annen kortsiktig gjeld		2 270 000	
Sum kortsiktig gjeld		11 721 000	2 726 000
Sum gjeld		681 282 000	81 078 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 160 254 000	1 533 232 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 655566

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 700 909
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REBUS UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 912 700 909
REBUS UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter	1	6 997 000	202 000
Sum inntekter		6 997 000	202 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 114 000	6 031 000
Andre driftskostnader	1, 2	14 789 000	3 428 000
Sum kostnader		25 902 000	9 459 000
Driftsresultat		-18 905 000	-9 258 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		24 986 000	10 794 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	42 766 000	2 224 000
Annen renteinntekt			-50 000 000
Annen renteinntekt		1 165 000	9 951 000
Sum finansinntekter		68 916 000	-27 031 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	16 715 000	50 943 000
Annen rentekostnad		4 000	506 000
Sum finanskostnader		16 719 000	51 448 000
Netto finans		52 198 000	-78 479 000
Resultat før skattekostnad		33 292 000	-87 737 000
Skattekostnad	4	6 475 000	-8 281 000
Årsresultat		26 818 000	-79 456 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 818 000	-79 456 000
Totalresultat		26 818 000	-79 456 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	26 818 000	-79 456 000
Sum overføringer og disponeringer		26 818 000	-79 456 000



Organisasjonsnr: 912 700 909
REBUS UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	1 813 000	8 287 000
Sum immaterielle eiendeler		1 813 000	8 287 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	959 096 000	830 098 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	960 067 000	484 724 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	22 318 000	
Investeringer i aksjer og andeler	3	185 717 000	188 639 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 127 198 000	1 503 461 000
Sum anleggsmidler		2 129 011 000	1 511 748 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	3	7 000	
Andre kortsiktige fordringer		239 000	411 000
Krav på innbetaling av selskapskapital	3	24 137 000	11 274 000
Sum fordringer		24 384 000	11 685 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Kontanter og bankinnskudd		6 859 000	9 798 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 859 000	9 798 000
Sum omløpsmidler		31 242 000	21 483 000

SUM EIENDELER		2 160 254 000	1 533 232 000
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	11 000 000	10 000 000
--------------	------	------------	------------



Beholdning av egne aksjer			1 127 800 000
Overkurs	5	1 441 154 000	314 354 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		1 452 154 000	1 452 154 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Opptjent egenkapital	5	26 818 000	
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		26 818 000	
Sum egenkapital		1 478 972 000	1 452 154 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	3, 6	669 561 000	78 351 000
Langsiktig konserngjeld	3, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		669 561 000	78 351 000
Sum langsiktig gjeld		669 561 000	78 351 000
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	3	2 923 000	26 000
Leverandørgjeld	3	6 528 000	2 700 000
Annen kortsiktig gjeld		2 270 000	
Sum kortsiktig gjeld		11 721 000	2 726 000
Sum gjeld		681 282 000	81 078 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 160 254 000	1 533 232 000



Organisasjonsnr: 912 700 909
REBUS UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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.



Electronic signature

Signed by
Mellingsæter, Trond Fredrik

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.03.2025 13:23:19

Date of birth

1965-08-16

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Hoel, Christian

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.03.2025 15:45:42

Date of birth

1969-04-18

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Loholt, Helga

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.03.2025 18:14:01

Date of birth

1970-06-15

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Jøssund, Ketil

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.03.2025 19:07:27

Date of birth

1975-09-30

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Dahle, Thomas Gerhard

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

12.03.2025 08:18:49

Date of birth

1977-02-23

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Kozar, Tove Gunnes

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

12.03.2025 22:55:07

Date of birth

1974-08-25

Signature method

Norwegian BankID



This document is signed electronically.

The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



Årsregnskap 2024

REBUS Utvikling AS

Org.nr.:912 700 909



Årsberetning 2024 for REBUS Utvikling AS

1. Selskapets virksomhetens og drift

REBUS Utvikling AS er et selskap med hovedoppgave å etablere nye REMA 1000-butikker gjennom utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom, samt anskaffelser av leiekontrakter. REBUS Utvikling AS er en del av Reitan Eiendom AS, som igjen er et forretningsområde i REITAN AS. REITANs visjon er å bli kjent som det mest verdidrevne selskapet.

Selskapet eide pr 31.12.2024 ni regionale etableringsselskaper og ett driftsselskap. Alle disse regionale selskapene er heleide datterselskaper. Selskapets aktiviteter skjer hovedsaklig gjennom datterselskaper eller tilknyttede selskaper av de regionale etableringsselskapene. Selskapene har til sammen hele Norge som arbeidsområde.

REBUS Utvikling AS og etableringsselskapene samarbeider nært med REMA 1000 Norges 11 regionkontorer for å etablere flere butikker. Det leies også ut til eksterne leietakere utenfor REITAN sine konsepter. Selskapet søker til enhver tid å sørge for at REMA 1000 etablerer seg på de beste beliggenhetene og REBUS Utvikling AS med de beste butikkene. På sikt ønsker REBUS Utvikling AS å bidra til å gjøre REMA 1000 til Norges største dagligvareaktør.

2. Resultat og balanse

REBUS Utvikling AS hadde i år 2024 et resultat etter skatt på TNOK 26 818.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultat og balanse for regnskapsåret 2024 med tilhørende noter et rettvise 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 til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

3. Anvendelse av overskudd

Styret foreslår at årets resultat på TNOK 26 818 overføres til annen egenkapital.

4. Personal, organisering og miljø

REBUS Utvikling AS hadde 5 ansatte ved utgangen av år 2024. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet for å være godt. Det har ikke vært unormalt fravær eller ulykker i selskapet i 2024. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

5. Ligestilling

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

6. Ytre miljø

REBUS, som en del av Reitan Eiendom, følger samme bærekraftstrategi som morsselskapet. Bærekraftsstrategien inneholder en rekke mål samt et metoderammeverk for hvordan prosjektene skal utvikles for å maksimere bærekraftseffektene, og dermed bidra til måloppnåelse. På denne måten jobbes det kontinuerlig med å redusere selskapets klimaavtrykk.



7. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kreditt risiko 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.

8. Fremtidsutsikter

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

REBUS Utvikling AS jobber kontinuerlig med å redusere energiforbruket i eksisterende og nye lokaler og har fokus på miljøvennlighet ved oppføring av alle nye bygg.

9. Åpenhetsloven

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. Redegjørelser for arbeidet med aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på REMA 1000 og Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsene for året 2024 vil bli publisert på hjemmesidene innen 30. april i 2025.

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

Oslo, 11.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Christian Hoel
styremedlem

Ketil Jøssund
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
daglig leder

Tove Gunnes Kozar
styremedlem

Helga Melhus Loholt
styremedlem



Resultatregnskap			
REBUS Utvikling AS			
(Alle tall i hele tusen)			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Inntekter	1	6 997	202
Lønnskostnad	2	-11 114	-6 031
Andre driftskostnader	1, 2	-14 789	-3 428
Driftsresultat		-18 905	-9 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		24 986	10 794
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	42 766	2 224
Neskriving av finansielle eiendeler		0	-50 000
Annen renteinntekt		1 165	9 951
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-16 715	-50 943
Annen rentekostnad		-4	-506
Netto finansposter		52 198	-78 479
Resultat før skattekostnad		33 292	-87 737
Skattekostnad	4	-6 475	8 281
Årets resultat		26 818	-79 456
Disponering og overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	26 818	-79 456
Sum disponeringer og overføringer		26 818	-79 456



Balanse			
REBUS Utvikling AS			
(Alle tall i hele tusen)			
Eiendeler	Note	31.12.2024	31.12.2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	1 813	8 287
Sum immaterielle eiendeler		1 813	8 287
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	959 096	830 098
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	960 067	484 724
Investeringer i tilknyttet selskap	3	22 318	0
Investeringer i aksjer og andeler	3	185 717	188 639
Sum finansielle anleggsmidler		2 127 198	1 503 461
Sum anleggsmidler		2 129 011	1 511 748
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	7	0
Andre kortsiktige fordringer		239	411
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	3	24 137	11 274
Kontanter og bankinnskudd		6 859	9 798
Sum omløpsmidler		31 242	21 483
Sum eiendeler		2 160 254	1 533 232
REBUS Utvikling AS		Side 5	



Balanse			
REBUS Utvikling AS			
(Alle tall i hele tusen)			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2024	31.12.2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	11 000	10 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	1 127 800
Overkurs	5	1 441 154	314 354
Sum innskutt egenkapital		1 452 154	1 452 154
Opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	26 818	0
Sum opptjent egenkapital		26 818	0
Sum egenkapital		1 478 972	1 452 154
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3, 6	669 561	78 351
Sum langsiktig gjeld		669 561	78 351
Kortsiktig gjeld			
Lån til selskap i samme konsern	3	2 923	26
Leverandørgjeld og annen gjeld	3	6 528	2 700
Annen kortsiktig gjeld		2 270	0
Sum kortsiktig gjeld		11 721	2 726
Sum gjeld		681 282	81 078
Sum egenkapital og gjeld		2 160 254	1 533 232
REBUS Utvikling AS			Side 6



Balanse

REBUS Utvikling AS

Oslo, 11.03.2025
Styret i REBUS Utvikling AS

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Christian Hoel
styremedlem

Ketil Jøssund
styremedlem

Thomas Gerhard Dahle
daglig leder

Tove Gunnes Kozar
styremedlem

Helga Melhus Loholt
styremedlem



REBUS Utvikling AS

Noteopplysninger 2024

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 8



REBUS Utvikling AS	Noteopplysninger 2024
---------------------------	------------------------------

Note 1 Spesifikasjon av poster presentert med nettobeløp
(Alle tall i hele tusen)

	2024	2023
Nettoført inntekt pr. 31.12		
Kostnader til viderefakturerings	-6	0
Inntekt fra viderefakturerings	6	0
SLA-inntekter	36 416	0
SLA-kostnader	-31 420	0
Viderefakturert lønn	2 596	0
Periodisert viderefakturert lønn	-596	0
Andre driftsrelaterte inntekter	1	202
Sum inntekt pr. 31.12	6 997	202

	2024	2023
Nettoført annen driftskostnad pr. 31.12		
Viderefordeling av IT-kostnader til datterselskaper	2 915	0
IT-kostnader som er fordelt til datterselskap	-5 771	0
Andre driftsrelaterte kostnader	-11 933	-3 428
Sum annen driftskostnad pr. 31.12	-14 789	-3 428

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.
(Alle tall i hele tusen)

	2024	2023
Lønnskostnader		
Lønninger	8 397	4 101
Arbeidsgiveravgift	1 511	922
Pensjonskostnader	516	493
Andre ytelser	689	516
Sum	11 114	6 031
Sysselsatte årsverk	5	2

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 tjenestepensjon.

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

	2024	2023
Kostnadsført godtgjørelse til revisor		
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	183	228
Andre attestasjonstjenester	98	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Sum	281	228

Side 9

**REBUS Utvikling AS**

Noteopplysninger 2024

Note 3 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

(Alle tall i hele tusen)

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Datterselskap					
REBUS Vestre Østland AS	Oslo, Norge	100%	39 597	-143	41 499
REMA Etablering Drift AS	Oslo, Norge	100%	540	67	556
REBUS Nord-Norge AS	Oslo, Norge	100%	9 000	-2 907	20 814
REBUS Midt-Norge AS	Oslo, Norge	100%	5 115	-13 146	18 108
REBUS Vest AS	Oslo, Norge	100%	162 274	3 730	147 989
REBUS Sør-Vest AS	Oslo, Norge	100%	85 225	-4 811	47 329
REBUS Stor-Oslo AS	Oslo, Norge	100%	457 198	-10 329	537 610
REBUS Nordre Østland AS	Oslo, Norge	100%	-580	-1 594	1 020
REBUS Nordre Vestland AS	Oslo, Norge	100%	24 513	-1 714	7 805
REBUS Sør AS	Oslo, Norge	100%	-383	-1 300	8 387
Malling Handelseiendom IS	Oslo, Norge	100%	125 654	454	125 056
Nordstrandveien 47 ANS	Oslo, Norge	1%	29 188	2 337	934
Nardo Centret ANS	Trondheim, Norge	1%	30 145	6 774	1 988
Sum datterselskaper					959 096
Nordstrandveien 47 ANS eies av REBUS Stor-Oslo AS med 99% og klassifiseres som datterselskap.					
Nardo Centeret ANS eies av REBUS Midt-Norge AS med 99% og klassifiseres som datterselskap.					
Tilknyttet selskap					
REKOL Eiendom AS	Trondheim, Norge	40%	52 252	-1 428	22 318
Sum tilknyttede selskaper					22 318
Andre investeringer					
Urban Property Holding AS	Oslo, Norge	10%	1 800 900	-2 054	185 717
Sum andre investeringer					185 717

Side 10



REBUS Utvikling AS

Noteopplysninger 2024

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	7	0	963 919	485 204
Mottatt konsernbidrag	0	0	20 286	10 794
Sum	7	0	984 205	495 998

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	6 840	26	669 561	78 351
Sum	6 840	26	669 561	78 351

Langsiktige fordringer og langsiktige gjeld renteberegnes etter markedsmessige vilkår.

Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet 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 3 849 kr pr. 31.12.2024.

Side 11



REBUS Utvikling AS	Noteopplysninger 2024
---------------------------	------------------------------

Note 4 Skatt

(Alle tall i hele tusen)

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	0	-12	-12
Sum	0	-12	-12
Andeler	43	-28	-71
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 283	-37 630	-29 347
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-8 239	-37 669	-29 430
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 813	-8 287	-6 475
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		33 292	-87 737
Permanente forskjeller		-3 934	50 112
Endring i midlertidige forskjeller		-12	-5
Anvendelse av fremførbart underskudd		-29 347	0
Skattepliktig inntekt		0	-37 630
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		6 475	-8 281
Skattekostnad ordinært resultat		6 475	-8 281
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-4 463	-2 375
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		4 463	2 375
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Side 12



REBUS Utvikling AS	Noteopplysninger 2024
---------------------------	------------------------------

Note 5 Egenkapital
(Alle tall i hele tusen)

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	10 000	1 127 800	314 354	0	1 452 154
Årets resultat	0		0	26 818	26 818
Kapitalforhøyelse	1 000	-1 127 800	1 126 800	0	0
Egenkapital 31.12.2024	11 000	0	1 441 154	26 818	1 478 972

Kapitalforhøyelse registrert i Brønnøysundsregisteret 18.01.24.

Note 6 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	960 067	484 724
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	669 561	78 351

Langsiktige fordringer og langsiktige gjeld renteberegnes etter markedsmessige vilkår.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 11 000 000 består av 1 000 aksjer á kr. 11 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
REBUS Handelseiendom AS	1 000	100%
Sum	1 000	0%



Til generalforsamlingen i REBUS Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for REBUS Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. 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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Trondheim, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-13 21:19

This document package contains:

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



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