



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 703 766
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GC RIEBER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 15
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente-Lill Risnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	19 604 000	18 253 000
Annen driftsinntekt	3	41 286 000	33 712 000
Sum inntekter		60 890 000	51 965 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4, 5, 16	29 613 000	23 132 000
Av- og nedskrivninger	6	3 220 000	2 763 000
Andre driftskostnader	3, 5	22 055 000	16 988 000
Sum kostnader		54 887 000	42 883 000
Driftsresultat		6 003 000	9 082 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	3	70 653 000	28 234 000
Gevinst ved salg av aksjer	3	19 184 000	41 116 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 080 000	1 403 000
Annen renteinntekt		174 000	475 000
Annen finansinntekt		598 000	2 588 000
Sum finansinntekter		94 690 000	73 816 000
Verdiendring av finansielle instrumenter	11, 17	-9 634 000	-374 000
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler			-8 777 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	408 000	
Annen rentekostnad		6 221 000	6 000
Annen finanskostnad			-22 000
Sum finanskostnader		-3 006 000	-9 167 000
Netto finans		97 696 000	82 982 000
Ordinært resultat før skattekostnad		103 699 000	92 065 000
Skattekostnad	7	21 986 000	5 728 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 713 000	86 336 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat	15	81 713 000	86 336 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		81 713 000	86 336 000
Totalresultat		81 713 000	86 336 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		94 880 000	150 010 000
Avsatt til annen egenkapital		-13 167 000	-63 673 000
Sum overføringer og disponeringer		81 713 000	86 336 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	3 981 000	1 985 000
Sum immaterielle eiendeler		3 981 000	1 985 000
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	32 673 000	34 037 000
Maskiner og anlegg	6	50 000	74 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	6 420 000	7 561 000
Sum varige driftsmidler	6	39 143 000	41 672 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	4 221 940 000	518 371 000
Lån til foretak i samme konsern	9	93 650 000	54 549 000
Investeringer i aksjer og andeler	8		
Andre langsiktige fordringer		7 000	4 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 315 597 000	572 923 000
Sum anleggsmidler		4 358 721 000	616 580 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	5 815 000	14 562 000
Andre kortsiktige fordringer		2 901 000	44 670 000
Konsernfordringer	9	54 976 000	65 569 000
Sum fordringer		63 692 000	124 801 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Markedsbaserte aksjer	8		
Markedsbaserte obligasjoner	11		53 206 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8		
Sum investeringer			53 206 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12, 13	261 309 000	36 721 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 309 000	36 721 000
Sum omløpsmidler		325 002 000	214 729 000
SUM EIENDELER		4 683 723 000	831 308 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	113 856 000	60 126 000
Overkurs		2 930 856 000	64 603 000
Sum innskutt egenkapital		3 044 712 000	124 729 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		589 356 000	582 641 000
Sum opptjent egenkapital		589 356 000	582 641 000
Sum egenkapital	15	3 634 068 000	707 371 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	16	14 303 000	14 131 000
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelser			20 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		14 303 000	34 131 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	609 625 000	
Langsiktig konserngjeld	9	50 000 000	
Annen langsiktig gjeld	17	7 909 000	558 000
Sum annen langsiktig gjeld		667 534 000	558 000
Sum langsiktig gjeld		681 837 000	34 689 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	3 932 000	6 267 000
Betalbar skatt		8 088 000	
Skyldige offentlige avgifter		1 646 000	3 581 000
Utbytte	15	94 880 000	50 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	249 754 000	25 059 000
Annen kortsiktig gjeld		9 517 000	4 341 000
Sum kortsiktig gjeld		367 818 000	89 249 000
Sum gjeld		1 049 655 000	123 938 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 683 723 000	831 308 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 481075

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 703 766
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GC RIEBER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 15
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente-Lill Risnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 929 703 766
GC RIEBER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	19 604 000	18 253 000
Annen driftsinntekt	3	41 286 000	33 712 000
Sum inntekter		60 890 000	51 965 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4, 5,	29 613 000	23 132 000
Av- og nedskrivninger	6	3 220 000	2 763 000
Andre driftskostnader	3, 5	22 055 000	16 988 000
Sum kostnader		54 887 000	42 883 000
Driftsresultat		6 003 000	9 082 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag			
Gevinst ved salg av aksjer	3	70 653 000	28 234 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	19 184 000	41 116 000
Annen renteinntekt		4 080 000	1 403 000
Annen finansinntekt		174 000	475 000
Sum finansinntekter		94 690 000	73 816 000
Verdiendring av finansielle instrumenter	11, 17	-9 634 000	-374 000
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler			-8 777 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	408 000	
Annen rentekostnad		6 221 000	6 000
Annen finanskostnad			-22 000
Sum finanskostnader		-3 006 000	-9 167 000
Netto finans		97 696 000	82 982 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7	103 699 000	92 065 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 713 000	86 336 000
Årsresultat	15	81 713 000	86 336 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		81 713 000	86 336 000



Totalresultat	81 713 000	86 336 000
Overføringer og disponeringer		
Ordinært utbytte	94 880 000	150 010 000
Avsatt til annen egenkapital	-13 167 000	-63 673 000
Sum overføringer og disponeringer	81 713 000	86 336 000



Organisasjonsnr: 929 703 766
GC RIEBER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	3 981 000	1 985 000
Sum immaterielle eiendeler		3 981 000	1 985 000
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	32 673 000	34 037 000
Maskiner og anlegg	6	50 000	74 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6	6 420 000	7 561 000
Sum varige driftsmidler	6	39 143 000	41 672 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	4 221 940 000	518 371 000
Lån til foretak i samme konsern	9	93 650 000	54 549 000
Investeringer i aksjer og andeler	8		
Andre langsiktige fordringer		7 000	4 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 315 597 000	572 923 000
Sum anleggsmidler		4 358 721 000	616 580 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	5 815 000	14 562 000
Andre kortsiktige fordringer		2 901 000	44 670 000
Konsernfordringer	9	54 976 000	65 569 000
Sum fordringer		63 692 000	124 801 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Markedsbaserte aksjer	8		
Markedsbaserte obligasjoner	11		53 206 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8		
Sum investeringer			53 206 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12, 13	261 309 000	36 721 000



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 309 000	36 721 000
Sum omløpsmidler		325 002 000	214 729 000
SUM EIENDELER		4 683 723 000	831 308 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	113 856 000	60 126 000
Overkurs		2 930 856 000	64 603 000
Sum innskutt egenkapital		3 044 712 000	124 729 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		589 356 000	582 641 000
Sum opptjent egenkapital		589 356 000	582 641 000
Sum egenkapital	15	3 634 068 000	707 371 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	16	14 303 000	14 131 000
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelser			20 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		14 303 000	34 131 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17	609 625 000	
Langsiktig konserngjeld	9	50 000 000	
Annen langsiktig gjeld	17	7 909 000	558 000
Sum annen langsiktig gjeld		667 534 000	558 000
Sum langsiktig gjeld		681 837 000	34 689 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	3 932 000	6 267 000
Betalbar skatt		8 088 000	
Skyldige offentlige avgifter		1 646 000	3 581 000
Utbytte	15	94 880 000	50 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	249 754 000	25 059 000
Annen kortsiktig gjeld		9 517 000	4 341 000
Sum kortsiktig gjeld		367 818 000	89 249 000
Sum gjeld		1 049 655 000	123 938 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 683 723 000	831 308 000



Organisasjonsnr: 929 703 766
GC RIEBER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
19.00







Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Electronic signature

<p>Signed by</p> <p>Instones, Tor</p> <p></p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>12.04.2022 14.00.14</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1972-02-03</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Aalberg, Lise Bartnes</p> <p></p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>12.04.2022 14.18.28</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1963-12-09</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Sommersten, Bernt Ditlev</p> <p></p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>12.04.2022 15.30.33</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1950-10-26</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Kahrs, Christine</p> <p></p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>12.04.2022 14.13.11</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1964-04-06</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Rieber, Paul Christian</p> <p></p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>12.04.2022 18.55.07</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1958-03-30</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Lindal, Hans Olav</p> <p></p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>13.04.2022 09.44.03</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1962-02-25</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p>



Nygaard, Bjart A R

18.04.2022 21.27.41

Date of birth

 **bankID**

1948-03-30

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.



GC RIEBER

Årsberetning 2021

GC Rieber Eiendom AS

Virksomhetens art

GC Rieber Eiendom AS er en by- og områdeutvikler lokalisert i Bergen kommune, som utvikler og forvalter flere områder herunder innovasjonsdistriktet på Marineholmen og i Solheimsviken.

I løpet av 2021 har selskapet gjennomført en sammenslåing av virksomhetene til GC Rieber Eiendom AS, Marineholmen Forskningspark AS og Solheimsviken Næringspark AS, hvorefter alle tidligere aksjonærer i disse selskapene nå er aksjonærer i GC Rieber Eiendom AS.

Tallene i denne årsberetningen refererer til det offisielle selskapsregnskapet til morselskapet GC Rieber Eiendom AS. Fra og med 2022 vil det utarbeides offisielt konsernregnskap for GC Rieber Eiendom.

I første kvartal 2022 har tidligere eiere GC Rieber AS solgt seg ned til under 50 % eierskap i selskapet, og GC Rieber Eiendom AS er dermed nå ikke en del av GC Rieber konsernet.

Arbeidsmiljø og personale

Det har vært 19 faste ansatte i GC Rieber Eiendom AS i 2021, 11 kvinner og 8 menn. Styret består av 2 kvinner og 4 menn. GC Rieber Eiendom vurderer mangfold som en viktig forutsetning for en sunn utvikling av selskapet, og arbeider for å fremme likestilling. Det er et mål at ingen skal oppleve diskriminering på grunnlag av kjønn, etnisitet, religion/livssyn, funksjonsevne, seksuell orientering, alder eller annet.

Arbeidsmiljøet i selskapet vurderes som godt. Selskapet hadde et sykefravær på 1,7 % i 2021, mot 1,9 % i 2020. Selskapet er ikke kjent med fraværsdager som skyldes ulykker på arbeidsplassen eller sykdom som følge av forhold på arbeidsplassen.

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

Aksjonærer og aksjonærforhold

Selskapets aksjonærpolitikk er over tid å gi aksjonærene en konkurransedyktig avkastning på investert kapital i form av løpende utbytte og verdistigning.

Det har vært en viktig premisse for det sammenslåtte selskapet å videreføre selskapets langsiktige strategi, samtidig som man spisser den finansielle strategien. Det er viktig for selskapet å opprettholde en robust kapitalstruktur også fremover.

For 2021 foreslår styret et utbytte på kr 94,9 mill., tilsvarende kr 25,00 per aksje.



GC RIEBER

Bærekraft

GC Rieber Eiendom skal *lede an* på bærekraft – både økonomisk, miljømessig og sosialt. Selskapet er Miljøfyrtårnsertifisert og har ikke aktivitet som forurener det ytre miljø utover ordinær eiendomsdrift. Selskapet har et mål om at virksomheten skal være klimanøytral innen år 2025. GC Rieber Eiendom har en målsetning om at alle nybygg skal Breeam-sertifiseres på nivå «Excellent», og eksisterende bygg skal sertifiseres i henhold til Breeam «In Use». GC Rieber Eiendom jobber med bærekraftige løsninger i hele verdikjeden og har implementert FNs bærekraftsmål nummer 7 (Ren energi for alle), 11 (Bærekraftige byer og samfunn), 12 (Ansvarlig forbruk og produksjon), og 13 (Stoppe klimaendringene) som en del av sine strategiske mål.

Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2021 (2020) for GC Rieber Eiendom AS var kr 60,9 mill. (kr 52,0 mill.), hvorav kr 19,6 mill. (kr 18,3 mill.) var leieinntekter. I tillegg til forvaltningsvirksomheten så driver selskapet utleie av lokaler på Havneleret på Dokken, i Kranen i Solheimsviken og under Fjøsangerveien, i tillegg til parkering. Driftsresultat utgjør kr 6,0 mill. (kr 9,1 mill.). Økningen i kostnader siste år skyldes økt antall ansatte, økt leie av lokaler som følge av Covid-19 pandemien, samt ekstra IT kostnader knyttet til å løfte konsernets forretningssystem over på en skybasert løsning. Det faktum at selskapet gjennom året har fått flere 100% eide datterselskaper har gitt et betydelig løft i netto finansinntekter i form av mottatte konsernbidrag. Resultat før skatt endte på kr 103,7 mill. i 2021 mot kr 92,1 mill. i 2020.

Balanse og likviditet

GC Rieber Eiendom AS sin bokførte totalkapital var per 31.12.2021 kr 4 683,7 mill. (kr 831,3 mill. per 31.12.2020). Den betydelige økningen skyldes kapitalforhøyelse ved innskudd av aksjer fra tidligere eiere i Marineholmen Forskningspark AS, samt fusjonen med Solheimsviken Næringspark AS som begge ble gjennomført i løpet av året.

Selskapets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.21 kr 325,0 mill. og kortsiktig gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 367,8 mill., hvorav avsatt utbytte utgjør kr 94,9 mill. Selskapet har i all hovedsak fordringer på selskap i samme konsern, og kredittrisikoen vurderes som lav.

Per 31.12.21 har selskapet pantgjeld på kr 609,6 mill., hvorav kr 462 mill. er rentesikret. Selskapet har dermed begrenset renterisiko.

Endring i likvider utgjør kr 224,6 mill. for 2021, hvorav kr 325,3 mill. fra operasjonelle aktiviteter, kr -15,0 mill. fra investeringsaktiviteter og kr -85,8 mill. fra finansieringsaktiviteter. Avvik mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes i hovedsak økning i kortsiktig konserngjeld og inntekt fra datterselskap



GC RIEBER

Både selskapet og konsernet er solid, og egenkapitalandelen er godt innenfor de krav som bankene har satt i låneavtalene. Likviditeten er god og selskapets finansielle risiko vurderes generelt som lav.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Styret og adm. direktør i GC Rieber Eiendom bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretaket og konsernet står overfor.

Styret bekrefter at det ikke har vært hendelser etter balansedato som har betydning for årsregnskapet.

Fremtidsutsikter

GC Rieber Eiendom AS videreutvikles på grunnlag av langsiktig strategi og selskapets forretningsprinsipper, herunder praksis rundt god virksomhetsstyring.

Med sin sentrale beliggenhet, sitt attraktive innovasjonsdistrikt og sitt utviklingspotensial, har styret forventninger til en positiv utvikling for selskapet og konsernet i årene som kommer.

Styret presiserer imidlertid at det normalt er usikkerhet rundt fremtidige forhold. Styret konstaterer at situasjonen rundt både Covid-19 pandemien og krigen i Ukraina øker markedsusikkerheten p.t., og at knapphet på varer, prisvekst, renteheving, og leietakernes tilpasninger post covid er eksempler på hva som vil kunne få betydning for selskapets virksomhet.

Anvendelse av årets overskudd

Årets overskudd i GC Rieber Eiendom AS ble kr 81,7 mill. og dette foreslås anvendt slik:

Utbytte (kr 25,00 per aksje)	kr 94,9 mill.
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>kr 13,2 mill.</u>
<u>Sum</u>	<u>kr 81,7 mill.</u>

Styret vil benytte anledningen å takke kunder, samarbeidspartnere og ansatte for konstruktivt samarbeid i året som har gått. En spesiell takk for gode bidrag i mange år til Arne Bergby, Anita Nybø og Henriette Ree Rieber som alle gikk ut av styret i løpet av året.



GC RIEBER

Signert digitalt,

Bergen, 7. april 2022

Hans Olav Lindal
Styreleder

Paul-Christian Rieber
Nestleder

Christine Kahrs
Styremedlem

Bjart A. R. Nygaard
Styremedlem







Bernt Ditlev Sommersten
Styremedlem

Lise Bartnes Aalberg
Styremedlem

Tor Instanes
Adm. dir.



Electronic signature

<p>Signed by</p> <p>Instones, Tor</p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>12.04.2022 13.49.14</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1972-02-03</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Aalberg, Lise Bartnes</p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>12.04.2022 14.16.11</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1963-12-09</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Kahrs, Christine</p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>12.04.2022 14.09.38</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1964-04-06</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Rieber, Paul Christian</p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>12.04.2022 18.56.49</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1958-03-30</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Lindal, Hans Olav</p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>13.04.2022 09.41.52</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1962-02-25</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p> <p>Nygaard, Bjart A R</p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>18.04.2022 21.29.04</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1948-03-30</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>Norwegian BankID</p>
<p>Signed by</p>	<p><i>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p>



Sommersten, Bernt Ditlev

18.04.2022 23.29.02

Date of birth

 **bankID**

1950-10-26

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 2021

GC Rieber Eiendom AS

Solheimsgaten 15
5058 Bergen

Organisasjonsnr. 929 703 766 MVA



Resultatregnskap			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	3	19 604	18 253
Annen driftsinntekt	3	41 286	33 712
Sum driftsinntekter		60 890	51 965
Lønnskostnad	3, 4, 5, 16	29 613	23 132
Av- og nedskrivninger	6	3 220	2 763
Andre driftskostnader	3, 5	22 055	16 988
Sum driftskostnader		54 887	42 883
Driftsresultat		6 003	9 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	3	70 653	28 234
Gevinst ved salg av aksjer	3	19 184	41 116
Renteinntekter fra konsernselskap	3	4 080	1 403
Renteinntekter		174	475
Annen finansinntekt		598	2 588
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler		0	8 777
Verdiendring av finansielle instrumenter	11, 17	-9 634	-374
Rentekostnader til konsernselskap	3	408	0
Rentekostnader		6 221	6
Annen finanskostnad		0	-22
Resultat av finansposter		97 696	82 982
Resultat før skattekostnad		103 699	92 065
Skattekostnad	7	21 986	5 728
Årsresultat	15	81 713	86 336
Avsatt til utbytte		94 880	150 010
Avsatt til annen egenkapital		-13 167	-63 673
Sum overføringer		81 713	86 336
GC Rieber Eiendom AS		Side 2	



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	3 981	1 985
Sum immaterielle eiendeler		3 981	1 985
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	32 673	34 037
Maskiner og anlegg	6	50	74
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	6 420	7 561
Sum varige driftsmidler	6	39 143	41 672
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	4 221 940	518 371
Konsernfordringer	9	93 650	54 549
Andre langsiktige fordringer		7	4
Sum finansielle anleggsmidler		4 315 597	572 923
Sum anleggsmidler		4 358 721	616 580
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	5 815	14 562
Andre kortsiktige fordringer		2 901	44 670
Konsernfordringer	9	54 976	65 569
Sum fordringer		63 692	124 801
Markedsbaserte obligasjoner	11	0	53 206
Sum investeringer		0	53 206
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12, 13	261 309	36 721
Sum omløpsmidler		325 002	214 729
Sum eiendeler		4 683 723	831 308
GC Rieber Eiendom AS			Side 3



Balanse			
GC Rieber Eiendom AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	113 856	60 126
Overkurs		2 930 856	64 603
Sum innskutt egenkapital		3 044 712	124 729
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		589 356	582 641
Sum opptjent egenkapital		589 356	582 641
Sum egenkapital	15	3 634 068	707 371
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	16	14 303	14 131
Andre avsetninger for forpliktelser		0	20 000
Sum avsetning for forpliktelser		14 303	34 131
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	9	50 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	609 625	0
Annen langsiktig gjeld	17	7 909	558
Sum annen langsiktig gjeld		667 534	558
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	3 932	6 267
Betalbar skatt		8 088	0
Utbytte	15	94 880	50 000
Skyldige offentlige avgifter		1 646	3 581
Konserngjeld	9	249 754	25 059
Annen kortsiktig gjeld		9 517	4 341
Sum kortsiktig gjeld		367 818	89 249
Sum gjeld		1 049 655	123 938
Sum gjeld og egenkapital		4 683 723	831 308
GC Rieber Eiendom AS			Side 4



Balanse

GC Rieber Eiendom AS

Bergen, 07.04.2022
Styret i GC Rieber Eiendom AS

Hans Olav Lindal
styreleder

Paul Christian Rieber
nestleder

Christine Kahrs
styremedlem

Bjart Andreas Rieber Nygaard
styremedlem

Bernt Ditlev Sommersten
styremedlem

Lise Bartnes Aalberg
styremedlem

Tor Instanes
Adm. dir.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

GC Rieber Eiendom AS

Alle tall i NOK 1 000

	2021	2020
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	103 699	92 065
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	20	0
Ordinære avskrivninger	3 220	2 763
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	0	-8 777
Mottatte renter	-4 254	-1 877
Betalte renter	6 628	7
Endring kundefordringer	8 747	-5 000
Endring leverandørgjeld	-2 335	2 406
Endring pensjoner over resultatet	-572	889
Endring andre tidsavgrensningsposter	210 183	-84 544
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	325 335	-2 068
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-782	-2 594
Investering i virksomhet	-32 632	-28 058
Salg av varige driftsmidler (salgspris)	70	0
Salg av virksomhet (salgspris)	0	0
Netto endring verdipapirer	53 206	100 000
Netto endring langsiktige fordringer	-39 105	-4
Mottatte renter	4 254	1 877
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-14 988	71 221
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Netto endring annen langsiktig gjeld	-14 947	0
Netto endring kassekreditt	0	2 985
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	-14 184	0
Betalte renter	-6 628	-7
Utbetalt utbytte og konsernbidrag	-50 000	-137 670
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-85 759	-134 692
Netto endring likvider (A+B+C)	224 588	-65 539
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	36 721	102 261
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	261 309	36 721



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i konsernregnskapet for GC Rieber AS, Bergen. GC Rieber Eiendom AS som datter i hovedkonsern og mor i underkonsern unnlater å utarbeide konsernregnskap etter rskl § 3-7 (1). GC Rieber AS' konsernregnskap kan finnes på selskapets nettsider.

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

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

Datterselskap

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Pensjoner

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

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

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

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

Finansielle instrumenter

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

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Skatt

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

Kontantstrømanalyse

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

NOTE 2 KAPITALFORHØYELSE OG FUSJON

I 2021 er det gjennomført en sammenslåing av GC Rieber Eiendom AS, datterselskapet Marineholmen Forskningspark AS og eiendomskonsernet Solheimsviken Næringspark AS med datterselskaper. Målsetningen med sammenslåingen var å få et større og sterkere eiendomskonsern, med alle eierne samlet i GC Rieber Eiendom AS. Denne endringen bidrar til et sterkere fokus på det samlede innovasjonsdistriktet på Marineholmen og i Solheimsviken, og gir grunnlag for en mer effektiv styringsmodell i det samlede eiendomskonsernet.

Sammenslåingen ble gjennomført i to trinn i 2021, som følger:

1. En kapitalforhøyelse ved tingsinnskudd av aksjene i Marineholmen Forskningspark AS, og
2. En fusjon mellom GC Rieber Eiendom AS og Solheimsviken Næringspark AS

Det ble først gjennomført en kapitalforhøyelse i GC Rieber Eiendom AS der samtlige aksjer i Marineholmen Forskningspark AS, som ikke allerede var eid av GC Rieber Eiendom AS, ble benyttet som tingsinnskudd i GC Rieber Eiendom AS. Som vederlag for overdragelsen av aksjene i Marineholmen Forskningspark AS til GC Rieber Eiendom AS, mottok aksjonærene i Marineholmen Forskningspark AS aksjer i GC Rieber Eiendom AS, der aksjekapitalen ble økt fra NOK 60 126 med NOK 20 940 til NOK 81 066 ved økning av antall aksjer.

Deretter ble det gjennomført en fusjon der styrene for GC Rieber Eiendom AS og Solheimsviken Næringspark AS utarbeidet felles fusjonsplan for fusjonen. Fusjonen ble gjennomført ved at hele den igangværende virksomheten bestående av samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i Solheimsviken Næringspark AS ble overført til GC Rieber Eiendom AS. Fusjonen er regnskapsført etter oppkjøpsmetoden, det vil si at identifiserbare eiendeler og forpliktelser i Solheimsviken Næringspark AS er balanseført til virkelige verdier i det fusjonerte selskapet.

Fastsettelse av bytteforholdet er basert på netto virkelig verdi av de to fusjonerende selskapene på tidspunkt for beslutningen.

Fusjonen reguleres av aksjeloven kapittel 13 og skattelovens regler om skattefri fusjon samt regnskapslovens regler. Fusjonen skjer med skattemessig kontinuitet. Fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig virkning fra tidspunktet for registrering av fusjonen i foretaksregisteret, registreringstidspunktet er 28.08.2021.

Ved gjennomføring av fusjonen ble det foretatt en kapitalforhøyelse i det vederlagsutstedende selskap, GC Rieber Eiendom AS, der aksjekapitalen ble økt fra NOK 81 066 med NOK 32 791 til NOK 113 856 ved økning av antall aksjer.

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

NOTE 3 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

	2021	2020
Driftsinntekter		
Leieinntekter morselskap	0	0
Leieinntekter datterselskap	8 157	7 415
Andre driftsinntekter morselskap	55	0
Andre driftsinntekter datterselskap	28 628	19 977
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	36 841	27 392
Lønnskostnader fra morselskap	1 040	0
Andre driftskostnader		
Andre driftskostnader fra morselskap	9 209	8 097
Andre driftskostnader fra datterselskap	2 499	1 788
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	11 708	9 885
Finansinntekter og finanskostnader		
Aksjeutbytte og konsemdrag fra datterselskap	70 653	28 234
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap (Skipet AS)	19 184	41 116
Renteinntekter fra morselskap	0	32
Renteinntekter fra datterselskap	4 080	1 371
Rentekostnader fra datterselskap	408	0
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	94 325	70 753

NOTE 4 LØNNSKOSTNADER

	2021	2020
Lønnskostnader	23 134	16 093
Styrehonorar	758	625
Arbeidsgiveravgift	3 190	2 878
Pensjonskostnader	2 198	3 178
Andre personalkostnader	332	359
Totalt	29 613	23 132

Selskapet hadde i 2021 sysselsatt 19 årsverk.

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

NOTE 5 GODTGJØRELSE OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

Lønn til adm.dir.	2 731
Andre godtgjørelser til adm.dir.	22
Pensjonspremie adm.dir.	405
Godtgjørelse til revisor - revisjon	187
Godtgjørelse til styret	758

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

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

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

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ tekn.anlegg	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	16 097	5 725	31 271	28 458	81 551
Tilgang i året	901	0	-120	0	782
Avgang til anskaffelseskost	-2 400	0	0	0	-2 400
Anskaffelseskost pr. 31.12.	14 599	5 725	31 151	28 458	79 933
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	8 536	5 652	25 692	0	39 880
Akkumulerte avskr. på årets avgang	-2 309	0	0	0	-2 309
Årets ordinære avskrivninger	1 952	23	1 245	0	3 220
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	8 178	5 675	26 937	0	40 790
Bokført verdi 31.12.	6 420	50	4 215	28 458	39 143
Økonomisk levetid	0-10 År	10 år	20 år		

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

NOTE 7 SKATT

	2021	2020
Betalbar inntektsskatt	17 111	5 336
Endring i utsatt skatt	-1 340	344
Endring i utsatt skatt som følge av fusjon	6 005	49
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	210	0
Skattekostnad	21 986	5 728
Resultat før skatt	103 699	92 065
Permanente forskjeller	-32 013	-50 110
Skattepliktig andel av aksjeinntekter (3%)	492	369
Endring i midlertidige forskjeller	5 599	-1 680
Mottatt aksjeutbytte	0	-16 389
Årets skattegrunnlag	77 777	24 254
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	17 111	5 336
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-17 327	-5 336
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	8 305	0
Betalbar skatt i balansen	8 088	0
Endring utsatt skatt i resultatet	-1 340	344
Endr. utsatt skatt på midlert.forskjell 01.01. som følge av fusjon	-656	0
Endring utsatt skatt i balansen	-1 996	344

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

	31.12.2021	01.01.2021	Endring	31.12.2020
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0	80	80	80
Driftsmidler	-12 075	-11 395	680	-11 395
Gevinst – og tapskonto	731	913	183	913
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-7 941	-3 455	4 486	-471
Pensjonspremie/- forpliktelse	-14 303	-14 131	171	-14 131
Andre avsetninger	15 490	15 490	0	15 490
Sum midlertidige forskjeller	-18 097	-12 498	5 599	-9 514
3% av utbytte inntektsført, ikke mottatt	0	492	492	492
Grunnlag utsatt skatt	-18 097	-12 007	6 091	-9 023
Utsatt skattefordel (22%)	-3 981	-2 641	1 340	-1 985

Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:

	2021	2020
Resultat før skatt x 22%	22 814	20 254
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-7 043	-11 024
Skatteeffekt av mottatt utbytte	0	-3 606
Skatteeffekt av 3% på mottatt utbytte neste år	0	108
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	210	49
Ending utsatt skatt som følge av fusjon	6 005	0
Skattekostnad	21 986	5 781

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

NOTE 8 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemme andel	Egenkapital pr. 31.12.2021	Resultat 2021
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	107 840	100,00 %	16 752	1 767
Bergen Helsehus AS	Bergen	431 986	100,00 %	50 177	14 781
Bontelabo AS	Bergen	56 590	100,00 %	9 663	-23 643
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	2 984	100,00 %	2 884	537
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	4 534	100,00 %	4 106	6 239
Kokstad Nord AS	Bergen	13 790	55,20 %	24 891	-91
Krohnen AS	Bergen	1 257	100,00 %	904	-351
Marineholmen Forsningspark AS	Bergen	1 422 251	100,00 %	701 255	41 345
Motorhallen AS	Bergen	543 037	100,00 %	112 448	-22 396
Nye Beddingen AS	Bergen	317 317	100,00 %	72 063	9 052
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	100 045	100,00 %	32 339	2 139
Rieber Eiendom AS	Bergen	69 094	100,00 %	62 000	-863
Skipet AS	Bergen	596 706	100,00 %	147 465	8 313
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	434 216	100,00 %	87 049	9 929
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100,00 %	8 890	1 776
Solheimsgaten AS	Bergen	11 254	100,00 %	9 973	-914
Solheimsviken AS	Bergen	98 822	100,00 %	85 507	1 393
Bokført verdi		4 221 940		1 428 366	49 012

NOTE 9 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer på konsernselskap		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	93 650	54 549
Kundefordringer konsern	5 458	7 992
Andre kortsiktige fordringer konsern	54 976	65 569
Sum konsernfordringer	154 084	128 109
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	0	0
Gjeld til konsernselskap		
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	50 000	0
Leverandørgjeld innen konsern	3 362	2 792
Utbytte til konsernselskaper	50 105	50 000
Annen kortsiktig gjeld konsern	249 754	25 059
Sum konserngjeld	353 221	77 851
Totalt	-199 137	50 259

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

NOTE 10 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2021	31.12.2020
Kundefordringer vurdert til pålydende	5 815	14 562
Kundefordringer i balansen	5 815	14 562

NOTE 11 OBLIGASJONER

	31.12.2021	31.12.2020
Anskaffelseskost	0	52 914
Balansført verdi	0	53 206
Markedsverdi	0	53 206

Obligasjoner var vurdert til børskurs pr. 31.12.2020.

Obligasjonene ble solgt i 2021 med en bokført gevinst på NOK 303

NOTE 12 BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 001 bundne midler.

NOTE 13 KONSERNKONTOORDNING

GC Rieber Eiendom AS og 100% eide datterselskap inngår i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 259 865 pr. 31.12.2021, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

NOTE 14 AKSJEEIERE

Aksjonær	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber AS	2 004 200	52,81 %
Siva Eiendom Holding AS	365 892	9,64 %
Viben AS	226 620	5,97 %
Celsius AS	218 905	5,77 %
GC Rieber Fondet	218 182	5,75 %
DNB Livsforsikring AS	186 249	4,91 %
Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS	96 556	2,54 %
DNB Eiendomsfond Core Pluss AS	51 831	1,37 %
Øvrige	426 781	0,01 %
Totalt	3 795 216	100,00 %

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

Oversikten viser aksjonærer med mer enn 1% eierandel. Per 31.12.2021 hadde selskapet totalt 98 aksjonærer. Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av styret eier følgende antall aksjer:

Paul-Chr. Rieber (inkl. indirekte eie)	210 699
Bernt Ditlev Sommersten (inkl. indirekte eie)	170 248
Bjart Nygaard (inkl. indirekte eie)	40 083

NOTE 15 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	60 126	64 603	582 641	707 371
Tingsinnskudd	20 940	1 111 999		1 132 939
Fusjon	32 791	1 754 253	20 626	1 807 670
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital			-744	-744
Årets resultat			81 713	81 713
Avsatt utbytte			-94 880	-94 880
Total egenkapital pr. 31.12.	113 856	2 930 856	589 356	3 634 068

For nærmere informasjon om tingsinnskudd og fusjon vises det til note 2.

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

NOTE 16 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

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

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

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

Driftspensjonsordningen omfatter 6 personer pr. 31.12.2021, hvorav 2 mottok pensjon i 2021.

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

I tillegg til driftspensjon, er det kostnadsført NOK 1 148 i innskuddspensjon i årets regnskap.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarende dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 10 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

	2021	2020
Beregning av årets pensjonskostnad:		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	199	1 457
Netto renteinntekt (-kostnad)	201	281
Arbeidsgiveravgift	56	245
Netto pensjonskostnad	457	1 982
Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	2021	2020
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-12 535	-12 385
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-12 535	-12 385
Arbeidsgiveravgift	-1 767	-1 746
Balansført pensjonsforpliktelse	-14 303	-14 131
Ved beregning av pensjonskostnaden og netto pensjonsforpliktelse er følgende forutsetninger lagt til grunn:	2021	2020
Diskonteringsrente	1,90 %	1,70 %
Forventet avkastning	1,90 %	1,70 %
Lønnsregulering	2,75 %	2,25 %
G-regulering	2,50 %	2,00 %
Pensjonsregulering aktive	0-1,73 %	0-1,24 %
Pensjonsregulering pensjonister	0,00 %	0,00 %
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00 %	8,00 %
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00 %	0,00 %

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

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



GC Rieber Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

NOTE 17 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	609 625	0
Sum	609 625	0

Selskapets langsiktige gjeld ble overtatt fra Solheimsviken Næringspark AS ved fusjon 28.08.2021, se ytterligere informasjon i note 2.

Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (12 404), Nye Administrasjonsbygget AS (34 327), Nye Beddingen AS (91 110), Motorhallen AS (115 054) og Skipsbyggerhallen AS (107 213).

Garantier:

GC Rieber Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjoner pålydende NOK 311 000 som sikkerhet for Skipet AS sitt lån i Nordea og 192 000 for Solheimsviken AS sitt lån i Nordea. Kausjonene er en helgaranti og omfatter hele lånet/kreditten/forpliktelsen innenfor rammen av kausjonsbeløpet med tillegg av renter inntil kunden har innfridd hovedstolen med renter, gebyrer og omkostninger i sin helhet.

	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Skipet AS	301 670	311 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Solheimsviken AS	188 160	192 000
Sum	489 830	503 000

Selskapet har pr. 31.12.21 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	Valuta	Beløp	Forfall	Rentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale	NOK	47 250	2024	2,470%	-1 018
Rentebytteavtale	NOK	144 000	2024	1,714%	-291
Rentebytteavtale	NOK	144 000	2029	1,744%	560
Rentebytteavtale	NOK	126 750	2031	2,585%	-6 622
Sum finansielle sikringsinstrumenter		462 000			-7 371

Rentebytteavtalene er anskaffet ved fusjon med Solheimsviken Næringspark AS 28.08.2021. Virkelig verdi på gjelden er redusert med NOK 9 927 i perioden 28.08.2021 til 31.12.2021

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i GC Rieber Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for GC Rieber Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2020 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 19. mars 2021.

Øvrig informasjon

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

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

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

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: 6F5DA-7Z6NC-KOBIY-DTONKZ-426EC-CGTAB



Building a better
working world

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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.

Bergen, 19. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - GC Rieber Eiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: 6F5DA-7Z6NC-KOBYJ-DTONK-426EC-CGTAB



PENNEO

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

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

Eirik Moe

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-19 08:26:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6F5DA-7Z6NC-KOBYJ-DTOKZ-426EC-CGTAB

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/validate>