ÅRSRAPPORT

2023

REITAN
EIENDOM

Innholdsfortegnelse

1 Årsrapport 2023 5

1.1 Nøkkeltall 2023 6

1.2 Fra Administrerende direktør 13

1.3 Dette er Reitan Eiendom 15

1.4 Sentrumseiendom Trondheim 19

1.5 Sentrumseiendom Bergen 21

1.6 Sentrumseiendom Oslo 22

1.7 Logistikk- og industrieiendom 24

1.8 Handelseiendom 26

1.9 Våre selskaper 29

2 Bærekraft i Reitan Eiendom 34

2.1 Fra Direktør bærekraft og innovasjon 39

2.2 Bærekraftsstrategi 40

2.3 Metode 42

2.4 Vesentlige tema 44

2.5 Miljø 48

2.5.1 Utslipp 49

2.5.2 Karbonfjerning 57

2.5.3 Energi 58

2.5.4 Vannforbruk 60

2.5.5 Klimarisiko 62

2.5.6 Naturmangfoldsrisiko 67

2.5.7 Taksonomiscreening 73

2.5.8 Antall BREEAM-NOR-bygg 84

2.5.9 Forurensning 85

2.6 Mennesker 87

2.6.1 Medarbeidere 88

2.6.2 Foreldrepermisjon 90

2.6.3 Medarbeiderundersøkelse 93

2.6.4 Living wage 94

2.6.5 Helse og sikkerhet 95

2.6.6 Mangfold 98

2.6.7 Utvikling av selskapets ressurser 101

2.7 Verdikjede 109

2.7.1 Reitan Eiendom sine tilknyttede verdikjeder 110

2.7.2 Innkjøpspraksis 111

2.7.3 Åpenhetsloven 112

2.7.4 Kunder og sluttbrukere 124

2.8 Sirkulærøkonomi 125

2.8.1 Rehabilitering 128

2.8.2 Materialer 129

2.8.3 Avfall 133

2.9 Lokalsamfunn 137
2.9.1 Forskning og undervisning 139
2.9.2 Støtte og bidrag til viktige lokalsamfunnsinitiativ 144
2.10 Forretningsetikk 147
2.10.1 EUs taksonomi 150
2.11 Bærekraftig finans 154
3 Selskapsstyring i Reitan Eiendom 157
3.1 Styret og ledergruppen 160
3.1.1 E C Dahls Eiendom 164
3.1.2 VestenFjeldske Eiendom 166
3.1.3 Christiania Areal 169
3.1.4 RELOG 171
3.1.5 REBUS Handelseiendom 175
3.1.6 Dora Eiendom 177
3.2 Bærekraftsteamet 180
4 Årsregnskap 183
4.1 Fra Økonomidirektør 184
4.2 Styrets årsberetning 185
4.3 Konsernregnskap 190
4.4 Selskapsregnskap 226
4.5 Revisors beretning 238
5 Gode historier 243
5.1 Mange år med bærekraft i fokus 244
5.2 Nøkkelprosjekter fra 2023 245
5.2.1 E C Dahls Eiendom 246
5.2.2 VestenFjeldske Eiendom 250
5.2.3 Christiania Areal 252
5.2.4 RELOG 254
5.2.5 Dora Eiendom 255
5.3 Bak Stillaset 258
5.4 Fjorårets nøkkelprosjekter, 2022 259
6 Vedlegg 267
6.1 TCFD-Rapport 268
6.2 TNFD-Rapport 285
6.3 Klimaregnskapet 299
6.4 Viktige tilslutninger 304
6.4.1 GRI 305
6.4.2 CSRD og ESRS 306
6.4.3 FNs bærekraftsmål (UN SDG) 309
6.4.4 TCFD, TNFD og GRESB 318
6.4.5 Energiprestasjon og -merking for bygg 320

1 Årsrapport 2023

Reitan Eiendom sin årsrapport er for første gang heldigital.

Vi er stolte over å presentere årsrapporten for 2023. I år leverer vi en felles rapport, som inkluderer både bærekraftsrapportering og den finansielle rapporteringen. Vi jobber kontinuerlig med videreutvikling av vår rapportering, slik at vi er klare til å avlegge en helintegrert årsrapport for 2025 etter nye krav og standarder.

VÅRE MERKEVARER

E C DAHLS EIENDOM

RELOG

VESTENFJELDSKE EIENDOM

REBUS HANDELSEIENDOM

dora

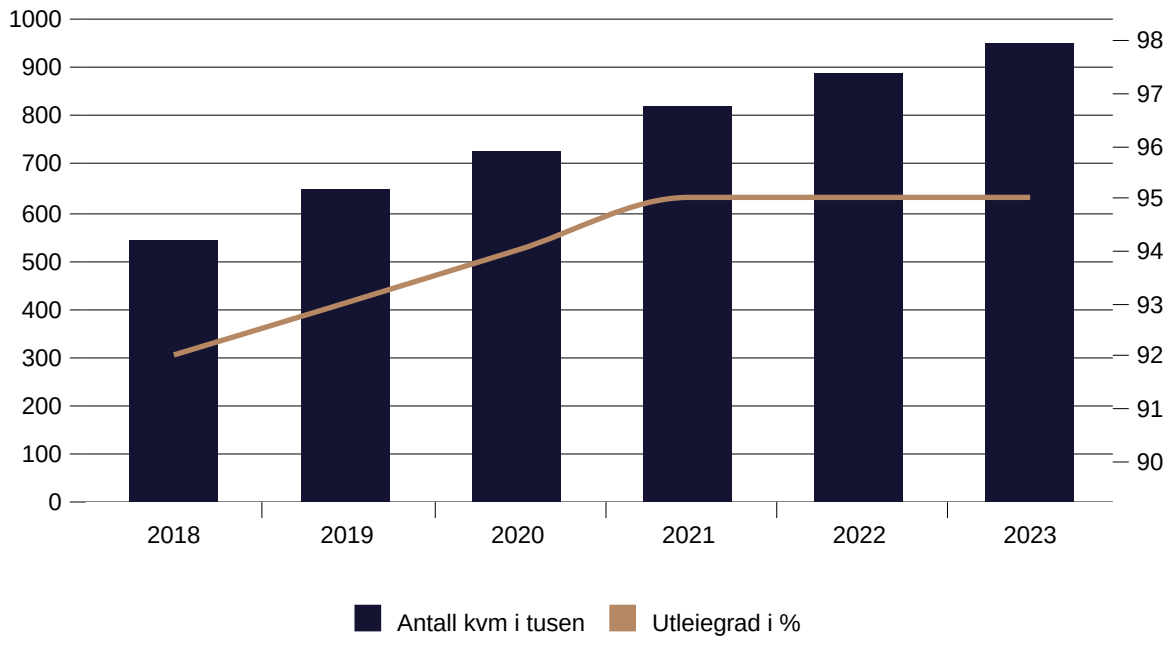
CHRISTIANIA AREAL

1.1 Nøkkeltall 2023

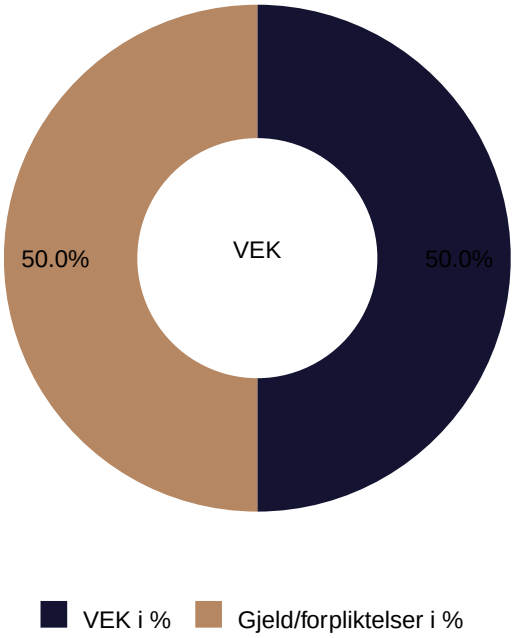
Leieinntekter	EBITDA	Investeringseiendom	Totalkapital
1 780	–1 825	32 428	37 761
NOK mill.	NOK mill.	NOK mill.	NOK mill.

Areal	Areal etter eierandel	Totalt CO_2-fotavtrykk	Energiforbruk per kvm
1 737 000	946 000	78 267	71,3
kvm	kvm	tCO_2e	kWh/kvm

UTVIKLING I KVM OG UTLEIEGRAD



VERDIJUSTERT EGENKAPITAL

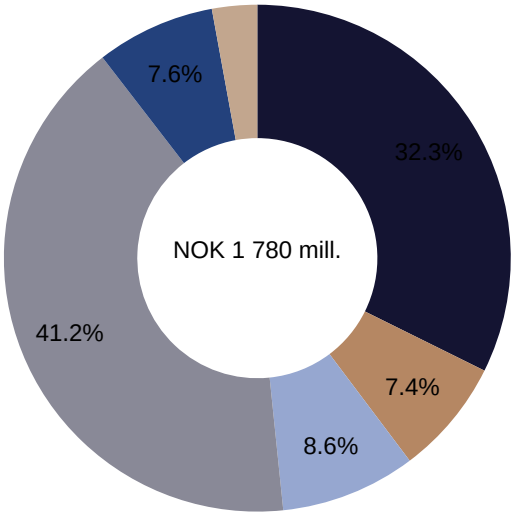


NØKKELTALLENE FORDELER SEG PÅ SELSKAPETS SATSINGSOMRÅDER:

- Sentrumseiendom Trondheim - E C Dahls Eiendom (ECDE)
- Sentrumseiendom Bergen - VestenFjeldske Eiendom (VFE)
- Sentrumseiendom Oslo - Christiania Areal (CHAR)
- Logistikk- og industrieiendom - RELOG
- Handelseiendom - REBUS Handelseiendom (REBUS)

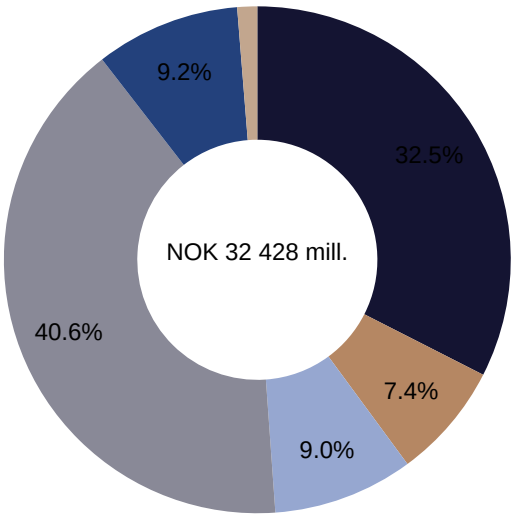
"Øvrige" inkluderer hovedsakelig morselskapet Reitan Eiendom AS, et mindre antall frittstående datterselskaper, i tillegg til konsolideringseffekter. Reitan Eiendom konsern forkortes med RE.

LEIEINNTEKTER



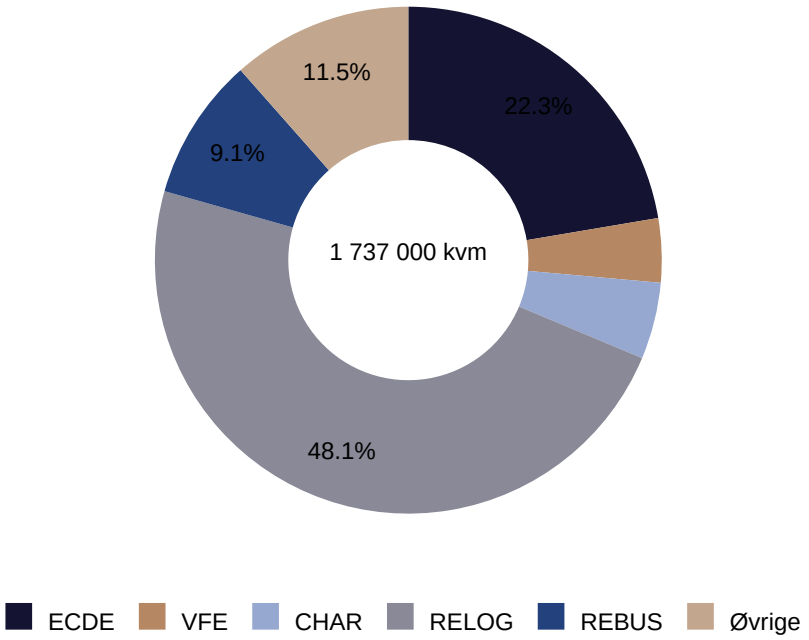
ECDE VFE CHAR RELOG REBUS Øvrige

INVESTERINGSEIENDOM

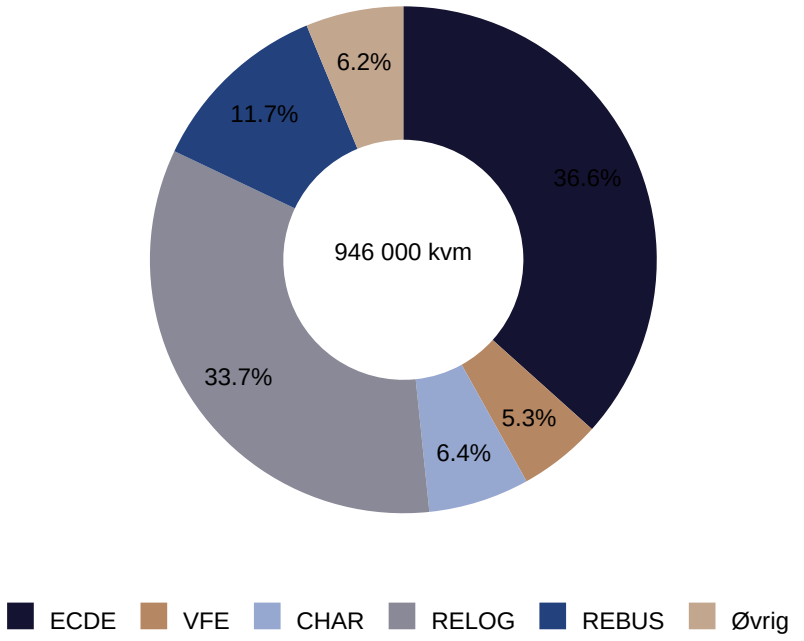


ECDE VFE CHAR RELOG REBUS Øvrige

TOTALAREAL



AREAL ETTER EIERANDEL



Nøkkeltall fra bærekraftsåret 2023*

Totalt CO_2-fotavtrykk	CO_2-fotavtrykk per kvm	CO_2-fotavtrykk per omsetning	Energiforbruk per kvm
78 267	45,1	43,3	71,3
tCO_2e	$kgCO_2e$/kvm	tCO_2e/NOK mill.	kWh/kvm

Energiforbruk per omsetning	Energiproduksjon på egne eiendommer	Totalt avfall	Avfall per kvm
68,6	3 660	6 365 653	3,7
MWh/NOK mill.	MWh	kg	kg/kvm

Avfall per omsetning	Totalt vannforbruk	Vannforbruk per kvm	Vannforbruk per omsetning
3 524	233 018	134,1	129
kg/NOK mill.	m^3	liter/kvm	m^3/NOK mill.

*Tall er inkludert Major Eiendom (felleskontrollert virksomhet) og Dora Eiendom (tilknyttet selskap). Omsetningstall benyttet, er Reitan Eiendoms konsoliderete tall. I desember 2023 kjøpte REBUS Handelseiendom selskapet REBUS Utvikling, fra REMA 1000 Norge. Transaksjonen besto av en eiendomsportefølje på 27 heleide og 38 deleide eiendommer, disse er ikke inkludert i nøkkeltallene fra 2023.

SPESIFIKASJON AV AREALER

AREAL BYGG UNDER FORVALTNING

	2023		2022		2021	
Selskap	m^2 totalt	m^2 justert*	m^2 totalt	m^2 justert*	m^2 totalt	m^2 justert*
ECDE	389 000	346 500	388 000	346 000	316 000	316 000
RELOG	835 000	605 000	841 000	587 000	799 000	667 000
VFE	71 000	69 000	70 299	70 299	62 600	60 600
REBUS	71 000	69 000	66 000	65 000	66 000	65 000
CHAR	85 000	61 000	85 000	61 000	34 000	24 400
DORA	153 000	112 000	143 000	102 000	123 000	93 400
Reitan Eiendom	**1 737 000**	**946 000**	**1 645 000**	**884 000**	**1 522 000**	**817 000**

Kvm bygg per 31.12.
*Selskapets totalareal justert for selskapets direkte eierandel, Reitan Eiendom vil derfor ikke være sum av opplistede arealer.

PROSENTENDRING AREAL BYGG UNDER FORVALTNING

Selskap	**2022-2023**	**2021-2022**
ECDE	0,3 %	22,8 %
RELOG	-0,7 %	5,2 %
VFE	1,0 %	12,3 %
REBUS	11,6 %	0,0 %
CHAR	0,0 %	250,0 %
DORA	7,0 %	16,2 %
Reitan Eiendom	**5,6 %**	**8,0 %**

Prosentvis endring i antall kvm per år.

AREAL FERDIGSTILTE NYBYGG

	2023		2022	
Selskap	m^2 totalt	m^2 justert*	m^2 totalt	m^2 justert*
ECDE	400	400	-	-
RELOG	19 700	17 825	69 700	69 700
VFE	-	-	-	-
REBUS	-	-	-	-
CHAR	-	-	-	-
DORA	10 000	10 000	-	-
Reitan Eiendom	**30 100**	**15 899**	**69 700**	**48 093**

Kvm ferdigstilte nybygg i løpet av året.
*Selskapets totalareal justert for selskapets direkte eierandel, Reitan Eiendom vil derfor ikke være sum av opplistede arealer.

AREAL FERDIGSTILTE RENOVERINGSPROSJEKTER

	2023		2022	
Selskap	**m^2 totalt**	**m^2 justert***	**m^2**	**m^2 justert***
ECDE	1 497	1 497	19 858	19 858
RELOG	-	-	-	-
VFE	2 754	2 754	2 754	2 754
REBUS	-	-	3 000	3 000
CHAR	-	-	-	-
DORA	-	-	-	-
Reitan Eiendom	**4 251**	**3 397**	**25 612**	**24 868**

Kvm ferdigstilte renoveringsprosjekter i løpet av året.
*Selskapets totalareal justert for selskapets direkte eierandel, Reitan Eiendom vil derfor ikke være sum av opplistede arealer.

AREAL KJØPTE BYGG

	2023		2022	
Selskap	m^2 totalt	m^2 justert*	m^2 totalt	m^2 justert*
ECDE	1 000	500	4 500	3 300
RELOG	-	-	158 300	98 300
VFE	-	-	6 014	6 014
REBUS	4 000	4 000	-	-
CHAR	-	-	51 000	36 000
DORA	-	-	20 300	9 000
Reitan Eiendom	**5 000**	**4 500**	**240 114**	**114 397**

Totale kvm kjøpt i løpet av året.
*Selskapets totalareal justert for selskapets direkte eierandel, Reitan Eiendom vil derfor ikke være sum av opplistede arealer.

AREAL BYGG I PRODUKSJON/UNDER UTVIKLING

	2023		2022		2021	
Selskap	m^2 totalt	m^2 justert*	m^2 totalt	m^2 justert*	m^2 totalt	m^2 justert*
ECDE	20 000	20 000	49 243	49 243	60 000	60 000
RELOG	87 600	58 849	56 572	31 572	36 300	36 300
VFE	10 000	10 000	11 525	11 525	13 700	13 700
REBUS	-	-	-	-	-	-
CHAR	-	-	-	-	-	-
DORA	15 000	15 000	25 000	25 000	17 000	13 500
Reitan Eiendom	**132 600**	**72 706**	**142 340**	**87 441**	**127 000**	**99 368**

Kvm bygg under utvikling per 31.12.
*Selskapets totalareal justert for selskapets direkte eierandel, Reitan Eiendom vil derfor ikke være sum av opplistede arealer.

AREAL TOMT UTVIKLINGSEIENDOM

	2023		2022		2021	
Selskap	m^2 totalt	m^2 justert*	m^2 totalt	m^2 justert*	m^2 totalt	m^2 justert*
ECDE	-	-	-	-	-	-
RELOG	5 000 000	4 000 000	5 000 000	4 000 000	5 000 000	4 000 000
VFE	16 109	16 109	16 109	16 109	-	-
REBUS	-	-	-	-	-	-
CHAR	-	-	-	-	-	-
DORA	50 700	23 300	50 700	23 300	27 700	15 600
DORA (bolig)	91 000	45 500	91 000	45 500	91 000	45 500
Reitan Eiendom	**5 066 809**	**2 779 216**	**5 066 809**	**2 771 760**	**5 027 700**	**2 764 992**
Inkludert bolig	**5 157 809**	**2 793 776**	**5 157 809**	**2 793 776**	**5 118 700**	**2 779 552**

Kvm tomt utviklingseiendom per 31.12

*Selskapets totalareal justert for selskapets direkte eierandel, Reitan Eiendom vil derfor ikke være sum av opplistede arealer.

1.2 Fra Administrerende direktør

2023 ble et nytt krevende år for eiendomsmarkedet både internasjonalt og i Norge. En periode med høy generell etterspørsel som følge av flere år med ekstremt lav rente førte til et kraftig inflasjonspress i store deler av verden, også i Norge. Ved utgangen av året var inflasjonen i Norge ca. 5,6 prosent. Dette er langt over den norske sentralbankens inflasjonsmål på 2 prosent.

Sentralbankene svarte på den høye inflasjon med økte renter både gjennom 2022 og 2023. Norges Banks styringsrente ble satt opp fra 2,75 prosent ved inngangen av året til 4,5 prosent ved årsslutt, det høyeste nivået på 14 år. 3 mnd Nibor økte gjennom året fra 2,10 prosent til nærmere 4,80 prosent.

Det økte rentenivået førte til at avkastningskravene (yield) i markedet for næringseiendom fortsatte å øke gjennom 2023, og derigjennom til ytterligere reduksjon i eiendomsverdiene. Reduserte eiendomsverdier, sammen med økte finansieringskostnader som følge av økte renter, preget også Reitan Eiendom sine resultater i 2023. Pa den annen side trakk økte leiepriser og en større eiendomsmasse leieinntektene opp. Sammen med god kostnadsstyring førte dette til en vesentlig økning i driftsresultatet. 2023 ble dermed enda et år preget av solid drift i selskapet.

Til tross for et urolig marked har Reitan Eiendom en svært solid posisjon. Selskapet har sterk finansiell soliditet. Det ble før årsskiftet gjennomført en emisjon som igjen bringer den verdijusterte egenkapitalen tilbake til vår handlingsregel, minimum 50 prosent. Vår eiendomsportefølje er godt diversifisert både når det gjelder segmenter og geografi, noe som gir en god robusthet i krevende tider. Også gjennom 2023 har vi skapt betydelige verdier fra våre tomteressurser og utviklingsprosjekter. Vi har en erfaren og kompetent organisasjon, solid fundert på våre sterke verdigrunnlag. Dette er vår viktigste ressurs, i oppgangstider, men spesielt i vanskelige tider.

Ved utgangen av 2023 styrket vi vår satsing på handelseiendom. REBUS Handelseiendom kjøpte en portefølje av utviklingseiendommer fra REMA 1000 Norge, hvor ambisjonen er å akselerere utviklingen av nye og attraktive REMA 1000-butikker. Vi har også økt vår portefølje i det danske eiendomsmarkedet. Sammen med de norske selskapene AKA og Straen overtar vi 64 gode butikkeiendommer i forbindelse med REMA 1000 sitt kjøp av dagligvarekjeden Aldi i Danmark.

I skrivende stund jobber vi med overtakelsen av Entra sin portefølje i Trondheim, hvor vi skal overta 13 eiendommer på totalt 187 000 kvm. Ved inngangen til 2024 har vi dermed en enda større og mer diversifisert portefølje, som både gir oss en solid posisjon i markedet og gode utviklingsmuligheter over tid.

I 2023 lanserte vi en ny visjon, en ny forretningside og en ny strategi for Reitan Eiendom. Vår visjon lyder "Det mest verdidrevne eiendomsselskapet". Denne er godt fundert på våre 8 verdigrunnlag. Vi skal skape verdi for våre kunder, våre eiere og våre ansatte - alt med et solid samfunnsansvar i fokus. Dette samfunnsansvaret kombinert med vår langsiktighet i alt vi gjør er fundamentet for vårt bærekraftsarbeid. Vi ønsker å være i front og skape resultater innen utslipps- og energibruksreduksjoner, samt bidra til åpne og levende byer og lokalsamfunn.

Betydningen av god risikostyring blir ekstra tydelig når vekstkurvene flater ut. Da er det de kostnadsbevisste, de detaljorienterte, de fremtidsrettede og innovative selskapene som lykkes. I 2023 har vi økt detaljeringsgraden i kartleggingen av våre eiendommer. Eksempelvis undersøker vi status for klima-, miljø- og finansiell risiko for alle våre enkelteiendommer, og har tatt i bruk nye verktøy for å holde god oversikt over det EU vil kreve av oss i årene som kommer.

Vi har gjennom 2023 fortsatt det gode bærekraftsarbeidet i alle våre selskap. Temaet er stadig viktig i forvaltning, drift og utvikling av våre eiendommer. Både store og små tiltak bidrar. I høst fant for eksempel våre flinke driftsteam energityver verdt nesten NOK 1 mill. årlig med et par timers undersøkelse av noen få av våre bygg, i forbindelse med Grønn Byggallianses kampanje. Dette fokuset fra alle i organisasjonen bidrar til den langsiktigheten og fremtidssikringen vi ønsker oss.

"Med evigheten som perspektiv skal vi utvikle og eie bærekraftige porteføljer..." Slik starter vår forretningsidé. Denne langsiktigheten krever at vi er så godt forberedt som mulig på en fremtid vi ikke kjenner. Nye reguleringer, nye krav og nye forventninger fra kunder og omgivelser fører med seg stort kunnskaps- og tiltaksbehov. Vi har en vei igjen til å være bærekraftig, men vi er godt i gang med arbeidet.

Sammen skal vi stå på videre!

Trond F. Mellingsæter
Adm. dir.

1.3 Dette er Reitan Eiendom

Med evigheten som perspektiv skal vi utvikle og eie bærekraftige porteføljer av næringseiendom i sentrum av Oslo, Bergen og Trondheim, samt logistikk-, industri- og handelseiendom i Skandinavia.

Reitan Eiendom ble etablert i 1995, og et tyvetalls butikkeiendommer for REMA 1000 utgjorde starten. Siden den gang har selskapet mangedoblet seg i størrelse. Veksten har kommet som et resultat av langsiktighet og tålmodighet, samarbeid med kompetente partnere og ved hjelp av engasjerte og dyktige medarbeidere.

I dag er Reitan Eiendom involvert i 1,7 mill. kvm i Norge, Sverige og Danmark, og har en omsetning på NOK 1,8 mrd. i 2023. Allerede tidlig i 2024 har to større transaksjoner bidratt til ytterligere vekst, i tråd med selskapets vekstambisjoner. Selskapet har hovedsakelig eiendom innen tre satsingsområder, formulert i en spisset forretningsidé:

MED EVIGHETEN SOM PERSPEKTIV
SKAL VI UTVIKLE OG EIE BÆREKRAFTIGE
PORTEFØLJER
AV NÆRINGSEIENDOM I SENTRUM AV OSLO,
BERGEN OG TRONDHEIM,
SAMT LOGISTIKK-, INDUSTRI- OG
HANDELSEIENDOM I SKANDINAVIA.

Visjon

Vår eier REITAN sin visjon er å bli kjent som det mest verdidrevne selskapet. Reitan Eiendom har en verdimessig forankring i REITAN-filosofien – vi bygger store mennesker som skaper handling gjennom tillit.

Å være verdidrevet er grunnlaget for å få kunder, medarbeidere og samarbeidspartnere til å føle seg verdifulle, skape økonomiske verdier og drive vår virksomhet med verdighet. Verdigrunnlagene guider oss og definerer oss, og de beskriver det vi mener er verdt å streve etter. Verdiene er vårt indre kompass som styrer tenkesett, følelser og beslutninger, og de er grunnlaget for en sterk kultur.

Reitan Eiendoms verdigrunnlag har alltid stått sterkt i organisasjonen. Vårt aktive arbeid med egne verdier trekkes stadig frem som en suksessfaktor og noe både ledere og ansatte er stolte over.

Reitan Eiendoms visjon:

DET MEST VERDIDREVNE EIENDOMSSELSKAPET

VÅR FILOSOFI

Ledelsesfilosofien vår er verdibasert ledelse, som for oss betyr å bygge store mennesker som skaper handling gjennom tillit. For alle i Reitan Eiendom er tillit hovedingrediensen for å lykkes. Filosofien fører oss sammen, og våre sterke verdier definerer oss og driver oss fremover. Vi vet hvor vi vil, uten å glemme hvor vi kommer fra.

Å være verdidrevet er grunnlaget for å få kunder, medarbeidere og samarbeidspartnere til å føle seg verdifulle, skape økonomiske verdier, samt drive vår virksomhet med verdighet.

Verdigrunnlagene guider oss og definerer oss. De beskriver det vi mener er verdt å strebe etter. Verdiene er vårt indre kompass som styrer tenkesett, følelser og beslutninger. Tydelige verdier er grunnlaget for en sterk kultur.

For Reitan Eiendom er det viktig å vise samfunnsansvar. Det gjør vi ved å la temaet bærekraft prege vår daglige drift og tenkning, og ved å integrere bærekraft i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

VÅRE VERDIER

VI RENDYRKER BEDRIFTENS FORRETNINGSIDÉ

VI HOLDER HØY FORRETNINGSMORAL

VI SKAL VÆRE GJELDFRI

VI SKAL MOTIVERE TIL VINNERKULTUR

VI TENKER POSITIVT OG OFFENSIVT

VI SNAKKER MED HVERANDRE - IKKE OM HVERANDRE

KUNDEN ER VÅR ØVERSTE SJEF

VI SKAL HA DET MORSOMT OG LØNNSOMT

Selskapene som inkluderes i rapporteringen

Reitan Eiendom AS med datterselskapene E C Dahls Eiendom AS, RELOG AS, VestenFjeldske Eiendom AS, REBUS Handelseiendom AS og Christiania Areal AS inkluderes i økonomi- og bærekraftsrapporteringen for 2023. I tillegg fremheves det tilknyttede selskapet Dora Eiendom AS i bærekraftsrapporteringen som en egen enhet. Selskapet har integrert Reitan Eiendom sin bærekraftstrategi i sin virksomhet og deltar i konsernets bærekraftsteam. Dette gjør at det er en vesentlig forskjell mellom økonomi- og bærekraftsrapporteringen i årets rapport. I deler av bærekraftsdataen er Dora Eiendom sine data medtatt fullt ut som en konsolidert enhet, i motsetning til regnskapet hvor alle tilknyttede selskaper rapporteres på én regnskapslinje etter eierandel.

I desember 2023 kjøpte REBUS Handelseiendom selskapet REBUS Utvikling, fra REMA 1000 Norge. Transaksjonen besto av en eiendomsportefølje på 27 heleide og 38 deleide eiendommer, disse er ikke inkludert i tallene fra 2023.

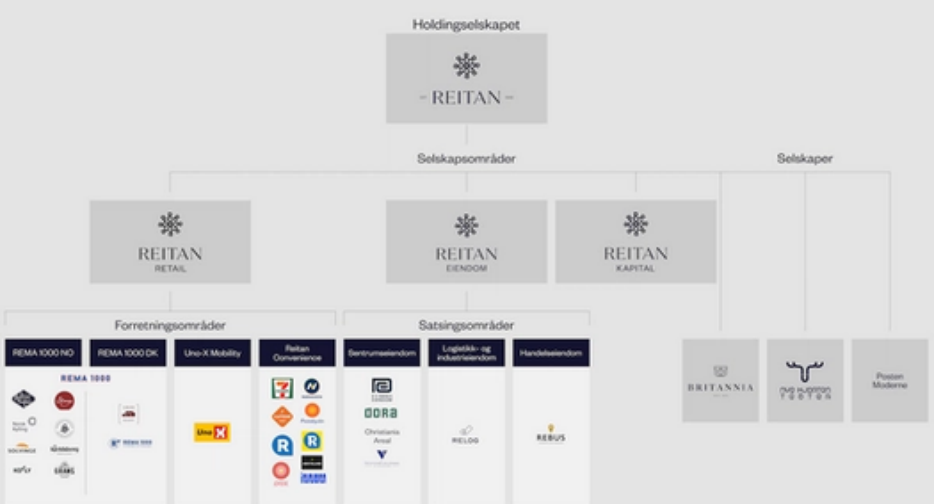
For mer detaljert info om bærekraftsinformasjonen fremlagt i årets rapport, se kapittel "Bærekraft i Reitan Eiendom" og generell info om selskapene under "Våre selskaper".

EIERE OG SØSTERSELSKAP

Reitan Eiendom ledes fra Trondheim med Trond F. Mellingsæter som administrerende direktør. Selskapet er eid av Reitanfamilien gjennom REITAN AS og Odd Reitans private holdingselskap. REITAN AS eies i dag av Odd Reitan og sønnene Ole Robert Reitan og Magnus Reitan. REITAN AS er et holdingselskap for flere hovedselskaper. Innenfor handel; Reitan Retail med merkevarer som REMA 1000, Narvesen, 7-Eleven, Uno-X Mobility, Pressebyrån, R-Kioski med flere. Innenfor kapital; Reitan Kapital med en betydelig verdipapirportefølje. Et femstjerners Britannia Hotel i Trondheim, i tillegg til eiendomsvirksomheten gjennom Reitan Eiendom.

Reitan Eiendom eier en rekke andre eiendomsselskap, noen heleid og noen deleid. Datterselskapene er helintegrert i driften, på tross av noe ulik eierbrøk i de respektive selskapene. Dette med unntak av Dora Eiendom AS, som ikke er integrert datterselskap, men som Reitan Eiendom likevel samarbeider svært tett med.

For ytterligere info om selskapene som inntas i års- og bærekraftsrapporteringen, se avsnittet Om Reitan Eiendom, øverst.



REITAN organisasjonskart

1.4 Sentrumseiendom Trondheim

Med over 90 eiendommer i Midtbyen, jobber vi hver dag for å bevare og utvikle Trondheims byrom. Med mål om å skape en enda mer åpen og levende by.

Leieinntekter	EBITDA	Investeringseiendom	Areal
584	–374	10 537	388 000
NOK mill.	NOK mill.	NOK mill.	kvm

Reitan Eiendom har siden slutten av 90-tallet vært aktiv i investeringer knyttet til sentrumseiendom. Det startet med E C Dahls Eiendom, som har bygget opp en betydelig eiendomsportefølje i Trondheim sentrum. Selskapet har nå blitt det største privateide eiendomsselskapet i Midtbyen, og eier en portefølje med rundt 90 eiendommer. Byggene huser kontorer, undervisning, handel, boliger, hoteller og restauranter.

Bærekraft er et viktig fokus for E C Dahls Eiendom. I tillegg til kontinuerlige tiltak for å redusere energiforbruket i bygningsmassen, er rehabilitering, transformasjon og utvikling av eksisterende eiendommer sentrale elementer i selskapets bærekraftsarbeid. Ambisjonen er å oppnå Energiklasse A og en BREEAM-sertifisering på nivået «Very good» eller bedre for alle ferdigstilte rehabiliteringsprosjekter. Gjennom 2023 har selskapet fortsatt sitt arbeid med flere større rehabiliteringsprosjekter som Nordre gate 12, Nordre gate 18–20, Kongensgate 36, Søndre gate 12 og 14, samt Postkvartalet med Nye Hjorten Teater og Posten Moderne. Alle disse prosjektene forventes å være fullført i løpet av 2024. I tillegg pågår kontinuerlig rehabiliterings- og oppgraderingsarbeid ved Pirsenteret.

Aktiviteten og butikkomsetningen generelt i Trondheim sentrum har bedret seg betydelig i løpet av 2023, og har i stor grad kommet seg igjen etter pandemien. E C Dahls Eiendom har som mål å bidra til å skape en attraktiv, åpen og levende by, og alle rehabiliterings- og transformasjonsprosjekter gjennomføres med dette for øye. E C Dahls Eiendom har mange gode samarbeid med aktører som aktivt bidrar til å styrke Midtbyen som en åpen og levende by. Blant disse samarbeidspartnerne er Kirkens Bymisjon, Trondheim Management, Julemarkedet, Olavfestdagene, Jazzfest og Bryggeri- og matfestivalen. Disse aktørene har hatt betydelig oppslutning rundt sine virksomheter og arrangementer i 2023.

E C Dahls Eiendom er et solid selskap med en godt diversifisert eiendomsportefølje. Det er gunstig i et utfordrende marked med stigende bygge- og investeringskostnader. Selskapet oppnådde rekordhøy kundetilfredshet i 2023.

«Vi har et sterkt ønske om å bidra til en positiv utvikling av midtbyen
og skape et levende bysentrum med mye aktivitet på dag- og kveldstid.
Vår drøm er at Trondheim skal bli en åpen og levende by.»

Odd Reitan

1.5 Sentrumseiendom Bergen

VestenFjeldske Eiendom ble etablert i 2000. Selskapets forretningsidé er å bygge opp en stor eiendomsportefølje i Bergen sentrum, samt et antall førsteklasses REMA Eiendommer på Vestlandet.

Leieinntekter	EBITDA	Investeringseiendom	Areal
134	–109	2 405	71 000
NOK mill.	NOK mill.	NOK mill.	kvm

VestenFjeldske Eiendom ble grunnlagt i 2000 med hovedfokus på etablering av nye REMA-butikker. Siden den gang har selskapet hatt betydelig vekst. I 2013 endret selskapet sin forretningsidé og rettet fokuset mot å bygge opp en omfattende eiendomsportefølje i Bergen sentrum, samt å eie førsteklasses REMA-eiendommer på Vestlandet.

Med hovedkontor i Bergen, er VestenFjeldske Eiendom engasjert i utvikling, utleie og forvaltning av eiendom i Bergen sentrum. Selskapets portefølje har vokst betydelig de senere årene, og inkluderer varierte eiendomstyper som kontorer, hoteller, restauranter og forretninger. Selskapet sitt satsningsområde er videreutvikling av eiendomsporteføljen for å kunne tilby attraktive og funksjonelle lokaler til sine kunder. Utviklingen av eiendommene skjer i tråd med selskapets bærekraftstrategi, og skal være et positivt bidrag til bybildet og byens befolkning.

I 2023 har Stryn Torg hatt en god utvikling, og etableringen av butikken Normal har vært en positiv bidragsyter til økt omsetning for senteret. VestenFjeldske Eiendom tok selv over driften av Vaskerelven 39, etter at avtalen med Spaces ble avsluttet, og coworking konseptet i bygget er videreført i egenregi med stor suksess. Prosjektutviklingen av Eldoradogården og Castbergkvartalet pågår med forventet byggestart i 2024. Disse prosjektene vil inkludere kontorer, handel, servering og leiligheter, og vil ytterligere styrke eiendomsselskapets posisjon i Bergen sentrum.

1.6 Sentrumseiendom Oslo

Aktivitetene innen sentrumseiendom i Oslo er samlet under selskapet Christiania Areal og porteføljen er i rask vekst. I 2019 startet satsningen med 23 000 kvm og ved utgangen av 2023 har Christiania Areal investert i eiendommer med et totalt areal på 85 000 kvm. Satsningsområdet sentrumseiendom i Oslo er viktig for Reitan Eiendom og det er ambisjoner om ytterligere vekst.

Leieinntekter	EBITDA	Investeringseiendom	Areal
156	–335	2 904	85 000
NOK mill.	NOK mill.	NOK mill.	kvm

Eiendomsporteføljen til Christiania Areal er mangfoldig. Schweigaards gate 33, en ny og moderne kontoreiendom nær Oslo S, var vårt første kjøp i oppbyggingen av Osloporteføljen. Grønlandskvartalene i Schweigaards gate, bestående av Trelastgården og flere seksjoner på gateplan i området rundt Teaterplassen, ble kjøpt i 2021. Karvesvingen 7 ble anskaffet i 2022, et nytt og moderne bygg på ca. 21 000 kvm, som huser Quality Hotel Hasle Linie i tillegg til treningssenter og kontorlokaler.

Sommeren 2022 ble det etablert et samarbeid med Furuholmen Eiendom med fokus på eiendom på Majorstua. Samarbeidet organiseres gjennom selskapet Major Eiendom, hvor partene eier 50 prosent hver. Major Eiendom eier i dag to sentrale kontoreiendommer på Majorstua – Fr. Nansens vei 17-19 og Essendrops gate 3.

Christiania Areal viser gjennom sine investeringer og pågående prosjekter at det er et tydelig fokus på bærekraft. Både Schweigaards gate 33 og Karvesvingen 7 er BREEAM-sertifisert og driftes av aktører som jobber aktivt med å redusere energibruk. I Karvesvingen 7 jobbes det også aktivt med sirkulære prosesser og det settes årlige mål for avfall og energi per bygg. I Grønlandskvartalene er det satt i gang et forskningsprosjekt med formål om å utvikle en teknologi for forhåndsvarsling av feil i tekniske rom. Teknologien har den hensikt å kunne avdekke avvik før de faktisk inntreffer. Med dette oppnår man et preventivt vedlikeholdsarbeid, som videre vil føre til optimalisering av driften, og ikke minst forlenget levetid på det tekniske utstyret. Dette kan gi store økonomiske og miljømessige besparelser. Prosjektet mottar støtte fra Norsk Forskningsråd og kan leses mer om i rapportens punkt 5.2.3 "Nøkkelprosjekter - Christiania Areal"

Vår Oslo-satsing er samlet under selskapet Christiania Areal

1.7 Logistikk- og industrieiendom

En ledende aktør innen utvikling og utleie av næringseiendom med hovedfokus på lager, logistikk og lett industri ved sentrale knutepunkt i Skandinavia.

Leieinntekter	EBITDA	Investeringseiendom	Areal
744	–1 006	13 179	835 000
NOK mill.	NOK mill.	NOK mill.	kvm

«Vi skal være landets ledende aktør innenfor utvikling av næringseiendom med hovedfokus på industri, lager og logistikk.»

Christian H. Wist, CEO/Adm. dir.

Reitan Eiendom har i RELOG-konsernet over flere år opparbeidet en betydelig markedsposisjon innenfor lager, logistikk og lett industri i Skandinavia. Den samlede eiendomsporteføljen består av om lag 70 eiendommer, tilsvarende i overkant av 730 000 kvm BTA utleid areal og om lag 5 mill. kvm utviklingstomt.

Eiendomsporteføljen består i hovedsak av distribunaler for REMA 1000 og 20 næringsparker i Norge rundt de største byene, samt eiendommer i Sverige og Danmark. Målet i tiden fremover er ytterligere investeringer gjennom leietakerutvikling, rene eiendomskjøp, strategiske samarbeid, sammenslåinger og andre strukturelle muligheter. RELOG har som ambisjon å øke tilstedeværelsen rundt sentrale knutepunkt i Sverige og Danmark.

RELOG har i 2023 ferdigstilt utbygging av et nytt produksjonsanlegg for Mesterbakeren på Sandmoen i Trondheim, samt et nytt rugeri/klekkeri for Norsk Kylling på Støren. Det er også ferdigstilt en konvertering og utvidelse av en logistikkeiendom for Kolly på Vinterbro og et nytt verksted/salg for Tesla på Enger i Porsgrunn. Bygging av ny politistasjon for Politiet i Oslo, enhet Øst på Kjelsrud i Oslo, pågår med ferdigstillelse i 2024. Innenfor byomforming var det i 2022 byggestart på Campus Kristiansund i partnerskap med Bane Nor Eiendom. Disse utbyggingene vil bli sluttført i løpet av 2024. I løpet av 2023 har RELOG solgt eiendom i Finland, samt sine andeler i en mindre logistikkeiendom og Vestby Senter.

I tillegg til utvikling av næringsparker for lager, logistikk og lett industri arbeider RELOG også med byomformingsprosjekter, og besitter en stor tomtebank med betydelige utviklingsmuligheter.

Destinasjonsutvikling ved å eie og utvikle større næringsparker gir RELOG en unik mulighet til å forsterke det årelange arbeidet med å utvikle og implementere fremtidsrettede bærekraftløsninger innenfor miljø- og energikonsepter for leietakerne i næringsparkene. Dette blant annet ved å utnytte spillvarme, solenergi, elektrisk og termisk lagring, og Smart Grid-løsninger som gir effektutjevning og energibalansering.

RELOG vil i 2024 fokusere på optimalisering av eiendomsdrift, prosjektgjennomføring av pågående prosjekter og egen balanse for å legge til rette for en best mulig vekst og verdiutvikling i årene fremover.

1.8 Handelseiendom

Reitan Eiendom skal investere i gode og attraktive handelseiendommer i Skandinavia.

REMA 1000 Husbyfaret, Stjørdal

Leieinntekter	EBITDA	Investeringseiendom	Areal
137	85	2 990	158 000
NOK mill.	NOK mill.	NOK mill.	kvm

Handelseiendom i Skandinavia er definert som et satsingsområde for Reitan Eiendom, og REBUS Handelseiendom har som mål å bli det ledende eiendomsmiljøet på handelseiendom, med både utvikling, investering og forvaltning. Selskapet eier en portefølje av gode handelseiendommer med REMA 1000 som hovedleietaker i Norge og Danmark. Gjennom selskapet REBUS Medinvest eier REBUS Handelseiendom 23 handelseiendommer i Norge. Porteføljen har sitt tyngdepunkt i Midt-Norge, og består av handelseiendommer fra Sandnes til Tromsø. Porteføljen i Danmark inkluderer 18 butikkeiendommer og er organisert i selskapet REBUS Handelsejendomme A/S. I tillegg er selskapet engasjert i utvikling og forvaltning av et betydelig antall pågående prosjekter. I desember 2023 kjøpte REBUS Handelseiendom selskapet, REBUS Utvikling, fra REMA 1000 Norge. Transaksjonen besto av en eiendomsportefølje på 27 heleide og 38 deleide eiendommer i langstrakte Norge, fra Kristiansand i sør til Tromsø i nord. REBUS Handelseiendom har overtatt totalansvaret for etablering av førsteklasses handelsdestinasjoner for REMA 1000 i Norge, og for å sørge for at REMA 1000 har butikker i kjerneområdene i og rundt byene.

REBUS Handelseiendom investerte ytterligere i handelseiendom i Danmark i februar 2024. Gjennom det tilknyttede selskapet, DK Retail Invest, får REBUS Handelseiendom eierskap i til sammen 64 handelseiendommer, overtatt fra REMA 1000 i Danmark.

Gjennom REBUS Handelseiendom, har Reitan Eiendom et godt fundament for å forsterke satsingen på handelseiendom. I forbindelse med overtakelsen av REBUS Utvikling gikk REBUS Handelseiendom fra 1 til 13 ansatte i løpet av 2023, og REBUS Handelseiendom har ansatt flere nøkkelressurser med oppstart i 2024.

Reitan Eiendom sin eierandel i REBUS Handelseiendom er 100 prosent. REBUS Medinvest eies åtte prosent av Jubar Eiendom og fem prosent av øvrige aksjonærer med tilknytning til REITAN. Planene fremover er å invitere enda flere ansatte og andre nøkkelpersoner i REITAN som medeiere i REBUS Medinvest.

REBUS Handelseiendom AS har i 2023 fortsatt å fokusere på å hjelpe sine kunder med å redusere deres klimafotavtrykk og bidratt vesentlig med både kompetanse og kapital ved leietakeres oppgradering til mer energieffektiv infrastruktur i byggene. Det har vært alt fra nye ventilasjonsanlegg som utnytter gjenvinningsvarmen bedre, til mer effektive maskinparker med CO_2-teknologi og utskiftning av belysning til LED-lys.

De siste årene har selskapet tilrettelagt for etablering av svanemerkede Uno-X vaskehaller på eiendommene på Orkanger, Røstad og Ullvaren. Vaskehallene er effektive, ressursbesparende og uten miljøforstyrrende utslipp. I tillegg har de et avansert rensesystem for vaskevannet. Mesteparten av vaskevannet gjenbrukes til neste bilvask – fritt for skitt og miljøskadelige stoffer.

Reitan Eiendom skal investere i gode og attraktive handelseiendommer i Skandinavia.

REMA 1000 Rock City, Namsos

1.9 Våre selskaper

Reitan Eiendom har aktivitet i Norge, Danmark og Sverige. Nedenfor listes våre selskapers hovedkontorer og øvrige kontorer.

Reitan Eiendom AS

- Hovedkontor: Lade Gaard, Trondheim, Norge
- Regnskapsavdeling: Kongens gate 8, Trondheim, Norge
- 19 ansatte (16 ansatte i 2022)
- Organisasjonsnummer 915 994 415
- Eiere: REITAN AS (77,64 prosent), Odd Reitan Private Holding AS (22,35 prosent), øvrige (0,01 prosent)

Aktivitet i følgende land
- Norge
- Danmark (RELOG, investeringer i handelseiendom og aksjeposter i andre selskaper)
- Sverige (RELOG)

E C Dahls Eiendom AS

- Hovedkontor: Kongens gt. 8, Trondheim, Norge (Mercurgården: BREEAM Excellent)
- Avdelingskontor: Pirsenteret, Havnegata 9, Trondheim, Norge
- 47 ansatte (48 ansatte i 2022)
- Organisasjonsnummer 967 543 551
- Eiere: Reitan Eiendom AS (100 prosent)

Aktivitet i følgende land

- Norge

RELOG AS

- Hovedkontor: Kongens gt. 8, Trondheim, Norge (Mercurgården: BREEAM Excellent)
- Oslo: Haakon VIIs gate 1, Oslo, Norge
- Sandnes: Langgata 30, Sandnes, Norge
- 29 ansatte (28 ansatte i 2022)
- Organisasjonsnummer 927 210 975
- Eiere: 3Log ANS (74,9 prosent), Reitan Eiendom (1,1 prosent) og øvrige (24,0 prosent)
- 3log ANS: Reitan Eiendom (69 prosent), Ursus Eiendom AS (21 prosent), BAI AS (10 prosent)

Aktivitet i følgende land

- Norge
- Sverige
- Danmark

VestenFjeldske Eiendom AS

- Hovedkontor: Torget 7, Bergen, Norge
- Stryn: Tonningsgate 4, Stryn, Norge
- 10 ansatte (8 ansatte i 2022)*
- Organisasjonsnummer 881 933 632
- Eiere: Reitan Eiendom AS (72,6 prosent), øvrige (27,4 prosent)

Aktivitet i følgende land
- Norge

*Inkluderer ansatte i underliggende selskaper

REBUS
HANDELSEIENDOM

REBUS Handelseiendom AS

- Hovedkontor: Lade Gaard, Trondheim, Norge
- Forvaltning og drift: Kongens gt. 8, Trondheim, Norge
- 13 ansatte (1 ansatt i 2022)*
- Organisasjonsnummer 913 783 840
- Eiere: Reitan Eiendom AS (100 prosent)

Aktivitet i følgende land
- Norge
- Danmark (REBUS Handelsejendomme A/S, (cvr. nr. 3387 4057)

*Inkluderer ansatte i underliggende selskaper

CHRISTIANIA
AREAL

Christiania Areal AS

- Hovedkontor: Lade Gaard, Trondheim, Norge
- 0 ansatte (0 ansatte i 2022)
- Organisasjonsnummer 926 410 601
- Eiere: Reitan Eiendom AS (100 prosent)

Aktivitet i følgende land
- Norge

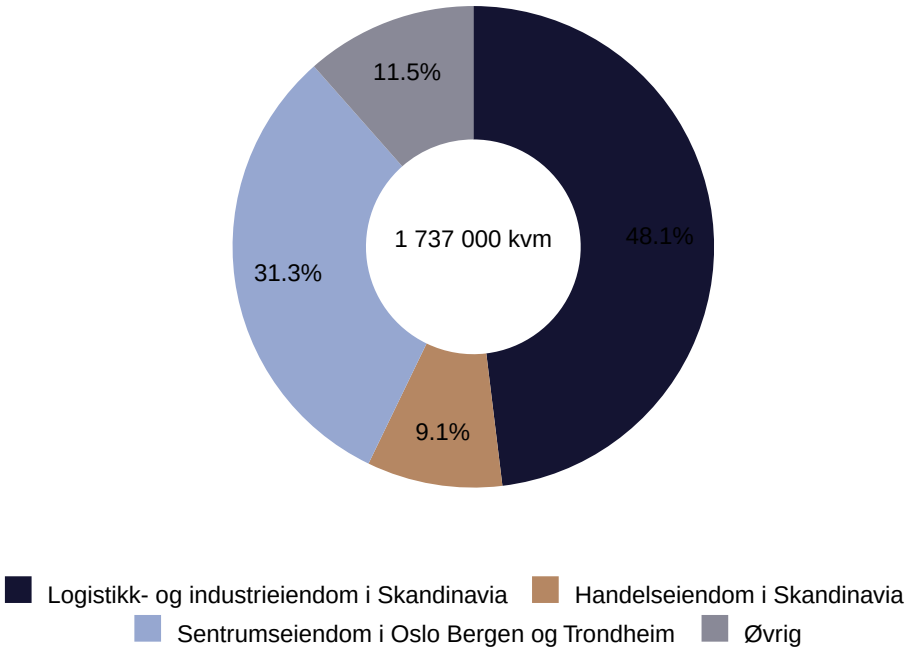
DORA Eiendom AS

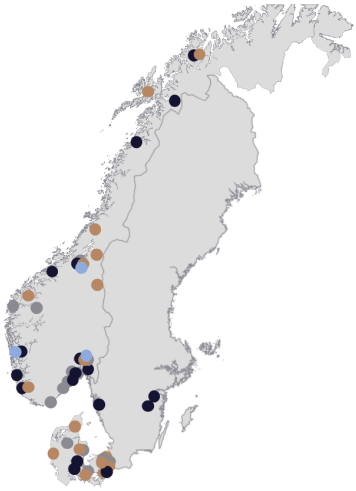
- Hovedkontor: Maskinistgata 1, Trondheim, Norge
- 9 ansatte (10 ansatte i 2022)
- Organisasjonsnummer 998 724 171
- Eiere (via Dora Eiendom AS): Reitan Eiendom AS (32 prosent), NOP Holding AS (32 prosent), Dahl Eiendom Holding AS (32 prosent), Slibraken Holding AS (3 prosent), Dora Eiendom AS (1 prosent)

Aktivitet i følgende land
- Norge

Reitan Eiendoms satsingsområder har aktivitet i følgende land

Reitan Eiendom sine satsingsområder har aktivitet i følgene land





JUSTERING AV FJORÅRSTALL FOR ANSATTE

I Reitan Eiendom sin oversikt er ansattetall for 2022 endret fra fjorårets rapport. 18 er rettet opp til 16, dette grunnet at én ansatt flyttet over fra Reitan Eiendom til E C Dahls Eiendom i 2022. Dette var ikke tatt hensyn til i fjorårets rapport. Dermed er fjorårets ansattetall hos E C Dahls Eiendom også rettet opp fra 47 til 48. I tillegg var ansatt i REBUS Handelseiendom inkludert i Reitan Eiendom sine tall i fjorårets rapport, grunnet at det på dette tidspunktet kun var én ansatt i datterselskapet.

Dette gjelder også i HR-tallene i Vesentlig tema: Mennesker.

2 Bærekraft i Reitan Eiendom

For Reitan Eiendom er det viktig å ta samfunnsansvar. Det gjøres ved å la temaet bærekraft prege den daglig drift og tenkning, og ved å integrere bærekraft i selskapets forretningsmodeller. Slik kan det skapes langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

Bærekraft har blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet. I selskapets bærekraftstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i forståelsen av bærekraft.

Reitan Eiendom har i flere tiår vært opptatt av bærekraft i prosjektene. En lang referanseliste med gode prosjekter bekrefter de ansattes og eiernes ønske om å ta ansvar. I 2021 ble det opprettet ny stilling i ledergruppen med hovedansvar for bærekraft. Arbeidet har deretter blitt koordinert gjennom bærekraftsansvarlige i alle datterselskap, som samarbeider på tvers i et felles bærekraftsteam.

VISJON FOR BÆREKRAFTSARBEIDET:

Reitan Eiendom skal være ledende i Norge
på bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning.

Tidligere bærekraftsrapporter
Første bærekraftsrapport ble publisert for 2021 i tråd med GRI (Global Reporting Initiative, et internasjonalt anerkjent rammeverk for bærekraftsrapportering). I 2022 ble det publisert en mer omfattende bærekraftsrapport i tråd med GRI.

Felles årsrapport for 2023
For 2023 publiseres bærekraftsrapportering sammen med finansrapportering i én felles årsrapport etter rammeverkene GRI og ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Rapporten omtaler også bærekraftsinformasjon og er en felles rapport for mor- og datterselskap i Reitan Eiendom-strukturen. Rapportert bærekraftsinformasjon omfatter også Dora Eiendom AS som tilknyttet selskap. Detaljer om hvilken informasjon som er tatt med i delene i rapporten finnes i kapittelet Dette er Reitan Eiendom. Selskapene er listet opp i kapittel Våre selskaper.

Integrering i selskapsstrategi
I 2023 vedtok styret i Reitan Eiendom selskapets nye strategi, forretningsidé og visjon. Her er bærekraft helintegrert og eksplisitt omtalt.

Ansvarlig for bærekraftsarbeidet i Reitan Eiendom, bærekraftsrapporten og bærekraftstrategien:
Jostein Røstum Breines, Direktør bærekraft og innovasjon, Chief ESG & Innovation Officer, Reitan Eiendom, (tlf. 99749563, jostein.breines@reitaneiendom.no)

E C Dahls Eiendom
Joakim Grøtte, Markedsansvarlig (joakim.grotte@ecde.no)

RELOG
Øystein Bogfjellmo, Investeringsdirektør, Chief Investment Officer (oystein.bogfjellmo@relog.no)

VestenFjeldske Eiendom
Hilde Skaar, Markedssjef (hilde.skaar@vfeiendom.no)

Rebus Handelseiendom
Thomas Dahle, Administrerende direktør (thomas@rebushandelseiendom.no)

Christiania Areal
Sara Hovda Ottesen, Finanssjef (Reitan Eiendom, sara.ottesen@reitaneiendom.no)

DORA
Tonje Gresseth, Eiendomssjef (tonje.gresseth@dora.no)

Rådgiver for rapporteringsarbeidet har vært CEMAsys AS

Selskapenes bærekraftsår 2023

I 2023 har selskapet hatt fokus på gjennomføring av en rekke prosjekter med bærekraft høyt på agendaen. Det jobbes med prosjekter med høye BREEAM-ambisjoner, tydelig fokus på gjenbruk og med energieffektivisering. I tillegg er det jobbet mye med rapporteringsrammeverk og datagrunnlag, både for miljørelevante tema, men også for sosiale bærekraftsparameter. Rapporten er betydelig utvidet fra i fjor, og nye løsninger er tatt i bruk både når det gjelder eiendomsscreeningen og selve rapporteringsfremstillingen. I tillegg er det gjort en oppdatert dobbel vesentlighetsanalyse. Med denne rapporten leverer Reitan Eiendom samlet finansiell og ikke-finansiell rapportering.

E C Dahls Eiendom

ECDE har i 2023 videreført bærekraftsarbeidet og integrert denne tilnærmingen metodisk i alle prosjekter. Selskapet har det siste a ret investert betydelig i kompetanseutvikling innen ombruk og gjenbruk av bygningsmaterialer, både internt og blant leverandører. Selskapet har opprettholdt et sterkt fokus på miljøprestasjoner og har satt konkrete mål for energiforbruk og avfallssortering. Disse målene er spesifikt tilpasset til hvert bygg, og det er gjennomført tiltak for å forbedre energieffektiviteten og oppfylle relevante lov- og forskriftskrav.

Sosial bærekraft har vært et nøkkelfokus, demonstrert gjennom prosjekter som involverer samfunnsansvar og inkludering. Eksempler inkluderer samarbeidet med Dagsverket og Adecco i Nordre gate 12-prosjektet og eiendomsselskapets innsats for å vitalisere Trondheim sentrum, spesielt gjennom utviklingen av Ravnkloa, Posten Moderne og Nye Hjorten Teater.

En sentral del av selskapets bærekraftstrategi har vært å øke medarbeidernes kompetanse innen ombruk av bygningsmaterialer. Dette kom tydelig frem i renoveringen av Olav Tryggvasons gate 19, hvor det ble oppnådd betydelige reduksjoner i CO_2-utslipp og avfall gjennom ombruk av materialer. Erfaringene og lærdommene fra dette prosjektet er dokumentert i en detaljert erfaringsrapport, som er gjort tilgjengelig for å inspirere og bidra til en mer sirkulær byggebransje.

E C Dahls Eiendom sitt engasjement for bærekraftig utvikling strekker seg også til å omfatte kulturelle initiativer i bykjernen. Samarbeid med lokale arrangementer som Olavsfest og Mat- og Bryggerifestivalen understreker vår dedikasjon til å skape en mer levende og inkluderende Midtby. Samlet sett representerer disse tiltakene eiendomsselskapets kontinuerlige innsats for å integrere bærekraft i alle aspekter av virksomheten, med mål om å bidra til en mer bærekraftig, inkluderende og levende by.

RELOG

RELOG har ytterligere forsterket bærekraft som en integrert del av sin daglige virksomhet gjennom året 2023. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjektutvikling, samt nye transaksjoner. Gitt økningen i rentenivået og finansieringskostnadene gjennom året 2022 og 2023 har RELOG for nye prosjekter hevet avkastningskravet for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at RELOG for alle nye prosjekter og investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid.

VestenFjeldske Eiendom

VestenFjeldske Eiendom har i 2023 gjennomført en rekke initiativer og tiltak for å styrke engasjementet for bærekraft og miljøvennlighet. Det har blitt tatt i bruk smart teknologi for mer effektiv drift, blant annet er det implementert Smartvatten for automatisk avlesning av vannforbruk og lekkasjedeteksjon. Eiendomsselskapet har også tatt i bruk Findable, et system for strukturering av FDV-dokumentasjon, og 3D-skanning på alle bygg for oppdatert arealinformasjon og tidsbesparende visninger. Videre har anskaffelsen av Propely (FDV-løsning) styrket selskapets evne til å samle datainformasjon, drifts- og vedlikeholdssystemer, samt effektivisert kommunikasjonen med markedet, driftspersonell, leietakere og leverandører. Med innføringen av Defigo, et smart digitalt porttelefon- og adgangskontrollsystem, har selskapet forbedret sikkerheten til samtlige bygninger. Systemet inkluderer en videoporttelefon og et skybasert adgangskontrollssystem. VestenFjeldske har også deltatt i kampanjen "Fang Energityven" med fokus på å identifisere og redusere energityver i næringsbygg, noe som resulterte i vellykkede tiltak for energieffektivisering og strømsparing. Ved å installere sensorikk i sine bygg for energioppfølging, har selskapet styrket evnen til å kontrollere og optimalisere energiforbruket (Energy Control).

Vaskerelven 39 har i løpet av 2023 blitt transformert til et moderne coworking bygg med 35 forskjellige leietakere. Tiltaket fremmer samhandling på tvers av bransjer med felles spiseområder, møterom, resepsjon, og muligheter for eksterne frokostmøter. I bygget henger det også kunst fra lokale kunstnere og fotografer som det er mulig å kjøpe. Slik er eiendomsselskapet med på å støtte lokale kunstnere.

VestenFjeldske Eiendom har det siste året jobbet med å skape inkluderende fellesarealer i samtlige av sine bygg. Inngangspartiene er gjort mer tilgjengelige både for leietakere og for besøkende. Dette er gjort gjennom blant annet dekorering med blomster og planter i fellesområdene, samt maling og andre tiltak som skaper en innbydende atmosfære.

2023 har også vært et år med fokus på kunnskapsutvikling i VestenFjeldske Eiendom. En av selskapets ansatte gjennomførte studiet Verdibasert Tillitsledelse i REITAN, et studie som knytter forskning sammen med lederpraksis. Den teoretiske og praktiske tilnærmingen sikrer et dyptgående læringsutbytte og styrker deltakerens egen ledelsesfilosofi. VestenFjeldske har også tre driftsledere som for tiden tar byggdrifter fagbrevet, samt en ansatt som har startet på bransjesertifikat i eiendomsforvaltning og vil bli ferdig i 2024.

Eiendomsselskapet har i løpet av året utvidet teamet med fire nye personer; Håvard Fjæreide som ny administrerende direktør, Kim Ove Grenby som driftssjef, Michael Gullaksen som driftsleder og Kristina Christophersen som ny eiendomsforvalter.

I februar i 2024 vil eiendomsselskapet gå over til helelektrisk bilpark, som en del av engasjementet for å redusere sin påvirkning på miljøet.

REBUS Handelseiendom

REBUS Handelseiendom har i 2023 fokusert på å hjelpe sine kunder med å redusere deres klimafotavtrykk og bidratt vesentlig med både kompetanse og kapital ved leietakeres oppgradering til mer energieffektiv infrastruktur i byggene. På REMA 1000 Husbyfaret har dette blant annet ført til at leietakeren har fått på plass et nytt tilpasset ventilasjonsanlegg med høyere COP i forhold til tidligere anlegg, som utnytter gjenvinningsvarmen bedre. Videre har man fått på plass en ny og mer effektiv maskinrigg med CO_2-teknologi med integrert kjøling, og i tillegg installert ny LED-belysning i butikkarealet.

De siste årene har selskapet tilrettelagt for etablering av svanemerkede Uno-X vaskehaller på eiendommene på Orkanger, Røstad og Ullvaren. Svanemerket, det offisielle nordiske miljømerket, er opprettet av myndighetene og stiller strenge krav til bilvaskemidler og vaskehaller som bærer merket. Vaskehallene skal være effektive, ressursbesparende og uten miljøforstyrrende utslipp. I tillegg har vaskehallen et avansert rensesystem for vaskevannet. Derfor kan mesteparten av vaskevannet gjenbrukes til neste bilvask – fritt for skitt og miljøskadelige stoffer.

Christiania Areal

Christiania Areal sin eiendomsportefølje i Oslo består blant annet av to BREEAM-sertifiserte bygg, Karvesvingen 7 på Hasle og Schweigaards gate 33. Karvesvingen 7 driftes av Høegh Eiendom – en aktør som jobber målrettet mot å redusere energibruken. Hvert år settes det mål for avfall og energi per bygg, som man hele tiden jobber for å nå. Høsten 2023 ble «Fang Tyven» gjennomført på eiendommen. I tre timer gikk seks personer rundt i hele bygget på leting etter såkalte energityver – apparater, lyskilder, maskiner etc. som bruker unødig energi. I løpet av denne korte tiden fant de en potensiell årlig besparelse på 124 000 kWh. Det ble i denne forbindelse identifisert en rekke enøktiltak som forvalter og leietakere sammen skal ta tak i for å få ned energibruken. Ellers gjennom året har det vært et stort fokus på forbedret avfallshåndtering og sirkulære prosesser.

I Schweigaards gate 33 styres alt av teknisk utstyr via SD-anlegget. Det utføres i tillegg ukentlige tilsynsrunder i bygget, med den hensikt å blant annet fange opp eventuelle energityver.

Via selskapet Major Eiendom AS eier Christiania Areal 50 prosent av to eiendommer på Majorstuen: Essendropsgate 3 og Fridtjof Nansens gate 17-19. Eiendommene har blitt betydelig oppgradert de senere år, i Fridtjof Nansens gate 17-19 har blant annet alle tekniske anlegg og vinduer blitt byttet.

I Grønlandskvartalene pågår det et forskningsprosjekt med formål om å utvikle en teknologi for forhåndsvarsling av feil i tekniske rom. Les mer om dette prosjektet i Nøkkelprosjekter. Grønlandskvartalene består av Trelastgården i Schweigaardsgate 28, samt flere næringsseksjoner i området rundet Teaterplassen. I samråd med Malling og Entro er det i løpet av 2023 gjort en grundig jobb for å få klarhet i målerstruktur på energi og vann. Det er også gjennomført et stort kartleggingsarbeid med den hensikt å få fram hvilke tiltak som kreves i de ulike næringsseksjonene for å oppnå energioptimalisering og forbedre inneklimaet til leietakerne.

Dora Eiendom

Dora Eiendom har i 2023 videreført sitt tydelige fokus på bærekraft og har gjennom hele året jobbet målrettet med prosjekter med høye miljøambisjoner. Bærekraftsåret som har gått, bærer preg av at selskapet har hatt fokus på både de små og de store tingene.

I løpet av 2023 har Dora fortsatt sitt engasjement og arbeid med å transformere Nyhavna til en bærekraftig bydel. Blant annet er det gjort betydelige fremskritt i Dora Toppetasje som tidligere har vært lagerarealer. Dora Toppetasje er et eksempel på gjenbruk av eksisterende bygg. Ikke nok med at gjenbruk av eksisterende bygg i seg selv er bærekraftig, men det har i løpet av 2023 blitt gjennomført grundige arbeider med å planlegge og oppgradere tekniske anlegg slik at Dora Toppetasje også vil bli mer bærekraftig i driftsfasen.

En stor milepæl ble nådd da Kobbes gate 2 byggetrinn to ble ferdigstilt høsten 2023. Kobbes gate 2 er det største kontorbygget Dora har bygd og er et moderne kontorbygg midt i hjertet av Nyhavna. Bygget har energimerke grønn A og er sertifisert etter det høyeste klassifiseringsnivået et nybygg kan oppnå; BREEAM Outstanding. Dora er godt fornøyd med å ha fylt bygget med entusiastiske og engasjerte leietakere som vil være med å prege utviklingen av bydelen Nyhavna. I tillegg har bygget fått bydelens første kaffebar som kan benyttes av alle som ferdes i området.

I 2023 har Dora, i likhet med de andre eiendomsselskapene i Reitan Eiendom, vært på jakt etter energityver. Doras driftspersonell har jaktet energityver på nattestid og en gjennomgang av byggene har vist at enkle grep som å slå av belysning, justere innstillinger på sensorer og lignende gir betydelige besparelser både økonomisk og miljømessig.

Videre har Dora det siste året brukt tid på å øke medarbeidernes kompetanse innen bærekraft gjennom interne og eksterne kurs og studier. Dora ser frem til et nytt år med nye prosjekter med bærekraft øverst på agendaen.

Det å tenke helhetlig bærekraftig er integrert i vår
væremåte og grunnlag for våre valg.

Grunnlaget for bærekraftsrapporteringen

I 2023 fortsatte det samkjørte bærekraftsarbeidet på tvers av datterselskapene. Arbeidet inkluderer også Dora Eiendom.

Bærekraftsteamet har fortsatt representanter fra de respektive selskapene og er navet i bærekraftsarbeidet. Dette sikrer god samkjøring og koordinering på tvers. Det er viktig for konsolidering av data, benchmarking av bygg på tvers av porteføljen og felles anskaffelser av nødvendige datasystemer og styringsverktøy. Nøkkelpersonene i bærekraftsteamet har spesialkompetanse på marked, kommunikasjon, tekniske fag, prosjektledelse, selskapsledelse, økonomi og forvaltning. Dette har vært avgjørende for å sikre bred forankring av bærekraftsarbeidet i konsernet, samt for å sammenstille en stor mengde informasjon innen mange ulike tema i bærekraftsrapporteringen.

Rapporteringsperiode og enheter i rapporteringen
Bærekraftsrapportering i Reitan Eiendom gjøres årlig og følger kalenderår. Rapporteringen for bærekraft følger samme periode som økonomirapporteringen, og omhandler de samme enhetene (datterselskap, tilknyttede selskap mv.). For mer informasjon om selskapene inkludert i rapporteringen, se kapittelet Dette er Reitan Eiendom.

Opp- og nedstrøms verdikjede i rapporteringen
Bærekraftsrapporteringen dekker oppstrøms verdikjede gjennom redegjørelse i forbindelse med åpenhetsloven, samt styringsdokumenter for innkjøp og etiske retningslinjer for leverandører. Rapporteringen dekker for 2023 i liten grad nedstrøms verdikjede til sluttbruker, ut over at Reitan Eiendom inkluderer scope 3-utslipp i klimagassregnskapet. For mer informasjon om selskapets verdikjederapportering, se kapittelet Vesentlig tema: Verdikjede.

Selskaps- og eiendomsrapporter
Bærekraftsrapporteringen bygges i to hovedelement. Én selskapsrapport som følger GRI- og ESRS-rammeverket m.fl. og prosjektvis rapportering gjennom årlig status for alle eiendommer i porteføljen. I rapporten for 2021 ble et lite utvalg prosjektstatusrapporter inkludert. For 2022 ble dette kraftig utvidet gjennom en omfattende screening av alle selskapets eiendommer.

Eiendomsscreeningen er for 2023 ytterligere utvidet gjennom å ta i bruk nye verktøy. Screeningen tar for seg viktige tema og svarer ut klima- og naturrelatert risiko samt en rekke punkter i EUs taksonomi. Prosjektrapportene for bærekraft genereres gjennom disse nye verktøyene. Disse benyttes til å sikre bevisstgjøring om temaet i forvaltningen og utviklingen av alle eiendommer, samt for å oppdage uforløst potensial i eiendomsporteføljen. Dette bidrar til god håndtering av ulik risiko knyttet til eiendommene, for eksempel risiko for mer ekstremvær.

Oppsummering av resultater fra screening av eiendommene finnes under kapitlene EUs taksonomi og under Vesentlig tema miljø.

Eiendommer utelatt fra screeningen til rapporteringen
Eiendommene som ikke ligger i Norge, eller som har pågående større ombygginger er utelatt fra eiendomsscreeningen. Disse vil bli inkludert i fremtidig prosjektrapportering for bærekraft, for eksempel gjennom prosjektvise klimagassregnskap (ny teknisk forskrift, TEK17 § 17-1).

Rapportens datagrunnlag

Informasjonen er hentet fra alle selskapenes tilgjengelige økonomi-, regnskaps-, HR-, HMS-, selskapsstyrings-, risiko- og energi- og miljøstyringssystemer.

Datagrunnlaget for 2023 er betydelig forbedret fra fjorårets rapport. Eksempelvis er bygglista komplettert i energi- og miljøstyringssystemet, og arbeidet med EUs taksonomi er utvidet med verktøyet Ei Solutions. I 2023-rapporten er så godt som alle målere inkludert, og byggene som de respektive selskapene har i utlandet er også inkludert.

Siden i fjor er også avfallsregistrering betydelig forbedret, og inkluderer nå så godt som alle bygg.

Arbeidet med risikostyring knyttet til klima-, miljø- og taksonomirisiko er også betydelig forbedret gjennom systemet Ei Solutions.

Deler av informasjonen som brukes i bærekraftsrapporten, er sammenstilt med bistand fra ledende eksperter/konsulenter innen fagfeltet bærekraft. Dette gjelder eksempelvis utarbeidelse og kvalitetssikring av CO_2-regnskap, klimarisikoanalyse (TCFD og TNFD) og arbeidet med åpenhetsloven (inkl. leverandørscreening, risikovurdering mv.).

Resultatene i bærekraftsrapporten legges frem samlet for hele konsernstrukturen (Reitan Eiendom), og der det er hensiktsmessig, separat for datterselskapene og tilknyttede selskapene. Endring fra foregående år er i størst mulig grad synliggjort for de relevante indikatorene.

Arbeidet i bærekraftsteamet har vært åpent for alle de tilknyttede selskapene, uavhengig av størrelse og eierandel fra Reitan Eiendom. Således har vår fremgangsmåte og vår måte å drive bærekraftsarbeidet på underveis blitt tilpasset våre selskap sine ulike behov. Denne tilnærmingen mener vi øker graden av utveksling, reduserer kostnader samt løfter effektivitet og læring mellom selskapene.

Fra tid til annen gjøres det kjøp (og noen salg) av eiendommer i Reitan Eiendom. Eiendommene det angår inkluderes i de respektive selskapene som er kjøper/selger. Det er i 2023 ikke gjennomført betydelige selskapskjøp av større enheter som tas direkte inn som separate enheter i bærekraftsrapporteringen.

Tidshorisont benyttet i bærekraftsrapporteringen
I tråd med ESRS 1, 83 og 84, defineres medium tidshorisont som 2-5 år og lang tidshorisont som 5+ år.

Usikkerhet i datagrunnlaget
De fleste datapunktene som benyttes i rapporteringen kommer fra regnskap eller fra målere. Det sikrer pålitelighet i tallene som presenteres. Der datagrunnlaget er basert på estimat (eksempelvis scope-3 klimaregnskap cost-based) eller der bygg er utelatt, er dette oppgitt og omtalt spesifikt i forbindelse med fremleggingen av de aktuelle rapporteringspunktene, så langt det har latt seg gjøre.

Der fjorårstall (2022) eller tidligere års resultater er oppgitt, skal det være opplyst spesifikt dersom disse tallene er justert fra det som ble rapportert i det aktuelle rapporteringsåret.

2.1 Fra Direktør bærekraft og innovasjon

I et år hvor pilene for første gang på flere tiår peker nedover for eiendomsbransjen, kan det være utfordrende å snakke om bærekraft. Et tema som ofte blir forbundet med merkostnader og ekstra arbeid.

Da er det gledelig å meddele to viktige poenger fra Reitan Eiendom i dette krevende 2023: 1. Ordet bærekraft er innarbeidet i Reitan Eiendoms forretningsidé. 2. Våre selskap har gjennomført flere bærekraftsfokuserte prosjekter med lik eller bedre prosjektøkonomi sammenlignet med referansekalkyler uten høye bærekraftsambisjoner.

Det sender viktige signaler for fremtiden. Først at våre bærekraftsambisjoner ikke viker, selv i krevende tider. Deretter at det kanskje er nettopp disse ambisjonene som skal muliggjøre fortsatt økonomisk vekst i bransjen. Det er nemlig mulig å få i både pose og sekk - alle tre hjørnene i bærekraftstriangelet samtidig.

I 2022 leverte vi en separat bærekraftsrapport, og i år har vi slått bærekraftsrapporteringen sammen med den finansielle selskapsrapporteringen. Dette for å forberede de kravene som er på vei gjennom ESRS om samlet rapport for hele selskapets aktivitet.

Det har vært en omfattende prosess som har krevd stor innsats fra mange dyktige mennesker i selskapet. Når vi i tillegg valgte å flytte hele denne nye rapporten over på en heldigital plattform, kan vi nå være stolte av resultatet. Denne plattformen muliggjør stor grad av automatisering i de kommende års rapporter, og gir oss nye muligheter til å dele mer fra den omfattende aktiviteten i selskapene våre.

Detaljeringsgraden i bærekraftsarbeidet har også blitt forbedret, i 2023 som i 2022. Vi har tatt i bruk nye, spennende verktøy for å vurdere og håndtere klima-, natur- og taksonomirisiko i bærekraftsarbeidet. Det gjør oss godt informert når beslutninger skal fattes.

Vi har også satt i gang et omfattende arbeid knyttet til data og datastrøm, ledet av IT-avdelingen. Det er en avgjørende brikke i å automatisere mest mulig av kartleggings- og rapporteringsarbeidet. Slik kan våre medarbeidere heller reagere, analysere og innovere basert på et automatisk fremskaffet grunnlag, i stedet for å lage grunnlaget selv. Da kan man benytte nye teknologiske muligheter og kloke hoder til å skape mye av lite - et suksesskriterie i Vår Filosofi.

Bærekraftsagendaen har for alvor satt seg. Det er gledelig og nødvendig. Med denne nye rapporten tar vi et stort steg nærmere kravene i ESRS.

Vi belyser også viktigheten av å helintegrere bærekraft med all annen aktivitet i selskapet. Klimaendringer og naturmangfold er for alvor tema som også vil påvirke regnskap, finansielle avsetninger og resultat. Nå har vi lagt et solid grunnlag for innovasjon og oppgraderinger av bygg, på veien mot ambisiøse bærekraftsmål - noen med frist allerede i 2030.

Vi har i år som i fjor beskrevet våre resultater og vårt arbeid knyttet til en lang rekke tema som inngår i miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft (ESG). Vi har også jobbet mye med compliance for å påse at vi er klare for kravene som er på vei. I tillegg til resultatene har vi beskrevet vår forståelse av hva temaene betyr, hva som kreves og hva vi skal jobbe videre med. Dette arbeidet tar tid.

Det er derfor godt at vi har medarbeidere, ledere og eiere som er opptatt av å finne innovative og lønnsomme løsninger på komplekse problemstillinger. Her skal vi ikke slakke av på gassen, men snarere trykke til enda litt hardere. For det må være lavere risiko, bedre lokalsamfunn, samt sikret og forbedret avkastning som er på andre siden - ikke det motsatte.

Jostein Røstum Breines
Direktør bærekraft og innovasjon

2.2 Bærekraftsstrategi

Reitan Eiendom har en styrevedtatt bærekraftstrategi (16.12.21) som grunnlag for bærekraftsarbeidet i selskapet.

Bærekraftsstrategien inneholder en rekke mål samt et metoderammeverk for hvordan prosjektene skal utvikles for å maksimere bærekraftseffektene, og dermed bidra til måloppnåelse. Metoden er ment som et verktøy og tenkesett for bærekraftsfokusert prosjektutvikling og -drift. Dette mener vi bidrar til økt hastighet i bærekraftsarbeidet. Det kan også få betydning for hvordan andre aktører i bransjen og samfunnet jobber med bærekraft. Reitan Eiendom skal ha fokus på bærekraft i sin daglige drift og i alle sine prosjekter. Økologisk, sosial og økonomisk bærekraft skal trekkes inn i drift og utvikling av alle eiendommer og prosjekter med mål om å bidra til god økonomi, et grønnere fotavtrykk og et godt samfunn.

Fokusområder

Reitan Eiendom har definert fire strategiske fokusområder for bærekraftsarbeidet.

Miljø

Vi skal lede an i den grønne omstillingen i vår bransje ved å bli klimanøytral, hjelpe våre kunder til å ta klimavennlige valg og jobbe for en bærekraftig verdikjede som beskytter naturressurser og biologisk mangfold.

Åpenhet
Vi skal være en foregangsbedrift for åpenhet i selskapsstyring og rapportering. Vi skal fremme et inkluderende arbeidsliv på tvers av kjønn, etnisitet, alder og bakgrunn og gi alle mulighet til å lykkes.

Verdikjede
Vi skal utvikle våre prosjekter og forvalte våre eiendommer i samarbeid med partnere, kunder og leverandører for å forebygge negativ påvirkning på mennesker, miljø og samfunn.

Samfunn
Gjennom vår egen forretningsvirksomhet skal vi være en aktiv by- og stedsutvikler. Dette vil styrke vårt bidrag til økonomisk, økologisk og sosial bærekraft og gi merverdier for miljø, samfunnet og våre selskaper.

Nøkkelmålsettinger og milepæler oppnådd i 2023

Oppnådde mål fra bærekraftstrategien i 2023

2023: Fortsatt arbeid med leverandører og verdikjede, med en betydelig opptrapping av arbeidet med oppfølging fra tidligere års screening. Selskapet følger opp leverandørene og verdikjeden i tråd med OECDs retningslinjer for aktsomhetsvurderinger, iht. åpenhetsloven. (Verdikjede, mål 2 av 5)

2023: Selskapets eiendommer er screenet for en rekke ulike tema som inngår i prosjektvis bærekraftsrapportering. Dette arbeidet er betydelig utvidet fra tidligere år. (Åpenhet, mål 1 av 3)

Viktige passerte milepæler i 2023

- Åpenhetsloven, fortsatt og utvidet screening og risikovurdering mv.
- Tatt i bruk verktøy for et grundigere risikoarbeid med klima-, natur-, taksonomi- og finansrisiko.
- Taxonomy eligibility screening for enkelteiendommer er betydelig utvidet.
- Utvidede TCFD- og TNFD-rapporter med scenarioanalyse (klima- og naturrisiko) inkluderer nå også finansiell konsekvens og går ned på enkelteiendomnivå.
- Screening av naturmangfoldsrisiko for enkelteiendommene
- Tiltaksanalyse for enkelteiendommene
- Tredjepartsgjennomgang og påfølgende revisjon av alle policydokumenter.
- Felles års- og bærekraftsrapport
- Et langt steg mot ESRS-compliance

Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning er en oppskrift på hvordan man analyserer prosjektenes grunnlag og definerer deres konsepter - altså begrunnelsen for prosjektets relevans og eksistens.

Jostein R. Breines, Direktør bærekraft og innovasjon

2.3 Metode

Strategi for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning innebærer å benytte den beskrevne metode i alle prosjekter for å oppnå vedtatte målsettinger.

Ved å implementere metoden i alle prosjekter vil selskapet bidra til økt bærekraft i enkeltprosjektene, virksomheten og i samfunnet, og derigjennom sikre verdiutviklingen på eiendomsporteføljen.

Det er i de enkelte prosjekters utvikling og i forvaltning og videreutvikling av de enkelte bygg at bærekraftspotensialet realiseres. De enkelte prosjektansvarlige har derfor en nøkkelrolle i å bidra til gode ideer og beslutninger for å oppnå målene i bærekraftstrategien. Reitan Eiendom ønsker å redusere oppfatningen av tilfeldighet i by- og samfunnsutviklingen gjennom en systematisk og faktabasert oppbygging av prosjektene.

En metode for hvordan man skal jobbe med bærekraft i en bred prosjektportefølje er enklere implementerbar enn hva konkrete tiltak vil være. Relevante tiltak vil også være i kontinuerlig utvikling og er implisitt medtatt dersom metoden benyttes.

Den beskrevne metode for bærekraftig eiendomsutvikling har sitt utspring i et mangeårig arbeid i regi av NTNU kalt Urban Trigger Group ved Institutt for Arkitektur og Planlegging.

Metodebeskrivelse

Til grunn for ethvert prosjekt ligger kunnskap om eksterne påvirkningsfaktorer. Faktorene henger ofte sammen med hverandre, og man kan gjennom analyser beskrive verdikjeder for prosjektene man jobber med. Slike verdikjeder kan deretter sees i sammenheng med hverandre, og man kan oppdage potensial for merverdi. Slik kan en metodisk tilnærming til prosjektets grunnlag gi bedret lønnsomhet i prosjektet - økonomisk bærekraft.

Verdikjeder trenger ikke kun omhandle økonomi. I samfunnet påvirker mange av de politiske og byråkratiske strukturene på ulike måter våre prosjekter. Strukturene kan illustreres som kjeder av beslutningsprosesser, maktposisjoner, hva som har verdi for hvem, historiske linjer mv. De kan også omhandle byer eller bydelers sosiale utfordringer, eksempelvis kriminalitetsstatistikk, og følgelig ha sammenheng til tomtepriser. Verdikjedene i prosjektet kan dermed også beskrive prosjektets sekundære effekter og ringvirkninger for by og samfunn - sosial bærekraft.

Fokus på "det grønne" er kanskje den vanligste assosiasjonen når bærekraft diskuteres. Det betyr ofte prosjektets energiforbruk per kvadratmeter, materialbruk, sorteringsgrad av avfall og energikonsept. Disse tingene er viktige og ofte regulert gjennom oppdaterte tekniske krav i forskrift(er), eller det kan være krav fra leietakere eller finansinstitusjoner. I tillegg kommer prosjektets påvirkning på sekundære aktørers valg. Eksempelvis hvor materialene hentes fra (kort eller lang transportvei), leietakers egne verdikjeder (hvilken energikilde leietakerne bruker, eller hvor leietakernes råvarer hentes fra). Prosjektet kan ha stor påvirkningsmulighet på "det grønne", både gjennom interne valg og ekstern påvirkning - økologisk bærekraft.

Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning er en oppskrift på hvordan man analyserer prosjektenes grunnlag og definerer deres konsepter - altså begrunnelsen for prosjektets relevans og eksistens. Metoden er i bunn og grunn en pedagogisk oppbygning av argumentasjon som beskriver hvorfor prosjektet bør være et ønsket prosjekt for alle; en begrunnelse for hvordan et prosjekt kan bli mer bærekraftig - økologisk, økonomisk og sosialt.

1. Kartlegge
- Hvilken status har bygget/byggene på eiendommen?
- Hvilke muligheter finnes på eiendommen og i området rundt?
- Hvilke tiltak kan og bør gjennomføres for å tilfredsstille bærekraftstrategien?
- Hvem har interesse av mulighetene som avdekkes?
- På hvilken måte kan mulighetene utnyttes?
- Hvilke verdikjeder kan synliggjøres?

2. Synliggjøre
- Bygget/byggenes status synliggjøres i mal for bærekraftsstatus for enkeltprosjekt/enkelteiendom.
- Verdikjedene som prosjektet/bygget/eiendommen står i, illustreres og settes i sammenheng med hverandre og omkringliggende prosjekter og bystruktur.
- Man legger til rette for å oppdage nye koblinger mellom interessenter, muligheter, konsepter, økonomiske oppsider mv.
- Det utarbeides bærekraftrapport for hver enkelteiendom (årlig). Denne skal danne grunnlag for videre utviklingsinitiativ på eiendommen/bygget.

3. Innovere
- Prosjektidé defineres; nyttiggjør seg det ovennevnte synliggjorte potensial for innovasjon eller forbedring i verdikjeder eller status på grunnlag av bærekraftrapport.
- Konseptet beskrives; pedagogisk oppbygging slik at koblingene og potensialet som nyttiggjøres vises tydelig.
- Validering; effektene som prosjektidéen forfekter underbygges med data.

4. Utføre
- Prosjektidéen som beskrives, danner grunnlag for en anbudsforespørsel i utbyggings- eller ombyggingsprosjekter eller et skisseprosjekt som plangrunnlag i reguleringsplanarbeid.
- Effektene som beskrives i fase 3 og 4 etter nærværende metode måles etter prosjektets ferdigstillelse og erfaringsgrunnlag dokumenteres i rapport etter gjeldende mal.

Reguleringsplan
- Reguleringsplanarbeid startes med intensjon om å tilrettelegge for ovennevnte prosjektidé og potensial for forbedring.
- Prosjektet forankres i juridiske dokumenter for eiendommen - plankart og bestemmelser.

Utbygging
- Prosjektet bygges ut i tråd med prosjektbeskrivelse (og reguleringsplan) for å realisere det synliggjorte potensialet.

2.4 Vesentlige tema

Reitan Eiendom er gjennom daglig drift i kontinuerlig dialog med selskapets interessenter, både interne og eksterne. Dette gir verdifull innsikt i hvordan selskapet kan videreutvikles med hensyn til sosiale, økonomiske og miljømessige faktorer. Interessentdialogen inkluderer aktører som både blir påvirket positivt og negativt av selskapets drift.

Reitan Eiendom sin tilnærming til interessentdialog

I forbindelse med bærekraftsrapporten 2021 plukket selskapet ut noen nøkkelinteressenter etter en interessentanalyse. Disse ble gjennom høsten 2021 intervjuet i tråd med GRI-rammeverket for å bidra til å avdekke tema som er sentrale for Reitan Eiendoms bærekraftsarbeid, såkalte vesentlige tema. De vesentlige tema ble også kryssjekket (benchmarket) mot sammenlignbare selskap i eiendomsbransjen. Nøkkelinteressentene var i denne prosessen én representant fra en offentlig leietaker (kunde), to representanter fra to rådgiverselskap (konsulenter), én representant fra et advokatkontor (konsulent), én representant fra en entreprenør (utførende), én representant fra en offentlig partner i eiendomsprosjekt (partner), én representant fra en finansinstitusjon, og én representant fra søsterselskapet Reitan Retail (partner og kunde).

Dobbel vesentlighet:

Vesentlige temaer for bærekraftsrapporteringen

Vinteren 2023 gjennomførte Reitan Eiendom en dobbel vesentlighetsanalyse for å definere selskapets vesentlige tema i tråd med de nye kravene satt av EFRAG under EUs bærekraftsdirektiv.

En dobbel vesentlighetsanalyse er prosessen der selskapet bestemmer vesentlige forhold og informasjon som selskapet skal inkludere i den integrerte års- og bærekraftsrapporten, i tråd med krav i ESRS. Her vurderer Reitan Eiendom sine virkninger på samfunn og miljø (vesentlig påvirkning) og risikoer og muligheter for selskapet (finansiell vesentlighet).

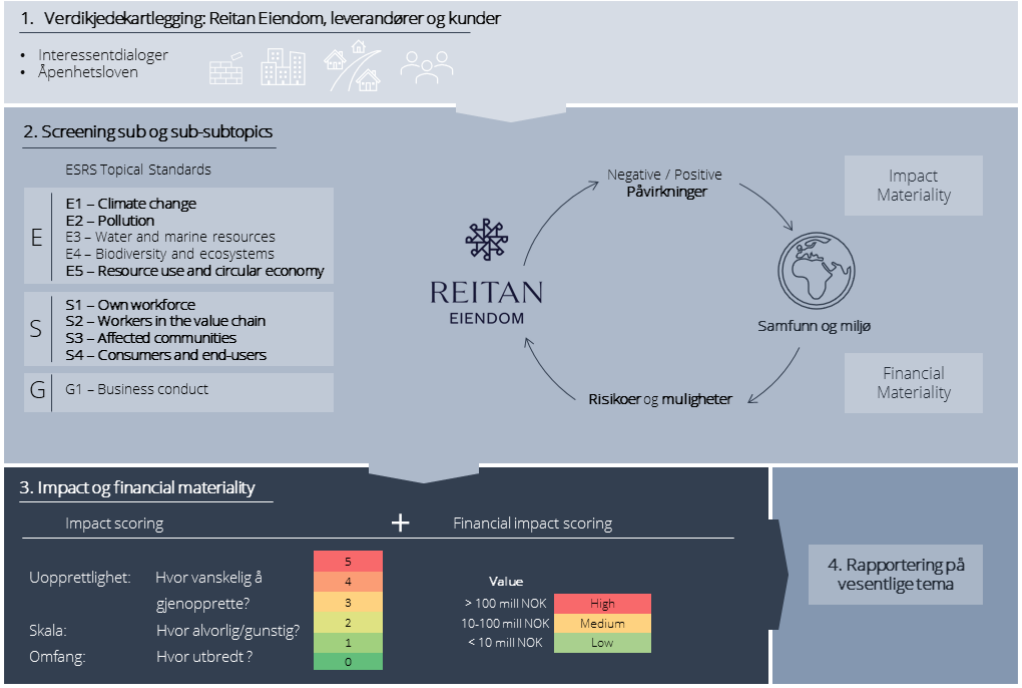
Vurderingen er ikke begrenset til Reitan Eiendom sine egne operasjoner, men inkluderer verdikjeden oppstrøms og nedstrøms. Analysen krever at Reitan Eiendom erkjenner hvordan selskapet kan påvirke og bli påvirket av bærekraftsspørsmål. Resultatet er emner som er viktige for både drift, verdikjede og selskapets interessenter, samt setter dagsorden for selskapets bærekraftsrapportering.

Grunnlaget for arbeidet
Reitan Eiendoms første vesentlighetsanalyse ble gjennomført høsten 2021 i tråd med GRI-rammeverket, og videreført i 2022-rapporten. Vesentlighetsanalysen startet med en kartlegging av alle selskapets aktiviteter, forretningsforhold og interessenter for å kunne identifisere mulige innvirkninger Reitan Eiendom har på miljøet, mennesker og økonomi, samt hvordan dette påvirker selskapets risikoer og muligheter. Gjennom benchmarking av selskaper i samme sektor, intern kartlegging, tredjepartseksperter og intervjuer med utvalgte nøkkelinteressenter ble det identifisert en rekke faktiske og potensielle positive og negative innvirkninger selskapet har på miljø og mennesker. Ekspertene som har bistått i denne prosessen er interessenter som har god kjennskap til Reitan Eiendom og/eller har god kjennskap til bransjen. Resultatene fra selskapets første vesentlighetsanalyse ble inkludert og revidert i arbeidet med dobbel-vesentlighetsanalysen.

Klima- og naturrelaterte påvirkninger, risikoer og muligheter rapporteres i tråd med anbefalingene fra Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), som i 2024 vil bearbeides i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) S2, inkludert en scenarioanalyse, og Taskforce on Nature-Related Financial Disclosures (TNFD)-rammeverket.

Påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet mennesker i egen drift og verdikjede blir redegjort for i henhold til Aktivitets- og redegjørelsesplikten og i arbeidet med åpenhetsloven.

De vesentlige temaene er videre knyttet til FNs bærekraftsmål der veilederen "Linking the SDGs and the GRI Standards" utviklet av GRI ligger til grunn. De vesentlige temaene er blitt godkjent av ledelsen i Reitan Eiendom og de utgjør en viktig del av selskapets bærekraftsarbeid gjennom fire utvalgte fokusområder i bærekraftstrategien.



«Identifisering av positive og negative innvirkninger selskapet har på miljø og mennesker»

Kartlegging av verdikjeden

Reitan Eiendom har en betydelig påvirkning på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft gjennom selskapets tilknyttede verdikjeder. For å beskrive verdikjedene, har selskapet utarbeidet en illustrasjon av prosessene og interessentene som forekommer i de fleste eiendomsprosjekter. I illustrasjonen inngår Reitan Eiendom primært i kategoriene Tomteeier, Tomteutvikler, Eiendomsutvikler, (i noen tilfeller Selger) samt Forvalter. I noen prosjekter kan enkelte av de beskrevne fasene være irrelevante, men de fleste aktørene er til stede i de fleste prosjekt. Illustrasjonen viser at selskapet har bred interaksjon med mange kompetansekategorier i de ulike prosjektfasene. Det er avgjørende å ta gode valg i alle fasene for å unngå at prosjektet får negativ påvirkning på miljø, økonomi og samfunn.

For dypere innsikt i selskapets verdikjede i arbeidet med åpenhetsloven, ble leverandørscreening implementert første kvartal 2022 for 2021. Sammen med selskapets fokus på ansvarlige innkjøp, øker dette bevissthet om å velge riktige samarbeidspartnerne. Dette vil bli stadig viktigere de kommende årene, spesielt på grunn av kommende krav til klimafotavtrykksrapportering for enkeltprosjekter. Reitan Eiendom valgte derfor å sette fokus på miljø og natur, i tillegg til menneske- og arbeidsrettigheter i leverandørscreening for å innhente mer informasjon enn kravene i loven. I arbeidet med dobbel vesentlighetsanalysen har resultatene fra denne prosessen har bidratt til involvering av leverandørkjeden og en helhetlig vurdering av selskapets vesentlige påvirkninger og finansiell risiko. Selskapets geografiske bilde og tilhørende risiko for ugunstige virkninger er beskrevet i eget kapittel om Åpenhetsloven, under Vesentlig tema Verdikjede.

Screening av bærekraftstema

ESRS oppgir en rekke under- og under-under-kategorier (sub-/sub-sub-topics) alle selskap skal vurdere i sin dobbel-vesentlighetsanalyse. For å bygge videre på selskapets bærekraftsarbeid ble alle under- og under-under-kategoriene gjennomgått i en workshop med Bærekraftsteamet, med noen nøkkelpersoner fra datterselskapene i tillegg.

Resultatet fra denne workshopen var en lang liste av identifiserte positive og negative påvirkninger på samfunn og miljø, med en egenvurdering av hvordan disse påvirker selskapets risikoer og muligheter og tilhørende strategier og policyer.

Ved å diskutere alle temaene oppgitt av ESRS over flere workshops, anser selskapet å ha kartlagt påvirkningene, og deretter definert tilknyttede risikoer eller muligheter.

Klima- og naturrisiko-analysen (TCFD) gjennomført i 2023 ble også hensyntatt i kartleggingen av Reitan Eiendoms påvirkninger. Scenarioanalysen fra TCFD og vurderinger av ulike påvirkninger fra selskapets klimagassutslipp, ble lagt til grunn i kartleggingen av de vesentlige temaene. Naturrisikoer ble vurdert ved å kartlegge alle eiendommene i WWFs Biodiversity Risk Filter, som ga en vurdering av risiko for forringelse av natur.

Kartlegging av påvirkning og risiko på natur er en pågående prosess, som Reitan Eiendom stadig jobber med å forbedre. Grunnlaget for disse vurderingene er betydelig forbedret fra 2022 til 2023. Mer informasjon om hvordan selskapet har jobbet med å forbedre data knyttet til klima- og naturmangfoldsrisiko kan sees i egne kapittel.

Prosessene gjennomføres med i tråd med ISO 31000 Risikostyring.

Basert på beskrivelsen over har selskapet revidert tidligere vesentlighetsanalyse og gjennomført en dobbel-vesentlighetsanalyse i tråd med kravene gitt i ESRS 1. Dette har bidratt til en bedret forståelse av Reitan Eiendoms påvirkninger, risikoer og muligheter.

Påvirkning- og finansiell vesentlighet

I hvor stor grad et tema er vesentlig blir definert ut fra hvor stor påvirkning Reitan Eiendom har på miljøet og på mennesker gjennom verdikjeden. Her hensyntas alvorlighetsgrad og sannsynlighet. Selskapets påvirkninger, risikoer og muligheter ble skrevet ut i sin helhet i et kartlagtleggings-verktøy. Hver påvirkning, samt tilhørende risiko og mulighet, ble vurdert etter alvorlighetsgrad og sannsynlighet. Alvorlighetsgraden, definert i ESRS 1, måles ved skala, omfang og grad av uopprettelighet. En skala fra 1 til 5 ble benyttet i arbeidet.

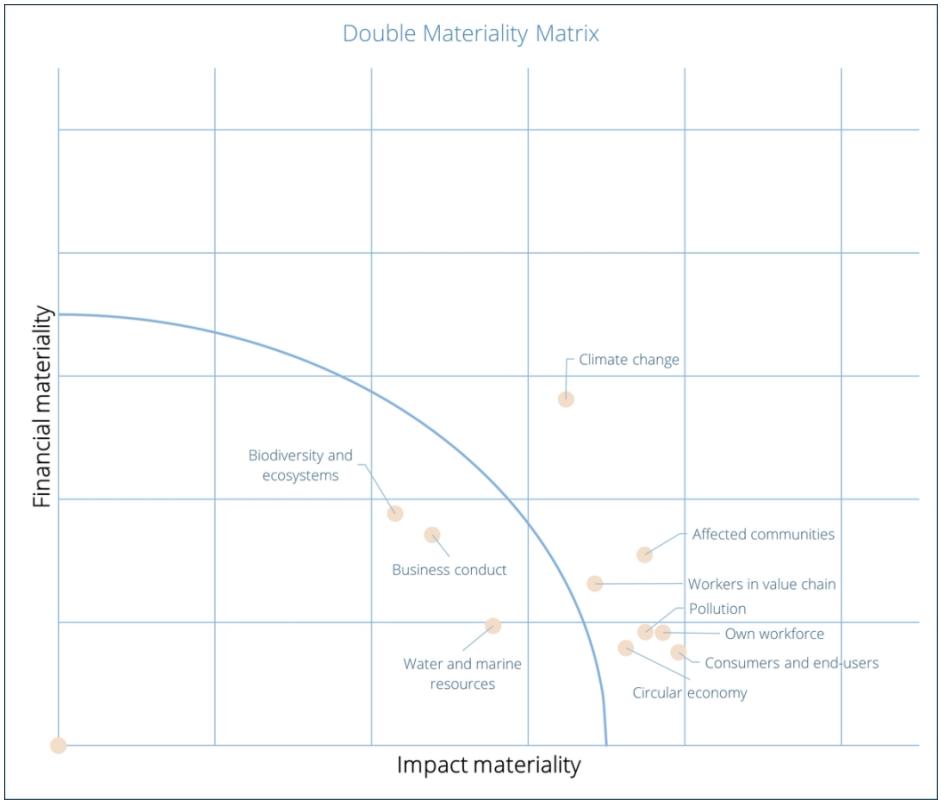
For å vurdere grad av vesentlighet og identifiserte påvirkninger, har alle Reitan Eiendoms nåværende og potensielle negative og positive bidrag blitt evaluert. Det ble også fortløpende inkludert andre aspekter og virkninger, etter hvert som de ble avdekket gjennom arbeidet. Vektingen (1-5) ble gjort ut fra eventuelle juridiske krav og i en egenvurdering i Bærekraftsteamet. Omfanget for en påvirkning ble vurdert på samme måte, ut fra hvorvidt påvirkningen kun er relevant for selskapet isolert, eller om påvirkningen griper bredere om seg i samfunnet og verden for øvrig.

Dersom påvirkningen var å anse som allerede eksisterende (eller «faktisk»), ble ikke sannsynligheten scoret. Deretter ble tilknyttede risikoer og muligheter som følge av påvirkningene vurdert, med en scoring basert på finansiell vesentlighet (høy, medium og lav) og med ulike tidshorisonter. I tråd med ESRS 1 §6 ble den langsiktige tidshorisonten definert til over 5 år, medium-tidshorisont til 1-5 år og under 1 år for den kortsiktige tidshorisonten.

DEFINISJON AV UOPPRETTELIGHET, SKALA OG OMFANG

	UOPPRETTELIGHET	**SKALA**	**OMFANG**
	Hvor vanskelig er det å reversere påvirkningen på miljøet eller menneskene?	**Hvor alvorlig er påvirkningen på miljøet eller menneskene?**	**Hvor utbredt er påvirkningen på miljøet eller menneskene?**
5	Uopprettelig / Irreversibel	Veldig høy	Globalt (Totalt)
4	Svært vanskelig å avhjelpe eller har en langsiktig konsekvens	Høy - Selskapet anses å ha en vesentlig påvirkning, når ikke målsettinger eller overholder lovpålagte krav	Utbredt (Verdikjede)
3	Vanskelig å avhjelpe eller har en medium konsekvens	Medium - Selskapet anses å ha en påvirkning, men oppfyller gjeldende lovkrav	Medium (Egen drift)
2	Kan repareres med innsats (tid og kostnad)	Lav - Selskapet anses å ha en lav påvirkning, men oppnår ikke egne målsettinger	Konsentrert (På enkelteiendom)
1	Relativt enkelt å reparere på kort sikt	Minimal påvirkning	Begrenset
0	Veldig enkelt å korrigere	Ingen	Ingen

Tabellen viser Reitan Eiendoms definisjon av uopprettelighet, skala og omfang, benyttet i dobbel vesentlighetsanalysen.



Dobbel vesentlighetsmatrise. Buen illustrerer terskelverdi; tema utenfor buen anses som vesentlige.

Rapportering på vesentlige tema

Alle påvirkningene ble rangert etter den endelige scoren. Med en terskelverdi på 3,5 av 5, utgjør temaene med en score på mer enn terskelverdi selskapets vesentlige temaer.

Vesentlige temaer:

- Klimaendringer
- Forurensning
- Sirkulærøkonomi
- Egen arbeidskraft
- Arbeidere i verdikjeden
- Lokale samfunn
- Kunder og sluttforbrukere

Temaene er gjort rede for i de påfølgende delene av rapporten. I en overgang, har Reitan Eiendom valgt å beholde eksisterende struktur på de vesentlige temaene. Dette er beskrevet nærmere i de innledende delene av hvert tema. Reitan Eiendom vil det kommende året jobbe nærmere for å etterkomme vesentlige rapporteringspunkter i henhold til ESRS, særlig rapporteringspunkter tilknyttet beregninger og målsettinger.

2.5 Miljø

Reitan Eiendom har et dedikert bærekraftsteam som jobber med implementering av bærekraftstrategien. Strategien er grunnlaget for selskapets bærekraftsarbeid og legger føringer for en solid bærekraftsrapportering i alle selskapene. Teamet består av bærekraftsansvarlige i datterselskapene og de største tilknyttede selskapene og ledes av Direktør bærekraft og innovasjon. Teamet jobber systematisk med å innarbeide metodisk tilnærming til prosjekter, kartlegge status for eiendommene, foreslå og iverksette energibesparende tiltak i eiendomsporteføljen, øke sorteringsgrad, redusere mengde avfall og optimalisere vannforbruket for å redusere utslipp knyttet til drift og utvikling av selskapets eiendommer. I kapitlet om vesentlig tema miljø redegjør selskapet for arbeidet tilknyttet klimaendringer og forurensning i tråd med ESRS E1 og ESRS E2.

For Reitan Eiendom omfatter forvaltning og rehabilitering av eksisterende bygg og utvikling av nye eiendommer de mest sentrale aktivitetene i selskapet. For å realisere prosjektene kjøpes ofte CO_2-intensive materialer slik som betong og stål som har en negativ innvirkning på miljøet med dagens produksjonsmetoder. Reitan Eiendom har tydelig fokus på reduksjon av utslipp i verdikjeden ved å kjøpe mer miljøvennlige materialer og optimalisere transportruter. Dette blir stadfestet i bærekraftstrategien og i styringsdokumentene som omhandler bærekraft og innkjøp, samt etiske retningslinjer både for ansatte og leverandører.

Samtidig som Reitan Eiendom har fokus på hvordan de negative innvirkningene fra driften skal reduseres, skal de positive effektene fra driften løftes fram. Selskapet skal fortsette utvikling av eiendommer innenfor satsingsområdene sentrumseiendom, lager/logistikk/lett industri og handelseiendom og bidra til at lokalmiljøene kan blomstre både sosialt og økonomisk.

ISO 14001 - sertifisering av ledelsessystem for miljø

ISO 14001 er den mest anerkjente internasjonale standarden for miljøledelsessystemer. Den brukes over hele verden. Utformingen av ISO 14001 gjør at den kan brukes på det fullstendige området av forretningssektorer, omfang og aktiviteter. Den gir et rammeverk som kan brukes til å levere miljøytelsesforbedringer i linje med forpliktelsene i henhold til selskapets miljøretningslinjer.

ISO 14001 spesifiserer kravene for å proaktivt identifisere og forstå miljøaspektene til virksomhetenes aktiviteter, produkter og tjenester og tilknyttede miljøpåvirkninger. Standarden hjelper virksomheter med å opprette miljøretningslinjer og målsetninger og å forstå hvordan betydelige aspekter kan administreres, nødvendige kontroller kan implementeres og til å sette klare mål for å forbedre miljøytelsen. Standarden bidrar også til systematisering av hvordan overholde gjeldende lovbestemte krav og andre interessentforpliktelser samt til å regelmessig kontrollere samsvarsstatusen. Dette gjør det mulig med en kontinuerlig forbedring av administrasjonssystemet for å forbedre miljøytelsen.

ISO 14001 er designet til å være kompatibel og harmonisert med andre anerkjente administrasjonssystemstandarder, inkludert ISO 9001. Den er derfor ideell for integrering i eksisterende administrasjonssystemer og prosesser.

E C Dahls Eiendom ble sertifisert for ISO 14001 for første gang i 2020. Sertifiseringen har påvirket E C Dahls Eiendom til store fremskritt i å ta mer miljøriktige valg. Blant annet har det ført til betydelig reduksjon av energiforbruket og til at E C Dahls har blitt en foregangsbedrift innenfor avfallshåndtering for næringsbygg. Sertifiseringen krever årlig revisjon. Revisjon ble sist gjennomført 24.01.24 med sertifisering som gjelder til 10.01.26.

2.5.1 Utslipp

Reitan Eiendom rapporterer utslipp på årlig basis og måler fremgang for å være i tråd med 1,5-gradersmålet.

For rapporteringsåret 2023 har Reitan Eiendom utarbeidet sitt tredje klimaregnskap. Selskapet skal rapportere utslipp på årlig basis og måle fremgang for å være i tråd med 1,5-gradersmålet. Klimaregnskapet er i tråd med GHG-protokollen (Greenhouse Gas Protocol) og inkluderer direkte utslipp fra egen drift (scope 1), indirekte utslipp fra egen drift og fra selskapets utleieenheter (scope 2), samt indirekte utslipp fra verdikjeden (scope 3). Datagrunnlaget for scope 3 forbedres for hvert år, og i år har Reitan Eiendom beregnet kostnadsbaserte utslipp for kjøpte varer og tjenester. Avgrensningen for klimaregnskapet er operasjonell kontroll. Fullstendig oversikt over alle utslippskategorier finnes i eget kapittel om klimagassregnskapet.

Scope 1 er direkte utslipp fra selskapets drift og relaterer seg til egeneide og leasede firmabiler, samt etterfylling av kjølemedier i lukkede kjøleanlegg i selskapets bygg. Scope 2 er indirekte utslipp fra innkjøpt elektrisitet og fjernvarme, presentert med lokasjonsbasert metode, samt egenprodusert elektrisitet. Inkludert i scope 2 er indirekte utslipp knyttet til egne kontorer og fellesareal i utleieeiendommer. Scope 3 inkluderer utslipp knyttet til kjøpte varer og tjenester (i Reitan Eiendom), forretningsreiser og avfall i egen drift samt energiforbruket, vannforbruket og avfallet til kunder (presentert som Utleieeindommer).

UTSLIPP

	Enhet	RE	ECDE	RELOG	VFE	REBUS	CHAR	DORA	Total 2023	Total 2022	Endring
Transport	tCO_2e	-	-	2	4	-	-	-	6	13	−53 %
Kjølemedier	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 1	**tCO_2e**	**-**	**-**	**2**	**4**	**-**	**-**	**-**	**6**	**13**	**−53 %**
Elektrisitet	tCO_2e	3	38	2	4	1	5	13	67	82	−18 %
Elbil	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-
Varme	tCO_2e	-	24	1	0	1	2	5	32	78	−58 %
Scope 2	**tCO_2e**	**3**	**62**	**3**	**4**	**2**	**7**	**19**	**100**	**159**	**−37 %**
Totale Scope 1+2	**tCO_2e**	**3**	**62**	**5**	**8**	**2**	**7**	**19**	**106**	**172**	**−38 %**
Totale markedsbaserte utslipp Scope 1+2	**tCO_2e**	**270**	**3 082**	**177**	**312**	**89**	**417**	**1 102**	**5 448**	**4 799**	**14 %**
Kjøpte varer og tjenester*	tCO_2e	74 571	-	-	-	-	-	-	74 571	72 452	3 %
Avfall	tCO_2e	-	42	5	8	2	7	24	88	141	−37 %
Vannforbruk	tCO_2e	-	3	-	0	3	7	1	14	5	196 %
Forretningsreiser	tCO_2e	10	10	35	8	4	-	2	68	46	48 %
Utleieeiendommer	tCO_2e	-	456	1 561	217	776	149	261	3 420	2 796	22 %
Scope 3	**tCO_2e**	**74 581**	**511**	**1 601**	**233**	**784**	**163**	**288**	**78 161**	**75 440**	**4 %**
Totale utslipp	**tCO_2e**	**74 585**	**573**	**1 606**	**241**	**786**	**170**	**307**	**78 267**	**75 612**	**4 %**
Totale markedsbaserte utslipp	**tCO_2e**	**74 852**	**3 592**	**1 779**	**549**	**873**	**580**	**1 390**	**83 615**	**80 251**	**4 %**

*Kjøpte varer og tjenester er for 2023 akkumulert under Reitan Eiendom. Selskapet vil jobbe med å kartlegge og kategorisere utslipp nøyere i årene fremover, men ønsker å ta med kategorien da det er her de mest vesentlige utslippene skjer.

Rapporteringsåret 2023 er tredje år med klimaregnskap for Reitan Eiendom. Det er ytterligere forbedringer i datagrunnlaget fra de to foregående årene, om enn mer marginalt fra 2022 til 2023 enn det var mellom 2021 og 2022.

Totale utslipp i 2023 er 78 267,2 tCO_2e (75 611,5 tCO_2e i 2022 og 1 987,8 tCO_2e i 2021) for Reitan Eiendom. 4,4 prosent (3,7 prosent i 2022*) stammer fra selskapets utleieeiendommer, og 95,6 prosent (96,3 prosent i 2022*) stammer fra Reitan Eiendoms egen drift og fellesarealer i utleieeiendommene, hvorav 99,6 prosent (99,5 prosent i 2022) stammer fra selskapets kostnadsbaserte utslipp knyttet til kjøpte varer og tjenester (scope 3).

Utviklingen i selskapets totale utslipp fra 2022 til 2023 var en økning på 4 prosent (2655,7 tCO_2e). Endringen skyldes i hovedsak en økning i kjøpte varer og tjenester, samt en økning i innrapporterte kjølemedier i utleieeiendommene til Reitan Eiendom. Det er også registrert mer nøyaktig utregning av klimagassutslipp fra avfall, noe som har bidratt til en liten økning i avfallsrelaterte utslipp. Kjøpte varer og tjenester (scope 3) for 2022 ble også lagt til i klimaregnskapets tall for 2022 for å ha sammenlignbart datagrunnlag.

Datagrunnlaget inkluderer nå også eiendommene i Oslo, Danmark og Sverige. Reitan Eiendom anser at størsteparten av alle selskapets elektrisitetsmålere nå er med i datagrunnlaget, selv om det enda er en viss feilmargin her. Det samme gjelder tilgangen på avfallsdata og vannforbruk, som er vesentlig bedre for 2023 enn for året før.

Det er fortsatt noen mangler og forbedringspotensial i datagrunnlaget. Selskapet mangler en del forbruksdata for kjølemedier, og har i starten av 2023 innarbeidet rutiner for årlig måling og rapportering av dette, men det er et tydelig forbedringspotensial i 2024. I tillegg vil porteføljen gjennomgås og kjøleanlegg med kjølemedier registreres der dette ikke er gjort.

Avfallsdata fra kontorene til VestenFjeldske og eventuelle manglende data fra rehabiliterings- og rivingsarbeider i prosjektene som ikke inkluderes i egne prosjektregnskap er også forbedringspunkter til neste års klimaregnskap.

Datagrunnlaget for årets klimaregnskap har også potensial for ytterligere detaljering for å bli enda mer presist. For eksempel ved å skille mellom fossile og elektriske biler ved beregning av utslipp fra kjøregodtgjørelse for RELOG og REBUS Handelseiendom. Dette er på plass for Reitan Eiendom, VestenFjeldske Eiendom og E C Dahls Eiendom.

Reitan Eiendom prioriterer innovasjoner og aktiviteter som kan redusere utslipp og avfall, og forbedre vann- og energieffektiviteten. Selskapet har i bærekraftstrategien satt som mål å redusere utslipp i tråd med 1,5 gradersmålet innen 2030 og mål om å være netto null innen 2050. Behovet for validering av målene gjennom Science Based Targets vurderes fortløpende gjennom 2024.

Målet er at klimaregnskapet til Reitan Eiendom skal inkludere et fullstendig Scope 3 for rapporteringsåret 2025. For å oppnå dette kreves et tett samarbeid med særlig entreprenører og leverandører. Scope 3-beregningene for 2023 er basert på et konsolidert konsernregnskap med grovkornet kontooppløsning. Det gir relativt lav nøyaktighet ved faktorberegning av klimagassutslipp, og vil forbedres for 2024 etter at Reitan Eiendom har tatt i bruk nytt regnskapssystem fra og med 1. januar 2024.

Energimix

I tråd med GHG-protokollen rapporterer Reitan Eiendom scope 2 med både lokasjons- og markedsbasert metode. Selskapet benytter lokasjonsbasert metode for å beregne utslippene fra selskapets elektrisitetsforbruk, med den norske faktoren publisert av International Energy Agency (IEA).

For utslippsberegninger for selskapets elektrisitetsforbruk i Danmark benyttes den offisielle faktoren i tråd med Den Danske Energistyrelsens anbefalinger. Utslippsberegningene tar hensyn til landets fornybarandel som kan variere fra år til år. De kalkulerte utslippene kan av denne grunn variere fra år til år, selv om elektrisitetsforbruket er konstant. Fornybarandelen i Danmark er vesentlig lavere enn i Norge. Dermed vil et bygg i Danmark få beregnet betydelig høyere klimagassutslipp enn et likt bygg i Norge med samme energiforbruk.

FORNYBAR ANDEL

Land	**2023**	**2022**	**Prosentvis endring**
Norge	96	96	0 %
Danmark	81	73	11 %
Sverige	67	67	0 %

Fornybar andel.

ENERGY CONSUMPTION AND MIX (LOCATION-BASED)

			Scope 1 og 2	Scope 3			
	Energy consumption and mix	Unit	Location-based (IEA)				
			Norge	Sverige	Danmark	Norge	Total
1	Fuel consumption from coal and coal products	MWh	-				-
2	Fuel consumption from crude oil and petroleum products	MWh	25	-	-	-	25
3	Fuel consumption from natural gas	MWh	-				-
4	Fuel consumption from other fossil sources	MWh					-
5	Consumption of purchased or aquired electricity, heat, steam and cooling from fossil sources	MWh	1 587	1 471	861	13 559	17 478
6	**Total fossil energy consumption**	**MWh**	**1 613**	**1 471**	**861**	**13 559**	**17 503**
	Share of fossil sources in total energy consumption	%	-	-	-	-	15 %
7	Consumption from nuclear sources	MWh	-	-	-	-	-
	Share of consumption from nuclear sources in total energy consumption	%	-	-	-	-	-
8	Fuel consumption for renewable sources, including biomass (also comprising industrial and municipal waste of biologic origin, biogas, renewable hydrogen, etc.)	MWh	-				-
9	Consumption of purchased or aquired electricity, heat, steam, and cooling from renewable sources	MWh	11 422	2 659	3 552	85 106	102 740
10	The consumption of self-generated non-fuel renewable energy	MWh					-
11	**The total renewable energy consumption**	**MWh**	**11 422**	**2 659**	**3 552**	**85 106**	**102 740**
	Share of renewable sources in total energy consumption	%	1	1	1	1	85 %
	Total energy consumption	**MWh**	**13 035**	**4 130**	**4 413**	**98 665**	**120 243**

Energiforbruk fra fellesarealer og egen-eide eiendommer er inkludert i Scope 1 og 2, Scope 3 inkluderer energiforbruk i alle Reitan Eiendom sine utleieeiendommer i Norge, Sverige og Danmark. Lokasjonsspesifikk utslippsfaktor kommer fra IEA.

ENERGY CONSUMPTION AND MIX (MARKET-BASED)

			Scope 1 og 2	Scope 3			
	Energy consumption and mix	**Unit**	**Market-based (AIB)**				
			Norge	Sverige	Danmark	Norge	Total
1	Fuel consumption from coal and coal products	MWh	-				-
2	Fuel consumption from crude oil and petroleum products	MWh	25		-	-	25
3	Fuel consumption from natural gas	MWh	-				-
4	Fuel consumption from other fossil sources	MWh					-
5	Consumption of purchased or aquired electricity, heat, steam and cooling from fossil sources	MWh	8 774	881	3 278	72 454	85 387
6	**Total fossil energy consumption**	**MWh**	**8 799**	**881**	**3 278**	**72 454**	**85 412**
	Share of fossil sources in total energy consumption	%	1	0	1	1	71 %
7	**Consumption from nuclear sources**	**MWh**	**1 701**	**2 515**	**417**	**12 576**	**17 209**
	Share of consumption from nuclear sources in total energy consumption	%	0	1	0	0	14 %
8	Fuel consumption for renewable sources, including biomass (also comprising industrial and municipal waste of biologic origin, biogas, renewable hydrogen, etc.)	MWh	-				-
9	Consumption of purchased or aquired electricity, heat, steam, and cooling from renewable sources	MWh	2 535	734	718	13 636	17 622
10	The consumption of self-generated non-fuel renewable energy	MWh					-
11	**The total renewable energy consumption**	**MWh**	**2 535**	**734**	**718**	**13 636**	**17 622**
	Share of renewable sources in total energy consumption	%	0	0	0	0	15 %
	Total energy consumption	**MWh**	**13 035**	**4 130**	**4 413**	**98 665**	**120 243**

Markedsbasert energiforbruk fra fellesarealer og egen-eide eiendommer er inkludert i Scope 1 og 2, Scope 3 inkluderer energiforbruk i alle Reitan Eiendoms utleieeiendommer, i Norge, Sverige og Danmark. Markedsbasert utslippsfaktor kommer fra AIB.

Markeds- og lokasjonsbasert metode

Markedsbaserte utslipp beregnes automatisk i klimagassmodulen i CEMAsys' datasystem i henhold til GHG-protokollens føringer.

Markedsbasert metode tar i vesentlig større grad hensyn til at elektrisitet kjøpes og selges mellom land, og har derfor et betydelig høyere utslipp. Det er denne metoden som benyttes av selskaper som ønsker å kjøpe opprinnelsesgarantier.

Da Reitan Eiendom hovedsakelig benytter lokasjonsbasert metode, benyttes denne totalen (kalt "totale utslipp") ved beregninger av nøkkeltall. Markedsbaserte utslipp ble fra og med bærekraftsrapporten 2022 tatt med i klimagassregnskapet i tråd med krav i CSRD om at alle selskap skal fremstille begge.

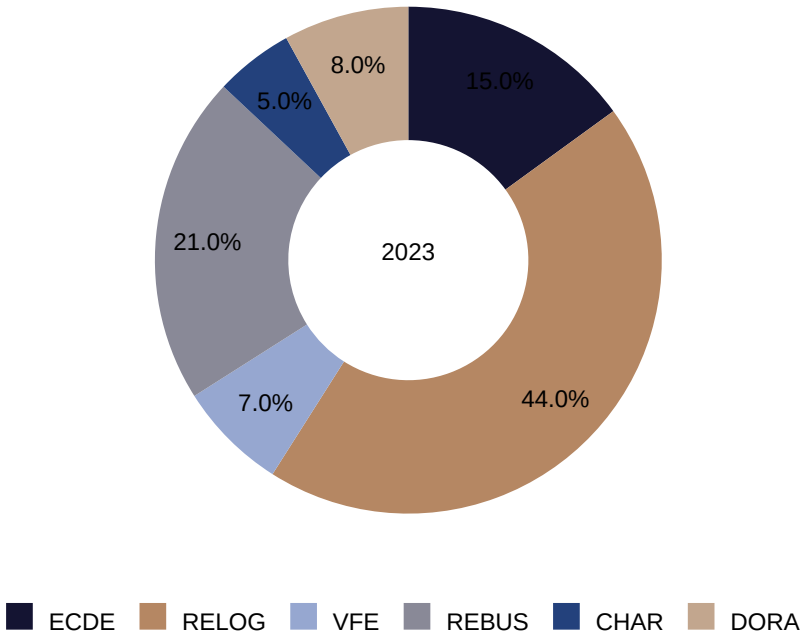
Krav om prosjektvise klimagassregnskap

Fra 1. juli 2022 ble teknisk forskrift (TEK17) oppdatert med nye krav om klimagassregnskap fra materialer for boligblokker og yrkesbygninger. Overgangsperioden var ett a r. I byggesøknader sendt før 1. juli 2023 kunne man velge a følge bestemmelsene som gjaldt før forskriftsendringen. For søknader sendt etter denne datoen, gjelder kravet slik forskriften beskriver. Klimagassregnskapet skal være basert pa NS 3720:2018, men er ikke et fullt livsløpsregnskap. Klimagassregnskapet er begrenset til utslipp knyttet til materialer. Forskriften beskriver hvilke livsløpsfaser og bygningsdeler som minimum skal medtas.

E C Dahls Eiendom igangsatte i 2022 flere prosjekter med prosjektklimagassregnskap i tråd med TEK17.

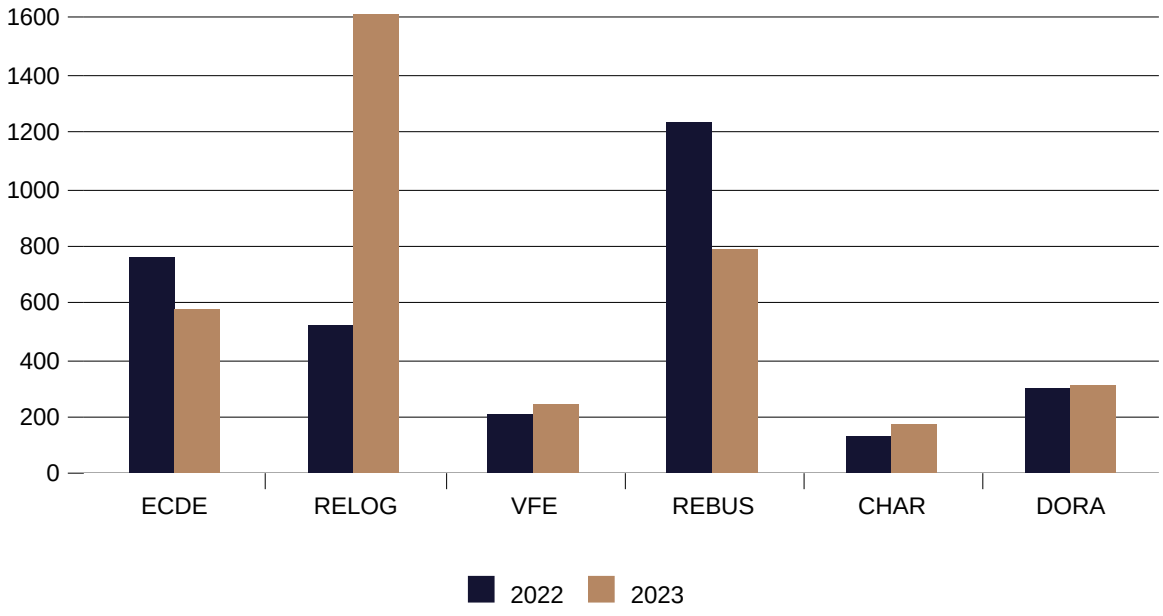
I 2023 ble prosjektet Olav Tryggvasons gate 19 fullført med tilhørende klimagassregnskap. Mer info, video og erfaringsrapport kan sees i kapittelet nøkkelprosjekter, E C Dahls Eiendom. Gjennomføringen av disse første prosjektregnskapene for klimagassutslipp gir selskapene i Reitan Eiendom viktig lærdom i forbindelse med den overnevnte forskriften. I og med at kravet allerede har tredd i kraft, blir dette et sentralt tema de kommende årene. Også i forbindelse med å sikre høyest mulig BREEAM-NOR-klassifisering på selskapenes prosjekter og bygg. Resultatene fra de øvrige pågående prosjektene som har egne klimaregnskap vil bli fremlagt i bærekraftsrapportering for 2024 og 2025.

UTSLIPP FORDELT PÅ SELSKAP



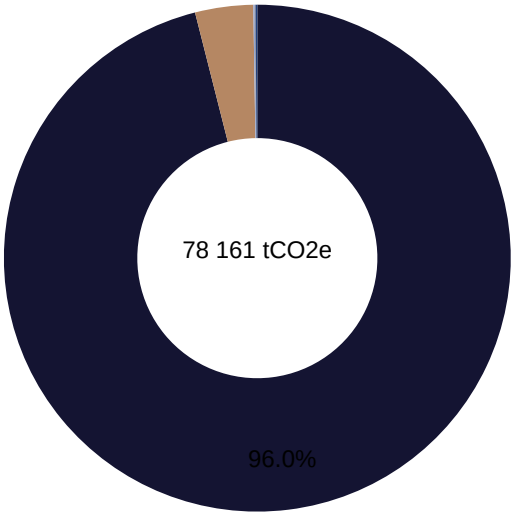
Prosentandel av totalt utslipp. Oversikten er uten morselskapet Reitan Eiendom.

UTSLIPP PER SELSKAP FOR 2023 OG 2022



tCO2e per selskap. Oversikten er uten morselskapet Reitan Eiendom.

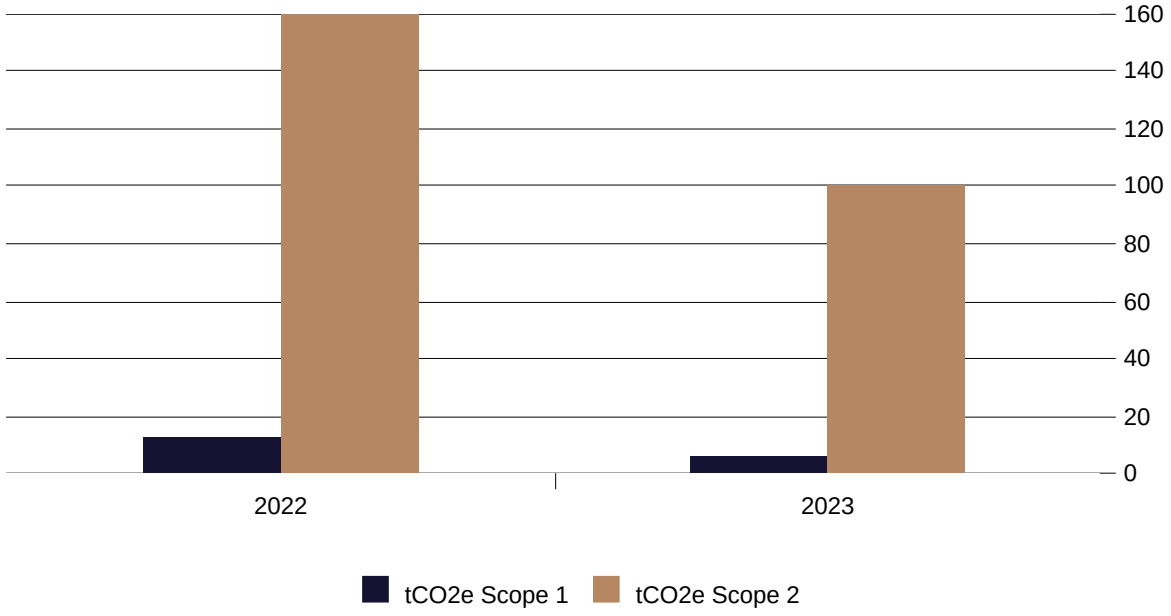
UTSLIPP I SCOPE 3



Kjøpte varer og tjenester | Nedstrøms utleide eiendommer | Forretningsreise | Vannforbruk | Avfall

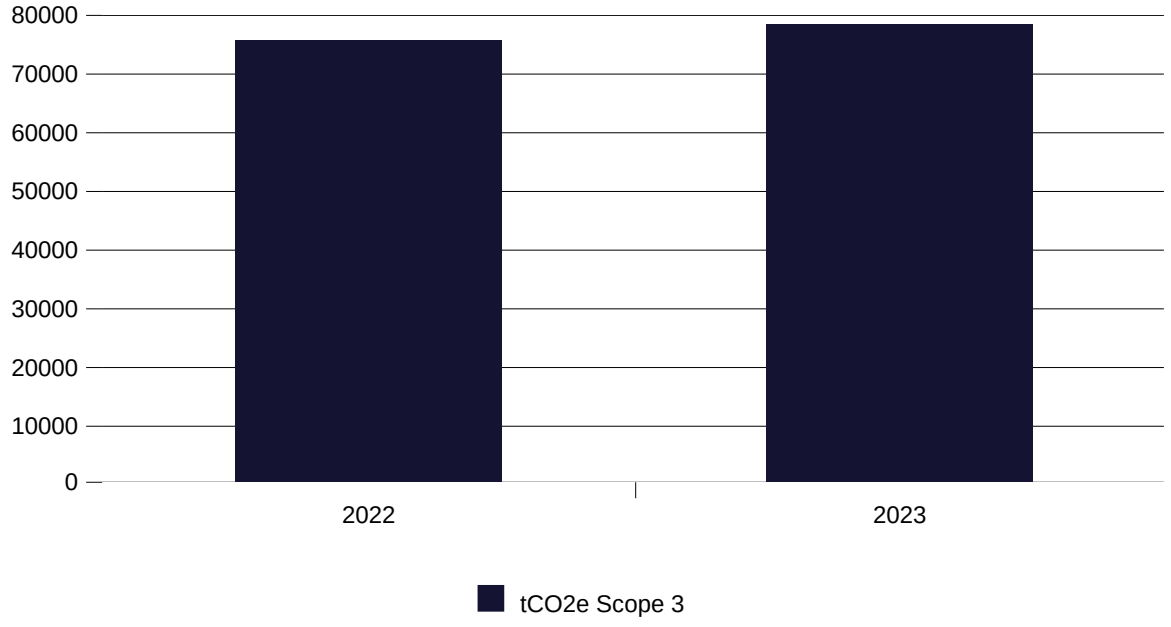
Scope 3 utslipp i 2023 fordelt.

UTSLIPP I SCOPE 1 OG 2



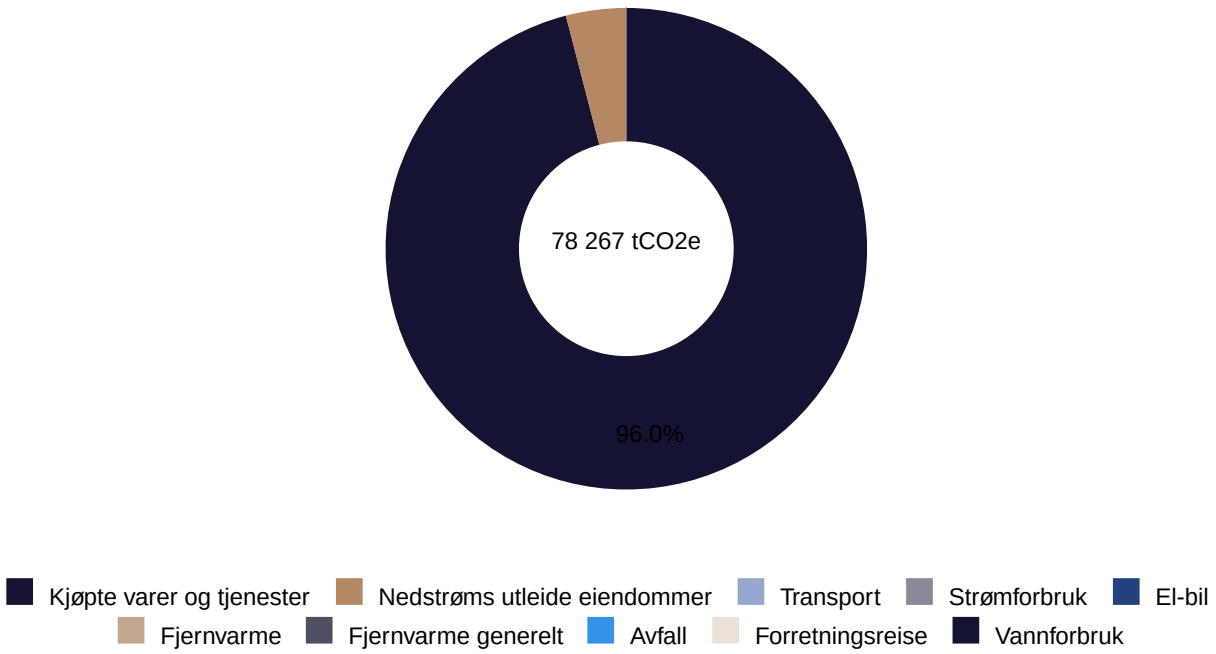
Reduksjon i scope 1 kommer av en vesentlig nedgang i dieselforbruk det siste året. Reduksjon i scope 2 kommer av bedret datagrunnlag, samt redusert strømforbruk og utslipp.

UTSLIPP I SCOPE 3



Scope 3 utslipp i 2022 og 2023.

GHG UTSLIPP 2023



Totalt GHG utslipp for rapporteringsåret.

2.5.2 Karbonfjerning

Reitan Eiendom anerkjenner behovet for å fjerne karbon fra atmosfæren og mener at det er ett av mange nødvendige tiltak for å nå klimamålene.

Reitan Eiendom anerkjenner behovet for å fjerne karbon fra atmosfæren og mener at det er ett av mange nødvendige tiltak for å nå klimamålene. Status for 2023 er den samme som for fjoråret.

Per 2023 har ikke selskapet engasjert seg i konkrete karbonfjerningsprosjekter, men er indirekte opptatt av dette gjennom for eksempel urban dyrking av grønne planter, koblet til avtrekksluft fra passive ventilasjonsløsninger. I prosjektet til E C Dahls Eiendom i Nordre gate 12 er det tilrettelagt for urban dyrking i kjeller, men ingen konkrete planer om iverksettelse på nåværende tidspunkt.

Det vil likevel kontinuerlig vurderes hvorvidt selskapet skal engasjere seg ytterligere i denne typen prosjekter og andre initiativ som er netto karbonpositive.

Gjennom Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning sikres datadrevet innovasjon i hvert prosjekt. Derigjennom mener selskapet å åpne for de beste og mest fremtidsrettede bærekraftskonseptene i drift, forvaltning og utvikling av alle selskapets eiendommer.

2.5.3 Energi

I flere år har Reitan Eiendom jobbet systematisk for å redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen gjennom tiltak som brukerstyring av lys og varme i bygg hvor byggets forbruk reduseres betydelig når det ikke er i bruk, gjenbruk og lagring av varme, nyttegjøring av varme fra sjøvann og overgang til LED-belysning.

De største utslippene knyttet til eiendommer i driftsfasen stammer fra energiforbruk. I 2023 var energiforbruket (elektrisitet og fjernvarme fra egen drift og utleieeiendommer) fra selskapets eiendommer 120 217,4 MWh (121 254,2 MWh i 2022 og 111 545,9 MWh i 2021) ekskludert drivstoff og egen strømproduksjon på bygg. Totalt energiforbruk, (ekskludert drivstoff) som medregnes egenproduksjon av strøm på grunn av at strømmen forbrukes i bygget, ble 123 877,3 MWh i 2023 (124 955,6 MWh i 2022 og 114 403,9 MWh i 2021). Totalt energiforbruk per areal ble 72,7 kWh/m^2 i 2023 (75,9 kWh/m^2 i 2022 og 75.2 kWh/m^2 i 2021*).

Det er gledelig å se at nøkkeltallet for energiforbruk per areal er blitt redusert i 2023 sammenlignet med 2022. Det kan tyde på at byggene som både er inkludert i datagrunnlaget som forbedring fra fjorår, samt bygg som er kjøpt inn til porteføljen, har vært relativt energigjerrige bygg som bidrar positivt til totalen.

I flere år har Reitan Eiendom jobbet systematisk for å redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen gjennom tiltak som brukerstyring av lys og varme i bygg hvor byggets forbruk reduseres betydelig når det ikke er i bruk, gjenbruk og lagring av varme, nyttegjøring av varme fra sjøvann og overgang til LED-belysning. Andre tiltak som skal gjennomføres i årene som kommer, herunder implementering av metodisk tilnærming til prosjektene, innovativ konseptutvikling, egen energiproduksjon, fornuftige materialvalg m.fl. vil bidra til å nå målet om utslippsreduksjon i tråd med 1,5-gradersmålet innen 2030.

Reitan Eiendom har Optima som energi- og miljøstyringssystem hvor energiforbruk for alle bygg registreres, og dette inkluderer også vannforbruk og avfallsmengder for så godt som samtlige av selskapenes bygg – i Norge og i utlandet. Alle datterselskap samt Dora benytter samme system. På en rekke av selskapets bygg er det bygget ut solcelleanlegg. Denne utbyggingen forventes å øke i årene som kommer. Optima leveres av Ørn Software AS og systemet tredjepartskontrolleres av Entro AS.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIPRODUKSJON PER SELSKAP

	Enhet	RE	ECDE	RELOG	VFE	REBUS	CHAR	DORA	2023	2022	Endring
Drivstoff	MWh	-	-	8	18	-	-	-	25	62	−59 %
Elektrisitet	MWh	538	6 087	350	620	176	826	2 183	10 779	11 658	−8 %
Elbiler	MWh	-	1	-	-	-	-	3	4	-	-
Fjernvarme	MWh	-	1 205	106	85	45	202	583	2 226	2 755	−19 %
Egen-produksjon, solceller	MWh	-	97	3 500	-	-	63	-	3 660	3 701	−1 %
Forbruk utleieeiendommer	MWh	-	30 307	25 729	9 821	13 982	10 067	17 303	107 208	106 841	-
Total	**MWh**	**538**	**37 697**	**29 692**	**10 543**	**14 202**	**11 158**	**20 072**	**123 903**	**125 018**	**−1 %**

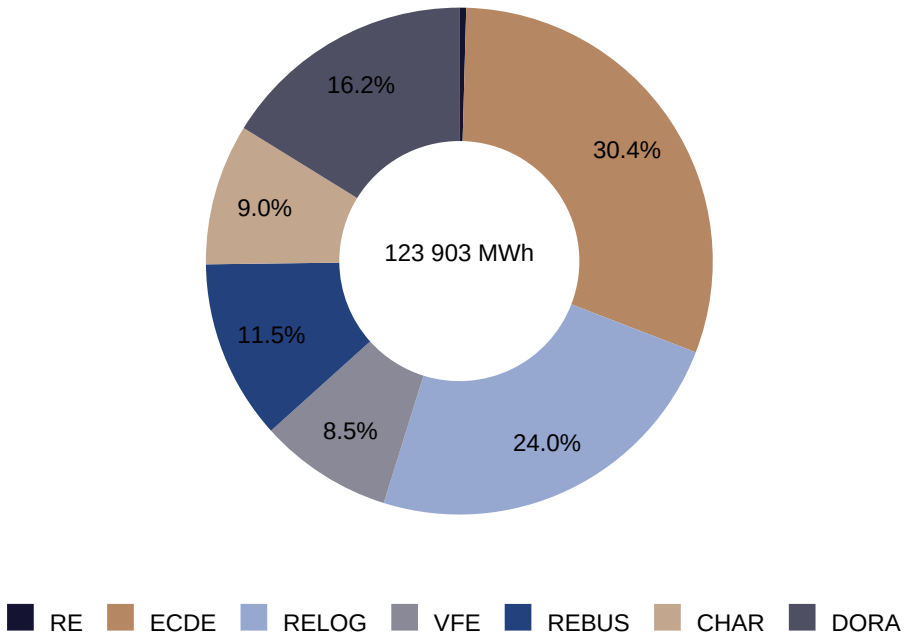
Tabellen viser energiforbruk og energiproduksjon i 2023.

Energiforbruket i tabellen over inkluderer produksjon og forbruk av egenprodusert solstrøm, og anses å være komplett for selskapets eiendomsportefølje. Produksjonen fra solceller anses som nullutslipp i klimaregnskapet.

Sammenlignet med 2022 har selskapets totale energiforbruk blitt redusert med 0,9 prosent (9,1 prosent fra 2021 til 2022). Reduksjonen skyldes i hovedsak selskapets reduserte bruk av firmabiler, samt overgang fra fossile til elektriske firmabiler. Denne endringen har ført til en reduksjon i klimagasser og energiforbruk på dette punktet på 59 prosent. Det er også en reduksjon i elektrisitetsforbruk (-7,5 prosent) og fjernvarmeforbruk (-19,2 prosent).

Egenprodusert energi fra solceller er redusert med 1,1 prosent, noe som kan skyldes enkelte perioder med nedetid for styringssystemet på noen av RELOG sine solcelleanlegg. Mange av solcelleanleggene er lokalisert på REMA 1000 sine distribunaler og større industribygg, og flere av dem anses hver for seg å være blant Norges største solcelleanlegg på bygg. Sammen utgjør de en vesentlig andel av selskapets egenproduserte energi.

ENERGIFORBRUK FORDELT PÅ SELSKAP



Prosentandel energiforbruk per selskap.

2.5.4 Vannforbruk

Datagrunnlaget for vannforbruk i 2023 har blitt vesentlig forbedret siden 2022.

Tabellen under viser vannforbruk i kubikkmeter fordelt på selskapene. Datagrunnlaget for vannforbruk i 2023 har blitt vesentlig forbedret siden 2022. Flere eiendommer hos Christiania Areal og REBUS Handelseiendom er tatt med i målingene for 2023 på grunn av nye tilganger til målerstand. Alle kjente målere er nå registrert og forbrukstallene er komplette.

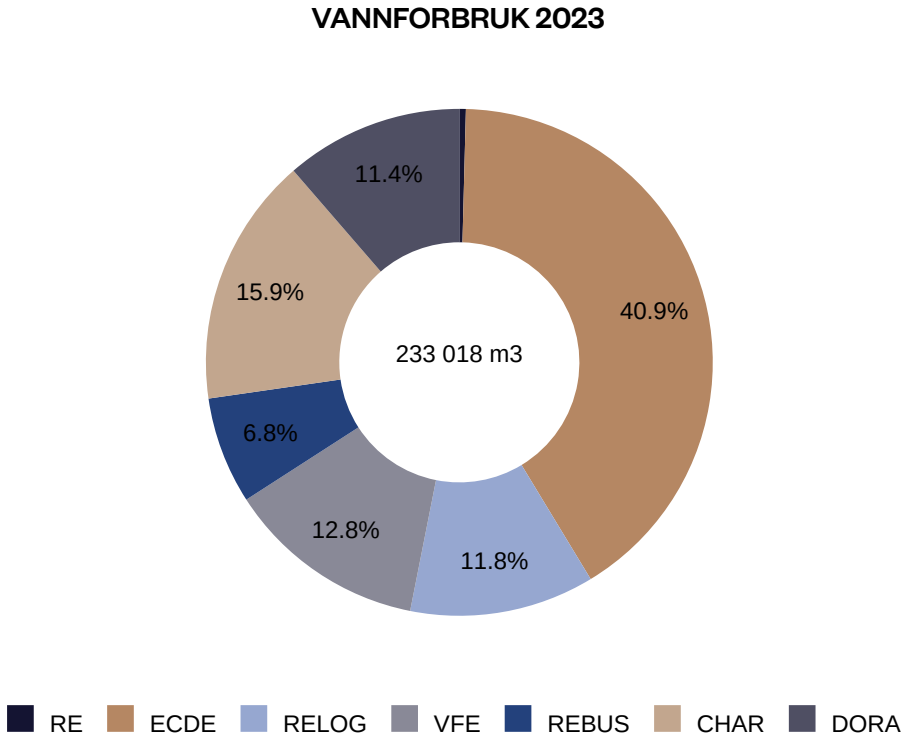
Reitan Eiendom har sikret at vannmålerne er koblet til Optima slik at forbruksdata kontinuerlig registreres ved nye avlesninger av målerstand. De fleste måleravlesninger er riktig nok manuelle, da de fleste vannmålere i bygg i Norge er analoge.

Datagrunnlaget vil kontinuerlig bli sjekket og forbedret gjennom 2024, og selskapet konstaterer et vesentlig mer komplett datagrunnlag enn for 2022. Det jobbes også med implementering av automatisk avleste vannmålere med direktekobling til Optima. Dette vil på sikt redusere feilmargin og forenkle arbeidet med vannforbruksovervåkning.

VANNFORBRUK

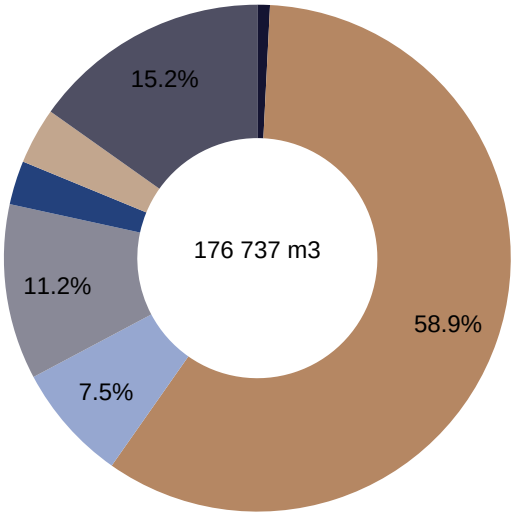
Kategori	**Enhet**	**RE**	**ECDE**	**RELOG**	**VFE**	**REBUS**	**CHAR**	**DORA**	**Total**
Vannforbruk 2023	m^3	968	95 734	27 572	29 895	15 972*	37 280	26 565	233 018
Vannforbruk 2022	m^3	1 414	106 343	27 637	20 742	6 450	6 653	28 240	176 737
Vannforbruk 2021	m^3	1 410	117 827	14 007	30 016	2 079	3 504	15 907	184 750
Endring 2022-2023	**%**	**–32 %**	**–10 %**	**-**	**44 %**	**148 %**	**460 %**	**–6 %**	**32 %**

*På grunn av en større lekkasje på Stavset Senter, er vannforbruket til REBUS Handelseiendom for 2023 betraktelig høyere enn tidligere år.



Vannforbruk fordelt på selskap.

VANNFORBRUK 2022



RE ECDE RELOG VFE REBUS CHAR DORA

Vannforbruk fordelt på selskap.

Det er en vesentlig økning i det totale vannforbruket fra 2022 til 2023. Det skyldes i hovedsak at datagrunnlaget er utvidet og nå inkluderer forbruk for Christiania Areal, Rebus Handelseiendom og VestenFjeldske, der flere eiendommer er blitt lagt til i Optima, og forbruket nå rapporteres månedlig. Det ble også avdekket en større lekkasjehendelse på ett av REBUS Handelseiendoms bygg som følge av den nye registreringen. Det noterer Reitan Eiendom som en positiv virkning av oppfølgingen av selskapets vannforbruk.

2.5.5 Klimarisiko

Klimaendringer kan medføre store skader på eiendommer. Mer ekstremvær, gjerne i form av nedbør og vind, kan bidra til økt risiko for jord- og flomskred, samt større flomfare i enkelte geografiske områder.

Egen klimarisikorapport, TCFD

Som et ledd i å kartlegge og forbedre forståelsen for faktiske og potensielle klimarelaterte risikoer og muligheter har Reitan Eiendom rapportert i tråd med rammeverket Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Rapporten er et separat dokument og beskriver overordnet hvordan klimarelaterte risikoer og muligheter er en del av Reitan Eiendoms virksomhetsstyring, strategi, risikohåndtering og rapporteringspunkter. TCFD-rapporten ligger under kapittelet Vedlegg, TCFD. Ytterligere beskrivelse av TCFD-rammeverket finnes i kapittelet Viktige tilslutninger.

Ei Solutions, identifisering og arbeid med klimarisiko for enkelteiendommer

I løpet av 2023 ble arbeidet med klimarelaterte risikoer og muligheter betydelig utvidet gjennom at selskapet (inkludert datterselskap og Dora Eiendom) har tatt i bruk verktøyet Ei Solutions. Dette verktøyet automatiserer identifisering av risikofaktorer helt ned på enkelteiendomsnivå. Løsningen sikrer også at fremtidige oppdateringer i kartgrunnlag (NVE, Statens Kartverk, Miljødirektoratet, WWF m.fl.) identifiseres automatisk. Det reduserer sjansen for at relevante risikoer overses og ikke vurderes for selskapets eiendommer.

Dermed har selskapene spart tid på selve identifiseringen av aktuelle risikoer, og heller benyttet kapasitet på risikovurdering. Det har muliggjort vurdering av hver enkelt identifiserte risiko for hver enkelteiendom, samt identifisering av potensielle uønskede hendelser knyttet til hver risiko, sannsynlighetsvurdering og kostnadsestimering. I tillegg er det foreslått tiltak for å redusere risiko for - og potensiell konsekvens av hver uønskede hendelse.

Tema som belyses og analyseres gjennom Ei Solutions er eksempelvis fysiske klimarisikoer som flom, flom-, jord- eller kvikkeleireskred. Datagrunnlaget kan være mangelfullt for enkelte eiendommer grunnet geografiske lokasjoner utenfor kart som systemet henter fra tilgjengelige databaser som for eksempel NVEs nåværende aktsomhetskart. Reitan Eiendom vil derfor fortløpende vurdere hvorvidt individuelle analyser eller øvrig kartlegging er nødvendig for selskapets eiendommer.

I arbeidet med å vurdere risiko og tilknyttede uønskede hendelser er konsekvensene kostnadsestimert. Dette er en viktig forbedring fra foregående år, og danner et bilde av potensielle kostnader knyttet til klimarisikoen for selskapets eiendommer.

Funn og data

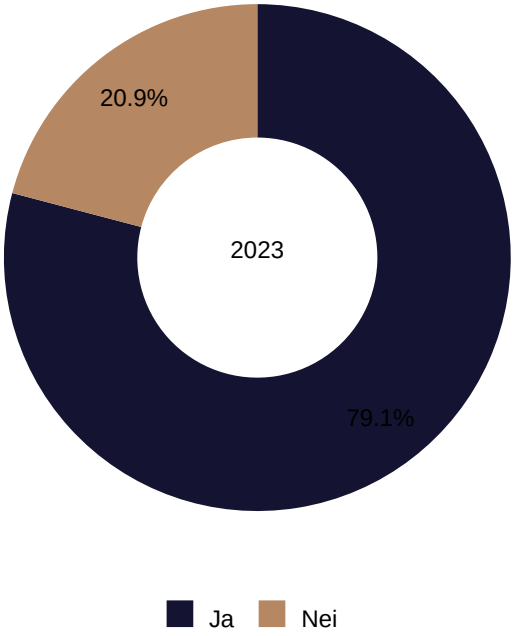
Funn og data fra Klimarisiko- og sårbarhetsundersøkelsene for enkelteiendommene i porteføljen danner et betydelig bedre grunnlag for en overordnet klimarisikovurdering i TCFD. Det samme gjelder for Naturmangfoldsrisiko (se egen rapport i kapittel Vedlegg, TNFD) og screeningkriterier fra EUs Taksonomi i eget kapittel. Noen utdrag fra resultatene er presentert nedenfor.

Videre arbeid og tiltak

Screening av eiendommene og arbeidet med identifiserte risikoer for eiendommene og selskapene avdekker behov for ytterligere undersøkelser og tiltak for å motvirke klimarisikoen de står ovenfor. Screeningen og det nye verktøyet er et godt utgangspunkt for det videre arbeidet med håndtering og mitigering av den avdekkede risikoen. Selskapet vil de kommende årene fortløpende identifisere og vurdere potensielle uønskede hendelser, og iverksette passende tiltak.

I 2023 ble 192 av selskapets eiendommer screenet i Ei Solutions.

BLE DET GJENNOMFØRT EN KLIMARISIKOVURDERING AV OMRÅDET I FORKANT AV SISTE PÅBEGYNTE BYGNINGSARBEID?



Andel gjennomført klimarisikovurdering.

Arbeid med tiltak for å redusere konsekvenser

Byggteknisk forskrift (TEK) stiller krav om sikring mot naturpåkjenninger. Det presiseres av myndighetene at farekart kan bli justert som følge av ny kunnskap om klimaeffekter. Det kan i sin tur føre til at områder ikke lenger innfrir kravene til sikkerhet i plan- og bygningsloven og i byggteknisk forskrift. Det er viktig for Reitan Eiendom å sikre at nødvendige tiltak er implementert for å redusere konsekvensene av ulike naturkatastrofer. Spesielt siden majoriteten av eiendommene i porteføljen ble bygget før gjeldende krav trådde i kraft.

Selskapet står godt rustet til å håndtere endringer i aktsomhetskart gjennom at Ei Solutions er tatt i bruk. Dette fordi systemet automatisk vil oppdatere relevante risikoer ved endring i datagrunnlaget.

Utdrag av resultater fra screening knyttet til klimarisiko

For 172 av 244 eiendommer rapporteres det at jordskred er en relevant risiko. Her fordeles økonomisk konsekvens for risikoen ut fra sannsynlighet for at en uønsket hendelse skal inntreffe. Fordelingen for jordskred er i screeningen fordelt mellom lav (7,8 prosent), medium (85,7 prosent) og høy (6,5 prosent) sannsynlighet. Den estimerte økonomiske konsekvensen for de vurderte uønskede hendelsene tilknyttet denne risikoen er akkumulert NOK 1,2 mrd.

For 134 av 244 eiendommer rapporteres det at overvann- og grunnvannsflom er en relevant risiko. Her fordeles sannsynligheten mellom lav (6,4 prosent), medium (60,6 prosent) og høy (33 prosent). Den estimerte økonomiske konsekvensen for de vurderte uønskede hendelsene tilknyttet denne risikoen er akkumulert NOK 510 mill.

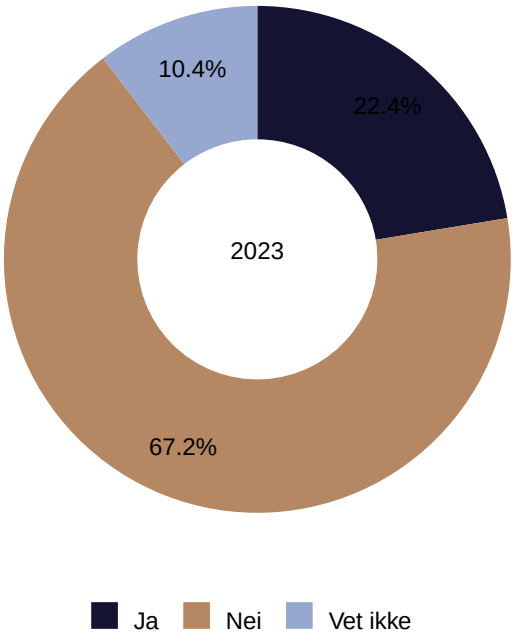
Det ble for 2022 gjennomført en mer overordnet screening av klimarisiko og iverksatte tiltak for selskapets eiendommer. Disse resultatene finnes i bærekraftsrapporten for 2022.

Omfang av alternative energikilder og fornybar energi

En av nøklene for å redusere klimagassutslippene og nå 1,5-gradersmålet er overgang til fornybare energikilder. Å ta i bruk kortreiste og karbonfrie energikilder er viktig for å redusere selskapets egne utslipp, samt for å bidra til å redusere belastning på strømnettet ved å øke selvforsyningsgraden.

Screeningen viser for 2023 at det er gjennomført undersøkelser for alternative energikilder på 43 av eiendommene (18 prosent). For resten av eiendommene er denne vurderingen enten ikke gjennomført, screeningen ikke svart ut, eller svart ut som vet ikke på dette spørsmålet. Det viser at selskapet har stort potensial for å vurdere alternative energikilder på størstedelen av porteføljen.

ER DET GJENNOMFØRT UNDERSØKELSER FOR ALTERNATIVE ENERGIKILDER PÅ EIENDOMMEN?



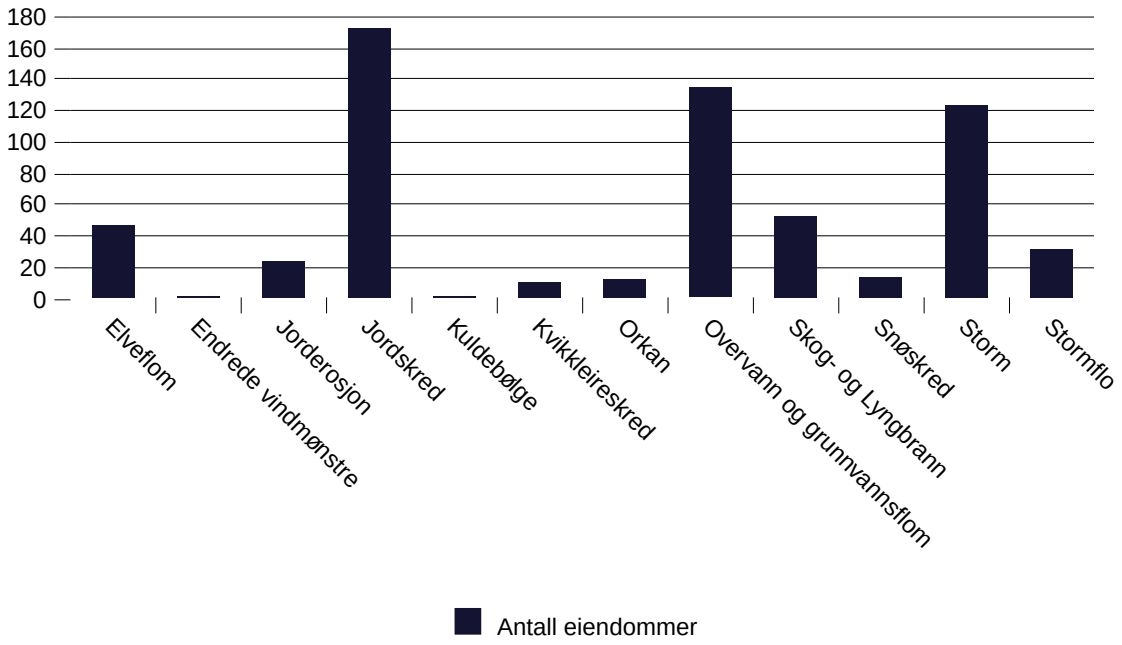
Andel gjennomført undersøkelse.

Overvannshåndtering og -forvaltning

I møte med mer ekstremvær og -nedbør forventes strengere krav til lokal overvannshåndtering og sikring av bygninger og anlegg mot oversvømmelser. Tiltak for å samle regnvann kan bidra til å redusere konsekvensene av ekstremnedbør gjennom effektiv overvannshåndtering og samtidig redusere eiendommens vannforbruk i perioder med ekstrem tørke. På nåværende tidspunkt, rapporteres planlegging av ekstra overvannstiltak kun for fem (én i 2022) av eiendommene. Ingen eiendommer i selskapets portefølje har implementert slike løsninger på nåværende tidspunkt. Den lave andelen kan her delvis skyldes at eiendommer som har pågående prosjekter er utelatt av denne screeningen. Det er også i slike prosjekt at denne typen innovative tiltak implementeres per i dag.

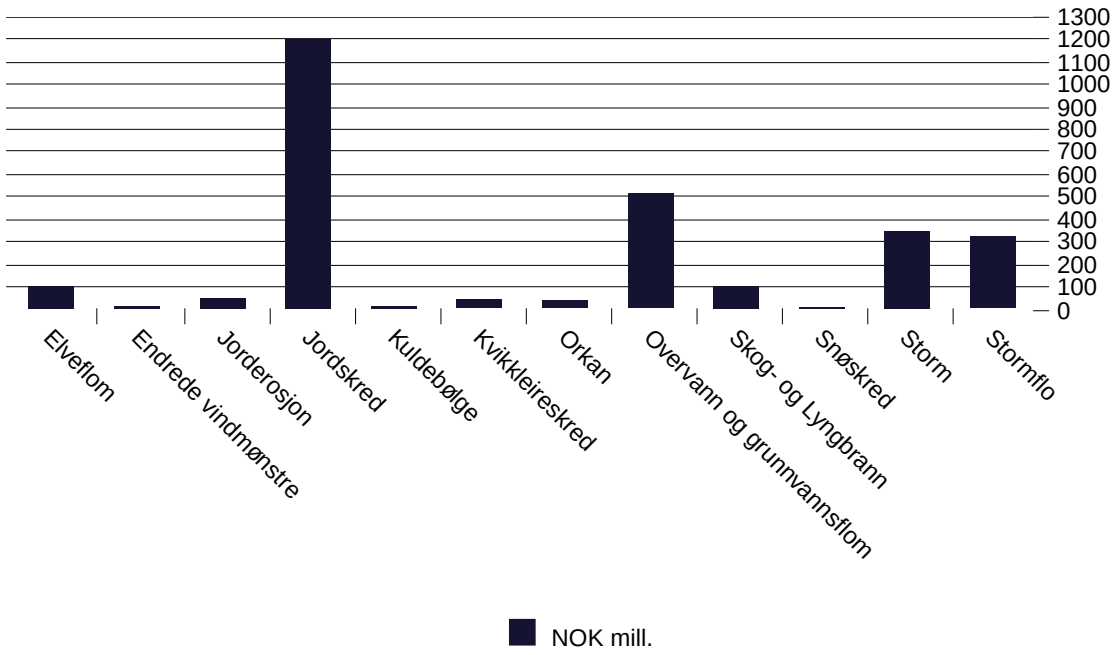
Tiltaksandelen forventes å øke betydelig i de kommende årene, da risiko for overvann- og grunnvannsflom er identifisert som vesentlig i årets screening.

KLIMARISIKO: EIENDOMMER INNENFOR FARESONER



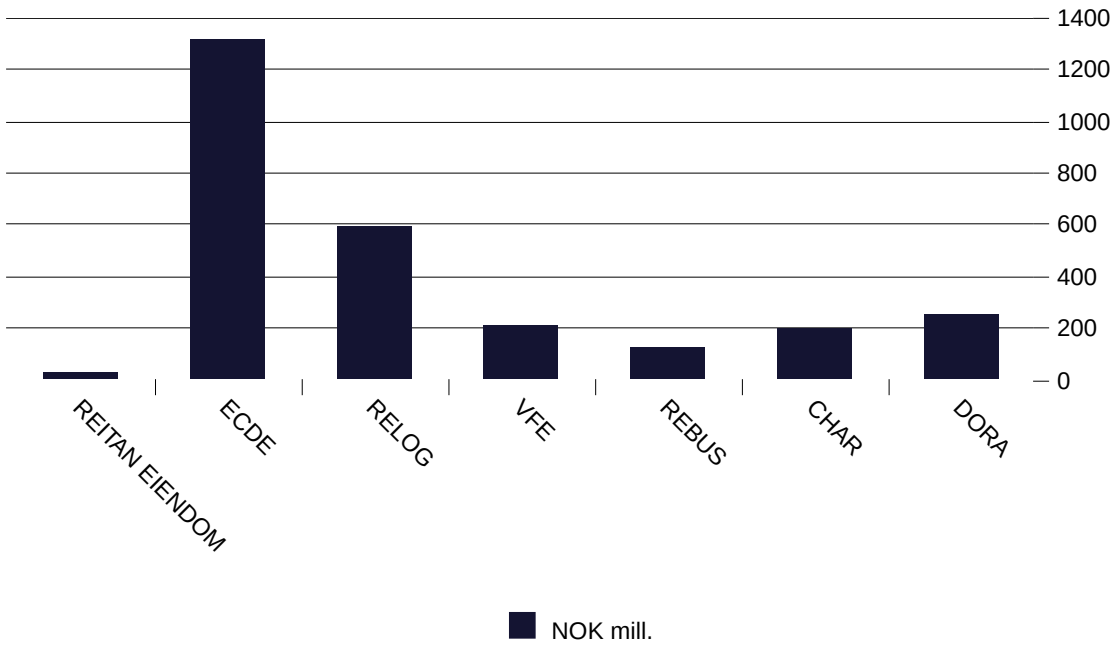
Alle de screenede eiendommene er vurdert opp imot flere risikotyper. Klimarisikoene som ikke har fått utslag på noen av eiendommene er tatt ut av oversikten.

IDENTIFISERT KLIMARISIKO PER RISIKOTYPE



Klimarisiko i NOK mill. per risikotype.

IDENTIFISERT KLIMARISIKO PER SELSKAP



Klimarisiko i NOK mill. per selskap.

2.5.6 Naturmangfoldsrisiko

Selskapet startet i 2022 arbeidet for å kartlegge selskapets avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter i naturen.

Naturmangfoldsrisiko, TNFD

Selskapet startet i 2022 arbeidet for å kartlegge selskapets avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter i naturen. Som et ledd i denne prosessen gjennomførte Reitan Eiendom en analyse av selskapets avhengigheter og påvirkninger på naturen i henhold til de preliminære kriteriene fra TNFD-rammeverket. Etter at rammeverket ble publisert i sin helhet høsten 2023, har selskapet justert og utvidet rapporteringen betydelig. Med utgangspunkt i den preleminære rapporten (vedlegg til Bærekraftsrapporten 2022) har selskapet jobbet videre med hvordan naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter er en del av Reitan Eiendom sin virksomhetsstyring, strategi, risikohåndtering og rapporteringspunkter.

I tillegg har kartleggingen blitt utvidet gjennom å ta i bruk verktøyet Ei Solutions. Verktøyet er også beskrevet i kapittelet om Klimarisiko. Oppsummert automatiseres identifisering av naturmangfoldsrisiko, slik at selskapets ressurser kan benyttes til å håndtere risikoen. Verktøyet løser kartlegging av info til klimarisiko, naturmangfoldsrisiko og EUs taksonomi i samme operasjon for hver enkelteiendom i porteføljen.

TNFD-rapporten for 2023 ligger i et eget kapittel under Vedlegg til denne rapporten. Ytterligere beskrivelse av TNFD-rammeverket finnes i kapittelet Viktige tilslutninger.

Fridtjof Nansens vei 17-19, Oslo

Screening av eiendommer - Naturrisiko

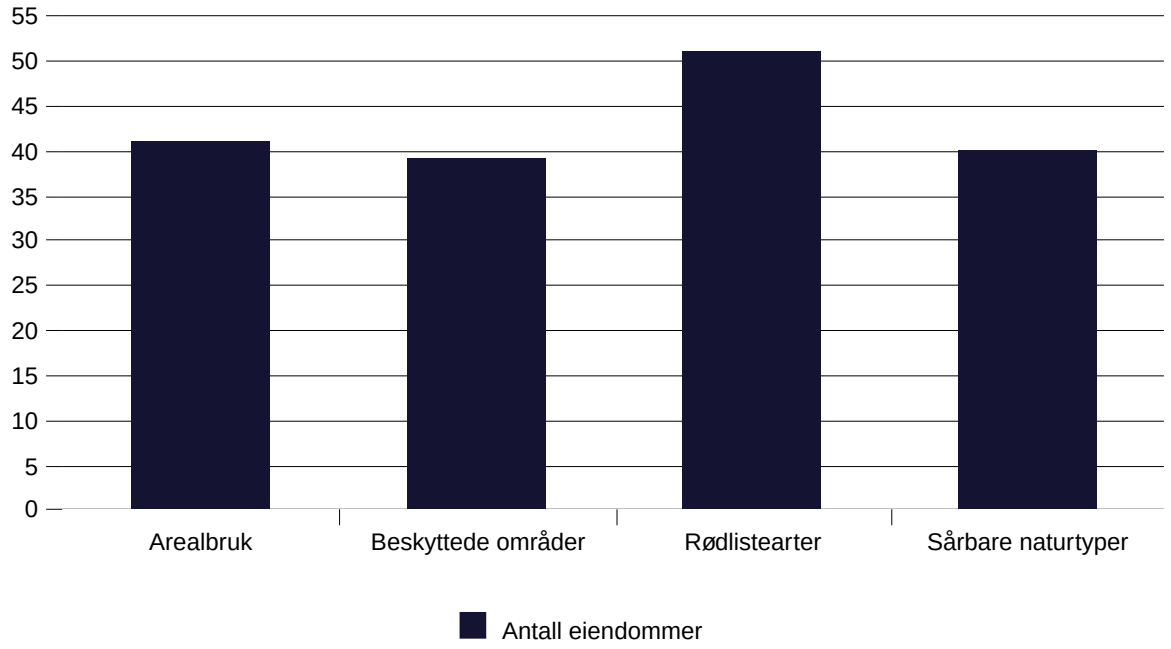
Menneskelig aktivitet har i mange tilfeller påvirket natur- og artsmangfold negativt. Endret arealbruk har vært en av driverne for artsutryddelse, for eksempel gjennom rydding av regnskog for jordbruk. Å kartlegge selskapets avhengighet, påvirkning, risiko og muligheter tilknyttet natur er vesentlig for å vite hvilke tiltak som kan bidra til å hindre eller stanse ødeleggelse av natur.

Screening av selskapets eiendommer er en viktig del av et systematisk arbeid for at biologisk mangfold ikke skal bli negativt påvirket av Reitan Eiendoms aktivitet. Selskapet jobber systematisk med implementering av rutiner for kartlegging av biologisk mangfold eller sårbare økosystemer før bygningsarbeid påbegynner, samt fortløpende for eiendommer i drift gjennom løsningen Ei Solutions.

I forbindelse med kartlegging av naturmangfoldsrisiko har selskapet også foreslått aktuelle tiltak for å mitigere negative hendelser og påvirkning for hver enkelt eiendom.

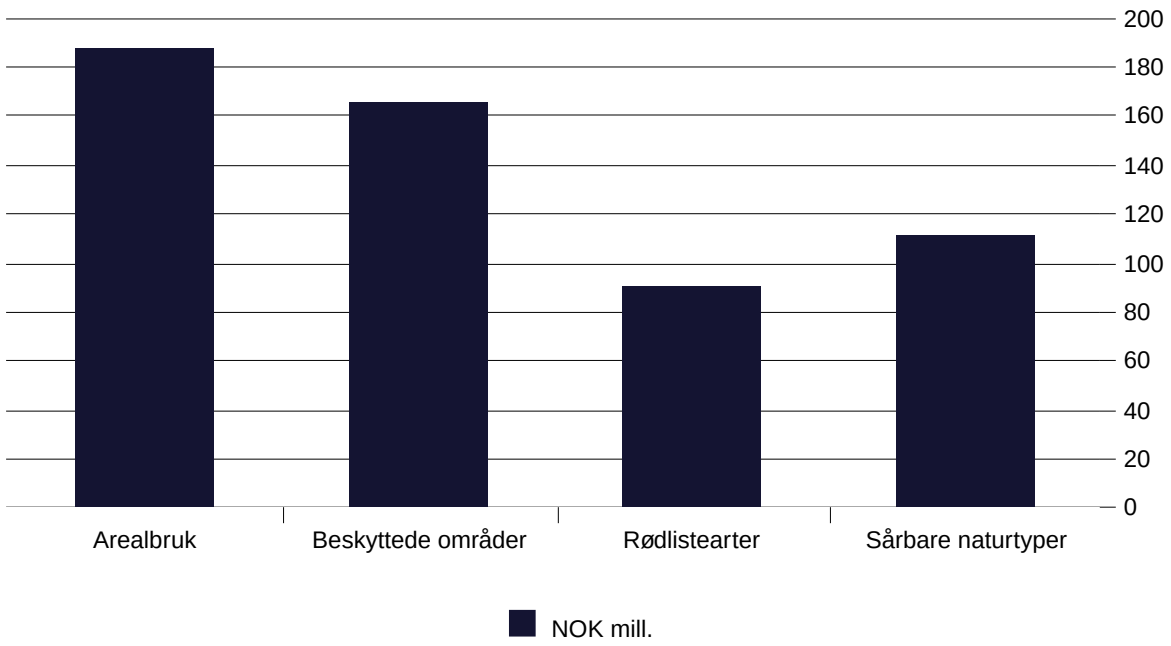
Utdrag av informasjon om identifisert risiko som følge av selskapets kartlegging av biologisk mangfold og sårbare økosystemer er beskrevet i avsnittene under. Naturmangfoldsrisiko er også utfyllende beskrevet i egen rapport i kapittelet Vedlegg, TNFD.

NATURMANGFOLDSRISIKO: EIENDOMMER INNENFOR FARESONER



Alle de screenede eiendommene er vurdert opp imot flere risikotyper. Naturmangfoldsrisikoene som ikke har fått utslag på noen eiendommer er tatt ut av oversikten.

IDENTIFISERT NATURMANGFOLDSRISIKO PER RISIKOTYPE



Naturmangfoldsrisiko i NOK mill. per risikotype.

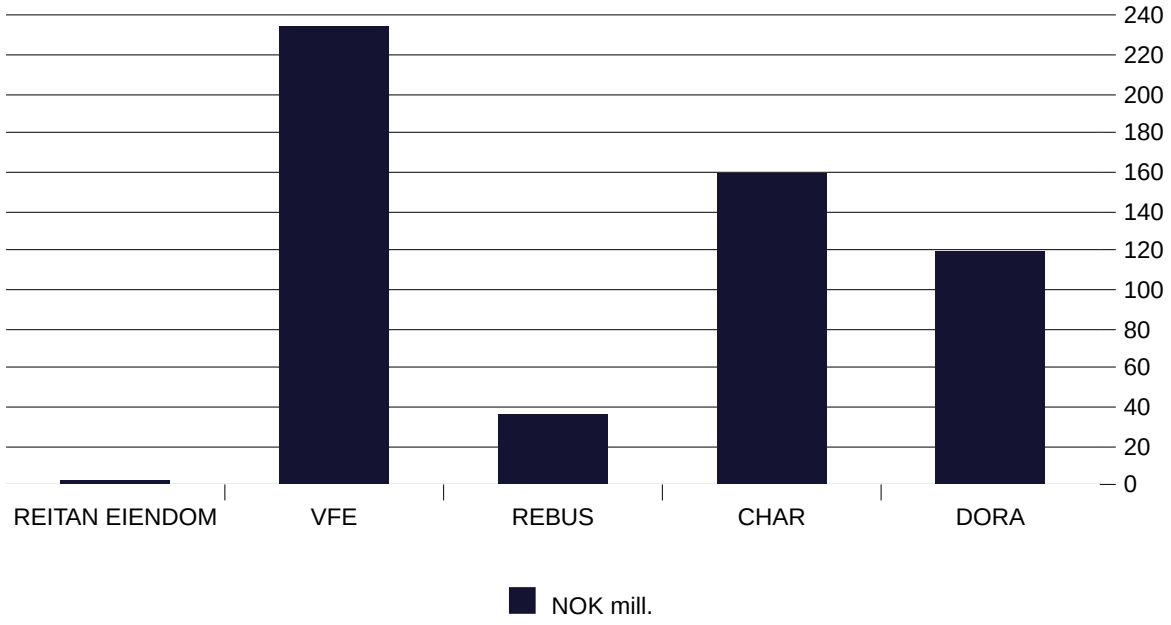
Risiko for negativ påvirkning

Enhver eiendom kan utgjøre en risiko for negativ påvirkning på nærliggende naturområder og biologisk mangfold ved forurensning eller arealendring.

For 41 av 192 eiendommer rapporteres at eiendommen utgjør en risiko knyttet til arealbruk. Det betyr at eiendommen befinner seg i nærheten av sårbare arealtyper som jordbruksland, vernede områder eller lignende. Det er i risikohåndteringen identifisert potensielle uønskede hendelser knyttet til arealforvaltning av eiendommen, som eksempelvis at sårbare arealer i nærheten kan bli satt under press for omdisponering dersom funksjoner som parkering fortrenges fra Reitan Eiendoms eiendommer. Sårbarhetsgraden for denne naturmangfoldsrisikoen fordeler seg som 29 (lav), 11 (middels) og én (høy). For denne risikoen er estimert finansiell konsekvens estimert til ca. NOK 185 mill. fordelt 90 prosent på lav, åtte prosent på middels og to prosent på høy.

For 163 av eiendommene bekreftes at det ikke har forekommet lekkasje av avløpsvann til jordsmonn de siste tre årene, mens for 28 eiendommer er dette er ukjent. En av eiendommene i selskapets screening har hatt forekomst av lekkasje av avløpsvann som følge av ødelagt kloakkledning. Feilen har blitt utbedret. Dette viser at gode rutiner for å forebygge negativ påvirkning på nærliggende naturområder og biologisk mangfold er vesentlig. E C Dahls Eiendom har ikke gjennomført en risikovurdering av naturmangfold med Ei Solutions i 2023, men vil jobbe videre med det i 2024. Reitan Eiendom vil fremover jobbe for å sikre interne rutiner for håndtering av denne typen risiko i forbindelse med bygningsarbeid tilknyttet selskapets eiendommer.

IDENTIFISERT NATURMANGFOLDSRISIKO PER SELSKAP



Naturmangfoldsrisiko i NOK mill. per selskap.

Olav Tryggvasons gate 19, Trondheim

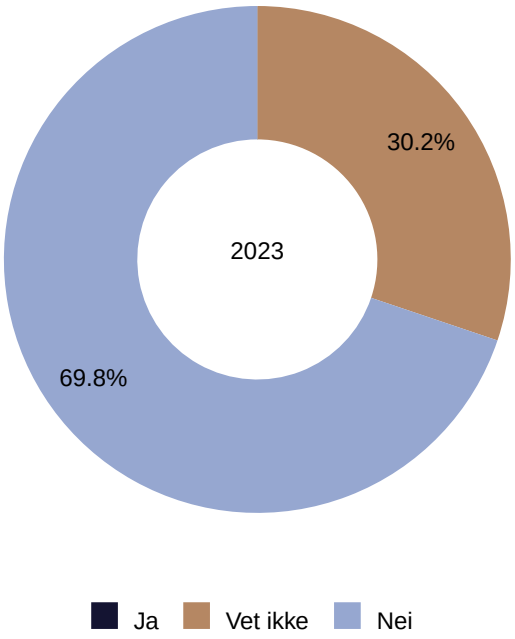
Biologisk mangfold

Ved etablering av nye eiendommer stiller taksonomien krav til at bygget ikke er oppført på en tomt som har stor økologisk verdi. En stor andel av selskapets portefølje har stått i mange tiår. Å kartlegge tomtens biologiske mangfold og økologiske verdi vil derfor være en del av fremtidige prosjekter på eiendommene.

For 118 av 192 eiendommer rapporteres at det ikke har forekommet forurensning av nærliggende områder som følge av farlig avfall.

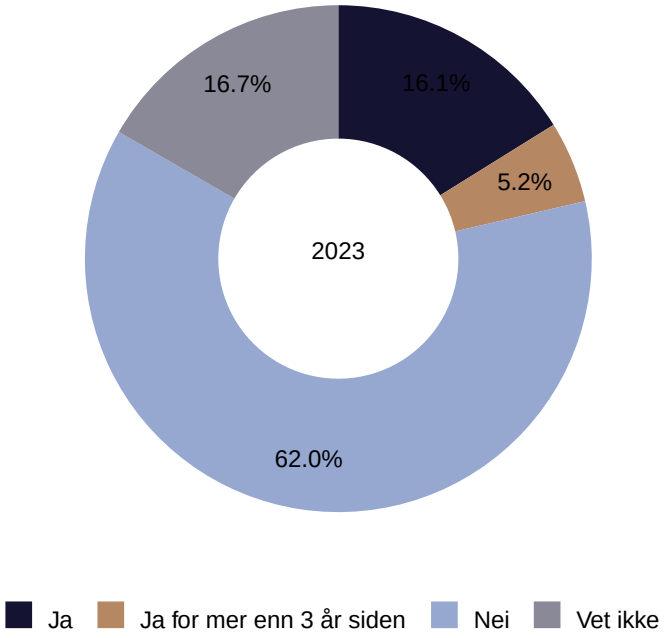
Screeningen fra 2022 viste at det for 113 av 162 eiendommer ikke foreligger en kartlegging av biologisk mangfold eller sårbare økosystemer før siste bygningsarbeid på eiendommen startet. For én eiendom foreligger en slik kartlegging. Kartleggingen er gjennomført i forbindelse med BREEAM-sertifisering, og konkluderer at tomten har lav økologisk verdi. Kartleggingen gir anbefalte tiltak for å ivareta eller forbedre den økologiske verdien til tomten, eksempelvis etablering av grønne tak, grøntområder og fjerning av fremmede, uønskede arter. Tiltakene ble implementert på den aktuelle eiendommen. Denne typen kartlegging med tilhørende tiltak vil være en viktig del av fremtidig sertifisering av eiendomsporteføljen.

HAR DET FOREKOMMET FORURENSNING AV NÆRLIGGENDE OMRÅDER SOM FØLGE AV FARLIG AVFALL?



Forurensning som følge av farlig avfall.

ER DET REGISTRERT LEKKASJE AV AVLØPSVANN TIL JORDSMONN, DRIKKEVANNSKILDER ELLER LIGNENDE DE SISTE TRE ÅRENE?



Lekkasje av avløpsvann.

Forbedringstiltak for biologisk mangfold

For 25 av 192 eiendommer (13 prosent) ble det rapportert at forbedringstiltak på bygget eller eiendommen har blitt utført for å redusere negativ påvirkning som støv, støy eller annen forurensning, enten i byggeperioder eller i drift. Enkelte eiendommer har utført flere tiltak. Tiltakene gjelder reduksjon av støv fra trafikkert vei (1), generelle støy- og støv tiltak (3)+(3) og generelle forurensningsreduserende tiltak (1).

Reitan Eiendom har et stort potensial for å gjennomføre enkle tiltak for å sikre og bedre biologisk mangfold, da størsteparten av eiendommene ikke har fått implementert tiltak av denne typen. For resterende 16 prosent av eiendommene er dette ukjent på screeningtidspunktet og for 22 prosent av eiendommene er dette punktet ubesvart i screeningen.

Også her kan en noe lav andel skyldes at eiendommer med pågående prosjekter (hvor tiltak av denne typen er vanlig) er utelatt fra denne screeningen.

2.5.7 Taksonomiscreening

Reitan Eiendom har i år som i fjor gjennomført screening av alle eiendommene i den norske delen av porteføljen. Screeningen er gjennomført som del av en større kartlegging av alle eiendommene, med verktøyet Ei Solutions. Screeningen er utført av de respektive ansvarlige for enkelteiendommene i datterselskapene og tilknyttede selskapene.

Taksonomiscreening av enkelteiendommer

192 eiendommer** har i 2023 blitt screenet (162 eiendommer* i 2022) med konkrete spørsmål knyttet til EUs Taksonomi, klimarisiko og naturmangfoldsrisiko. Risikokartleggingen er utvidet betraktelig fra tidligere år, og gjøres automatisk i løsningen Ei Solutions. Dette har gjort at selskapets egne ressurser har blitt brukt på å svare ut og håndtere de identifiserte risikoene. Det er en betydelig forbedring fra tidligere år.

For taksonomispørsmålene er disse i stor grad besvart manuelt i samme digitale løsning. Svarene fra tidligere år er beholdt for å kunne måle fremgang. Selskapet anser denne gjennomgangen som viktig i egen bevisstgjøring omkring porteføljen. Derfor har denne jobben blitt utført internt, og ikke blitt satt bort til konsulenter.

Enda større grad av automatisering av denne prosessen vil i fremtiden kunne gi selskapet en kontinuerlig oversikt over porteføljens status målt mot de tekniske kravene i taksonomien, samt eiendommens tilknyttede klima- og naturmangfoldsrisiko. Dette sees i sammenheng med selskapets arbeid med dataplattform og digitale strategi. Mer om dette arbeidet finnes i eget kapittel under Vesentlig tema Selskapsstyring.

Selskapet har ambisjon om å benytte Ei Solutions som operasjonelt verktøy gjennom året, og ikke kun til rapportering. Ambisjonen fra bærekraftsrapporten 2022 om større grad av automatisk uthenting av kartdata er å regne som realisert gjennom det nyanskaffede verktøyet.

Følgende presenteres resultater som angår EUs taksonomi. Resultater som angår klima- og naturmangfoldsrisiko som for eksempel rasfare, flomfare osv. er presentert under Vesentlig tema Miljø, i kapittel om klimarisiko og naturmangfoldsrisiko.

Energimerking

For å kunne vurdere om et bygg er bærekraftig eller ikke, er energi et nøkkeltall. Energimerking av bygg vil derfor være viktig for Reitan Eiendoms vurdering av byggets energieffektivitet.

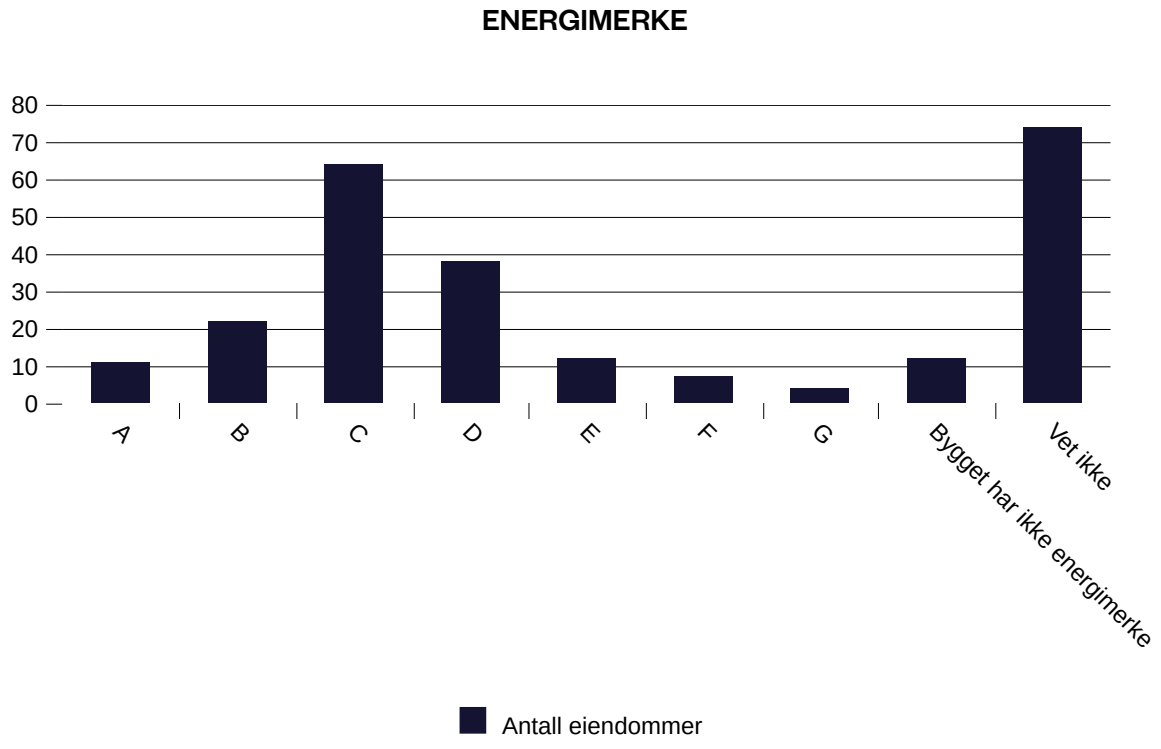
158 (82,3 prosent) av de screenede byggene i Reitan Eiendoms portefølje (192 bygg) er i dag energimerket, hvorav 11 (5,7 prosent) av disse er merket med A i henhold til den norske standarden for energimerking.

EUs taksonomi refererer til sitt energimerke som Energy Performance Certificate (EPC). Det fremstår på mange måter likt som den norske energimerkeordningen, men nivåene fra A til G er bygget opp med forskjellig innhold og minimumskrav. Dette vanskeliggjør sammenligning av et energiklasse A-bygg mellom europeiske land, siden nesten alle land har nasjonale energimerkeordninger i likhet med Norge.

Eksempelvis er minimumskravet til primærenergibehov (PED) for energiklasse A-bygg i Norge 85 kWh/m^2/år, mens samme minimumskrav i Frankrike, Nederland og Danmark er henholdsvis 50, 160 og 52,5 kWh/m^2/år.

For Sverige og Italia regnes en maksimalfaktor for energiforbruk målt opp mot bygg ferdigstilt "i dag" (en slags beste praksis-løsning). Her skal faktoren være 1,0 i Italia, mens den skal være 0,5 i Sverige. Altså krever Sverige en betydelig progresjon i forhold til beste praksis. Dette viser utfordringene med å lene seg for tungt på den norske energimerkeordningen per i dag, i alle fall inntil den er mer uttalt harmonert med kravene i EU.

Inntil en slik harmonisering foreligger (se mer info i eget kapittel under Vesentlige tilslutninger), benytter Reitan Eiendom den norske energimerkeordningen. De kommende årene vil porteføljen analyseres for å avdekke mulige tiltak for å forbedre byggenes energimerke.

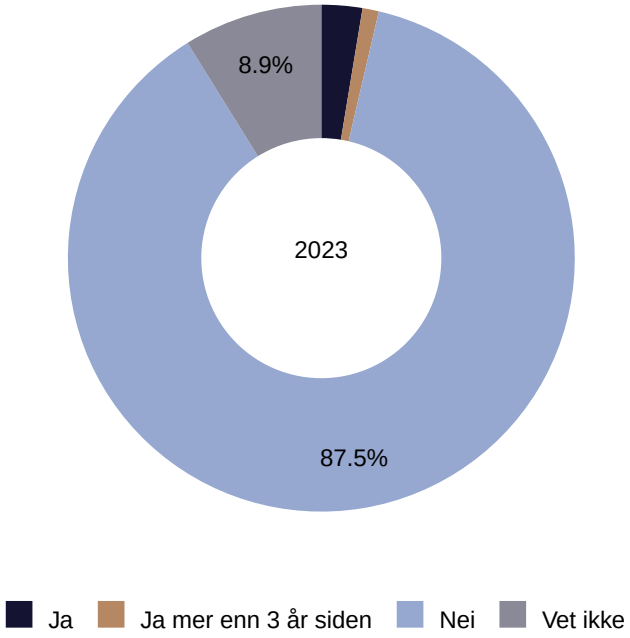


Grafen inkluderer alle 244 eiendommer.

Tetthets- og varmegjennomgangmåling

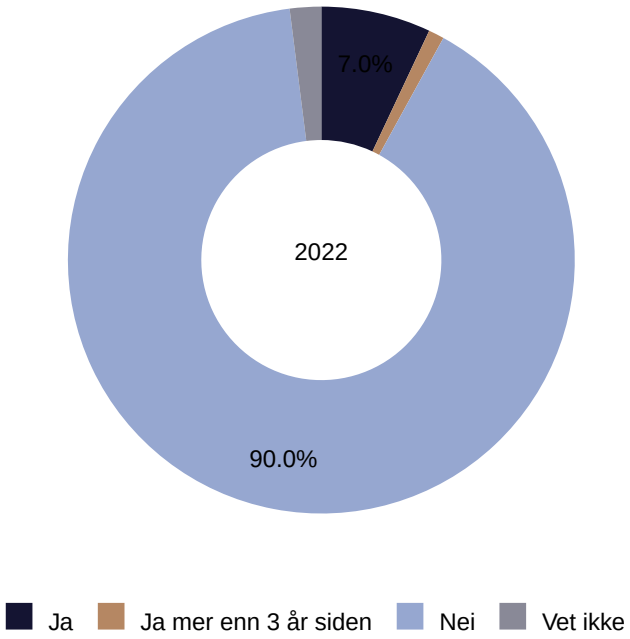
Tetthet- og varmegjennomgangsmåling av eiendommen vil for Reitan Eiendom være viktig for å kartlegge utbedringspotensial på eiendommen, samt sikre at eventuelle energieffektiviserende tiltak har fungert. Reitan Eiendom har et stort potensial til å benytte disse målingene til oppfølging og utbedringer av selskapets eiendommer da henholdsvis 87,5 prosent og 86,5 prosent av selskapets eiendommer ikke har gjennomført en tetthetsmåling eller varmegjennomgangsmåling. Samtidig rapporteres at 74 prosent av eiendommene har et effektivt system for overvåking, drift og kontroll av energiforbruket. Dette gjøres gjennom ulike programvareløsninger som Optima og FDV-systemene, samt ulike dashbordløsninger med uttrekk av forbruksdata derfra. Første steg er god måling av forbruk. Naturlige kommende steg er måling av årsakssammenhengene for det aktuelle forbruket, slik denne typen tetthets- og varmegjennomgangsmåling er eksempler på.

GJENNOMFØRT TETTHETSMÅLING 2023



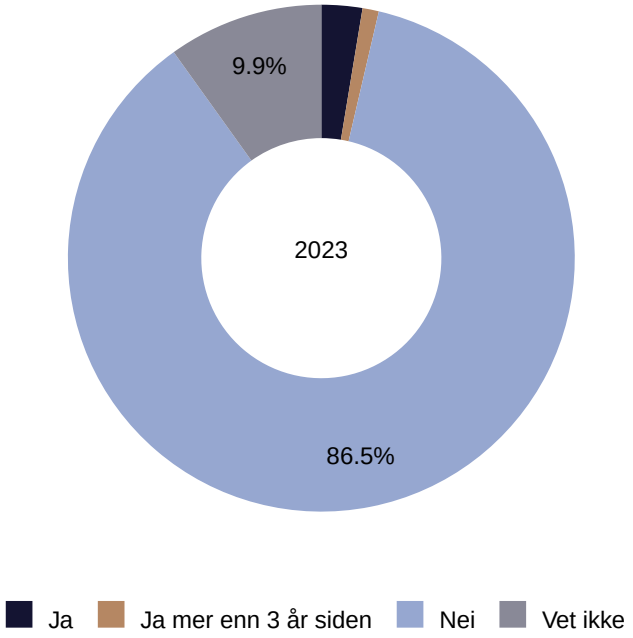
Prosentandel gjennomført tetthetsmåling. Screeningen i 2023 omfatter 192 eiendommer mot 162 i 2022, noe som påvirker prosentresultatet.

GJENNOMFØRT TETTHETSMÅLING 2022



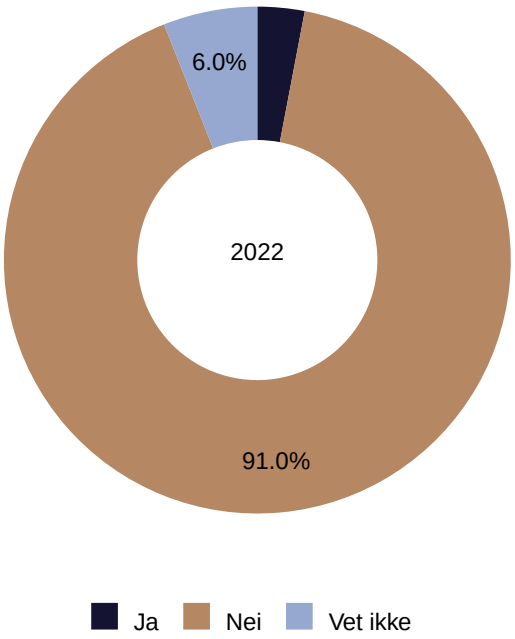
Prosentandel gjennomført tetthetsmåling.

GJENNOMFØRT VARMEGJENNOMGANGSMÅLING 2023



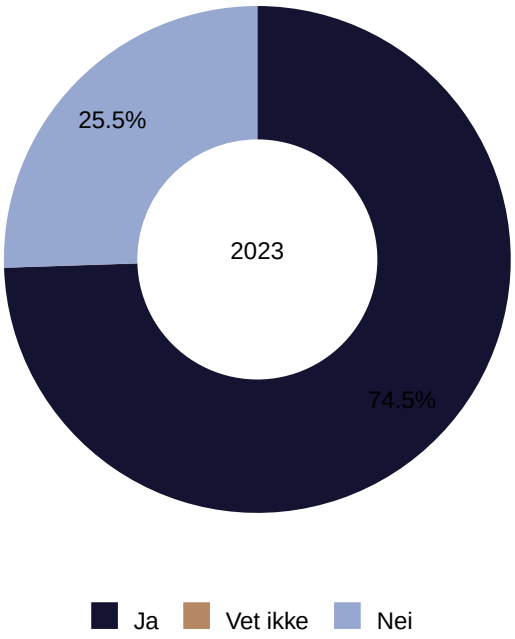
Prosentandel gjennomført varmegjennomgangsmåling.

GJENNOMFØRT VARMEGJENNOMGANGSMÅLING 2022



Prosentandel gjennomført varmegjennomgangsmåling.

HAR BYGGET ET EFFEKTIVT SYSTEM FOR OVERVÅKING, DRIFT OG KONTROLL AV ENERGIFORBRUKET?

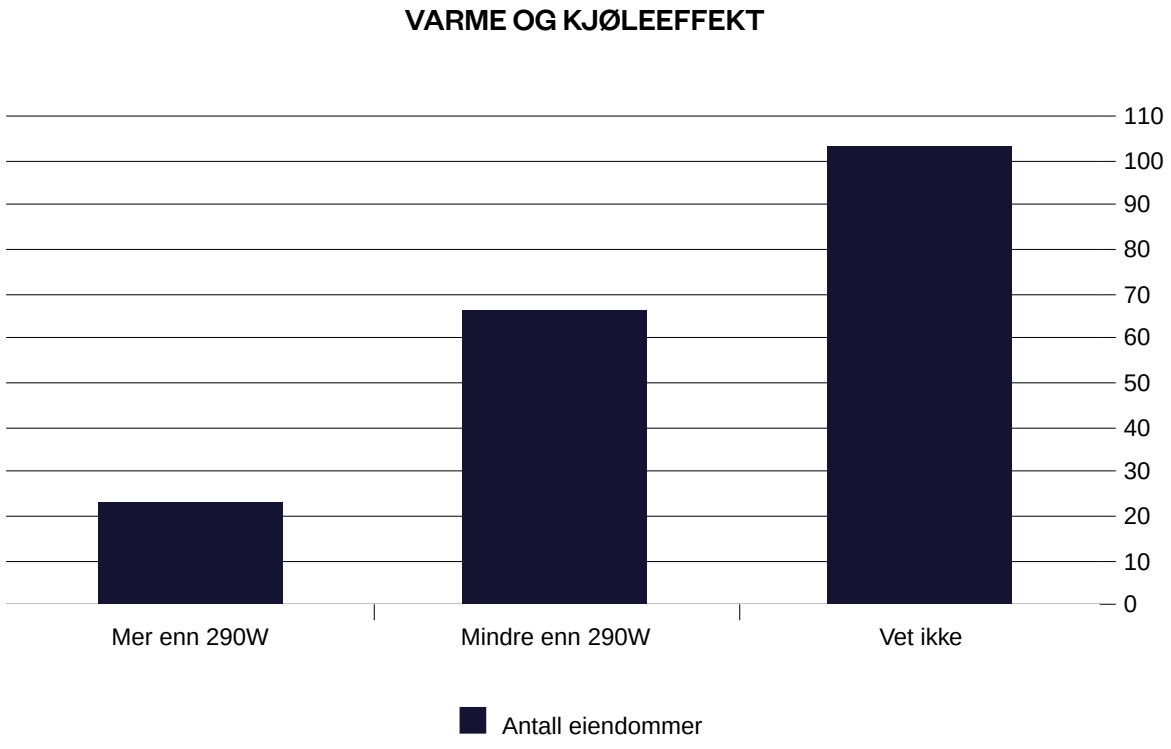


Andel eiendommer med effektivt system for overvåking, drift og kontroll av energiforbruk.

Varme- og kjøleeffekt

Et av de tekniske kriteriene i aktivitet 7.7 i EUs taksonomi (kjøp og eierskap av fast eiendom) omhandler kombinert effekt for eiendommens oppvarming, kjøling og ventilasjon. 12 prosent av de screenede eiendommene har en kombinert effekt på mer enn 290 kW, mens 34 prosent har en kombinert effekt på mindre enn 290 KW. I henhold til EUs taksonomi stilles det spesielt krav til energiovervåkning dersom samlet varme- og kjøleeffekt overskrider 290 KW. Av de beskrevne 12 prosent av eiendommene, har 18 av 23 eiendommer, 78 prosent av disse et slikt system.

Av de 192 screenede eiendommene er det for 103 (53 prosent) svart "vet ikke". Det er altså et behov for å kartlegge totaleffekten for varme- og kjølesystemene på størsteparten av selskapets eiendommer.



Kombinert effekt for oppvarming, kjøling og ventilasjon.

Forurensning, helseskadelige gasser og kjemiske forbindelser

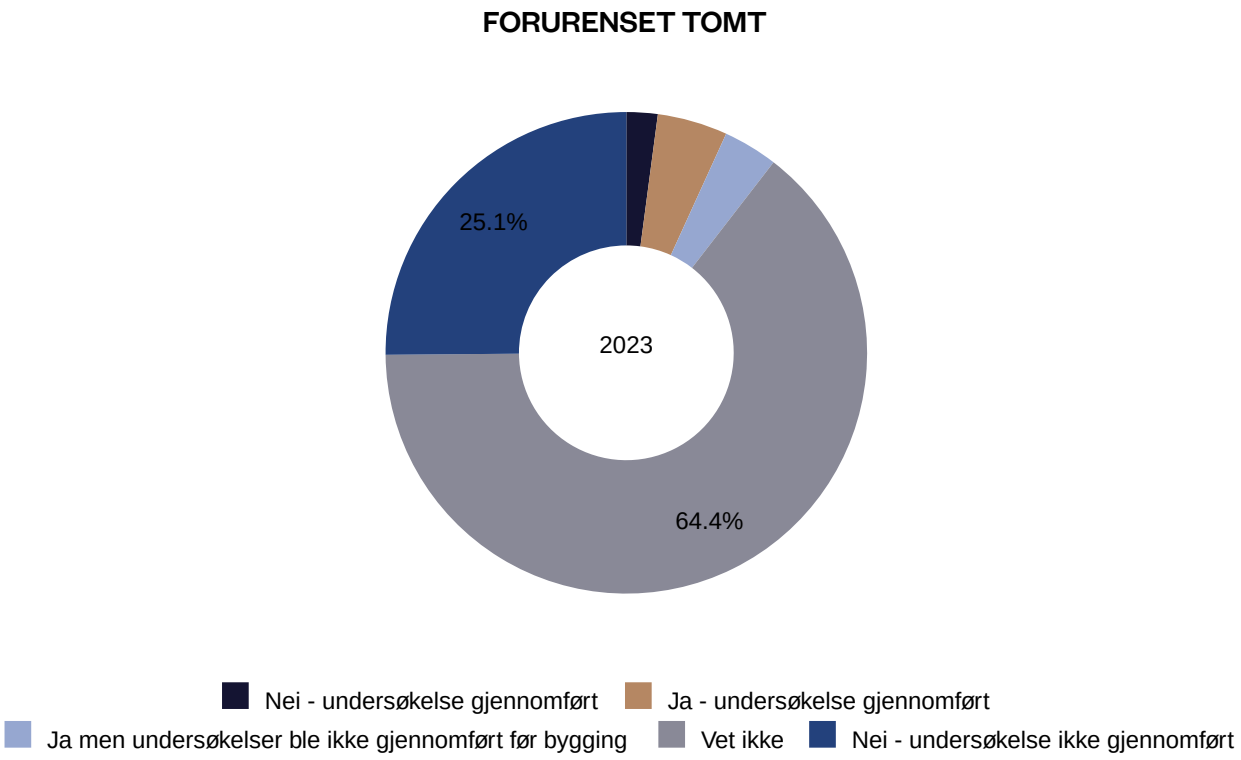
Taksonomiens miljømål innen forurensning fokuserer på tre områder: Forurensning fra materialer som kan utgjøre en risiko for menneskers liv og helse, om bygget står på en forurenset grunn, og hvilke tiltak som er implementert på eiendommen for å redusere støy, støv og øvrig forurensning. Hva gjelder grenseverdier for helseskadelige gasser eller kjemiske forbindelser rapporteres det for 50,5 prosent av eiendommene at test ikke er gjennomført, mens det for de resterende eiendommene er ukjent hvorvidt dette er kartlagt. Selskapet merker dette som et kunnskapsbehov om eiendommene som vil følges opp fremover.

Forurensning i grunn

For 35 prosent av eiendommene viser screeningen at selskapet kjenner statusen for hvorvidt byggene er bygget på forurenset område eller ikke. Størsteparten av disse er bekreftet ikke bygget på forurenset grunn, eller bekreftet friskmeldt tomtegrunn. For den resterende andelen av eiendommene er forurensningsstatus ukjent.

Da Reitan Eiendoms portefølje i gjennomsnitt er bygget på 1950-tallet, er mangel på historiske data årsak til hvorfor selskapet ikke kjenner bedre til tomtegrunnens beskaffenhet i dag. Dette er en naturlig del av selskapets kartlegging ved prosjektering av nye eiendommer eller større rehabiliteringer.

Reitan Eiendom vil følge opp resultatene om forurenset grunn spesielt nøye de kommende årene. Dette for å sikre at tilfredsstillende tiltak er gjennomført i forbindelse med de avdekkede forekomstene av forurensning.



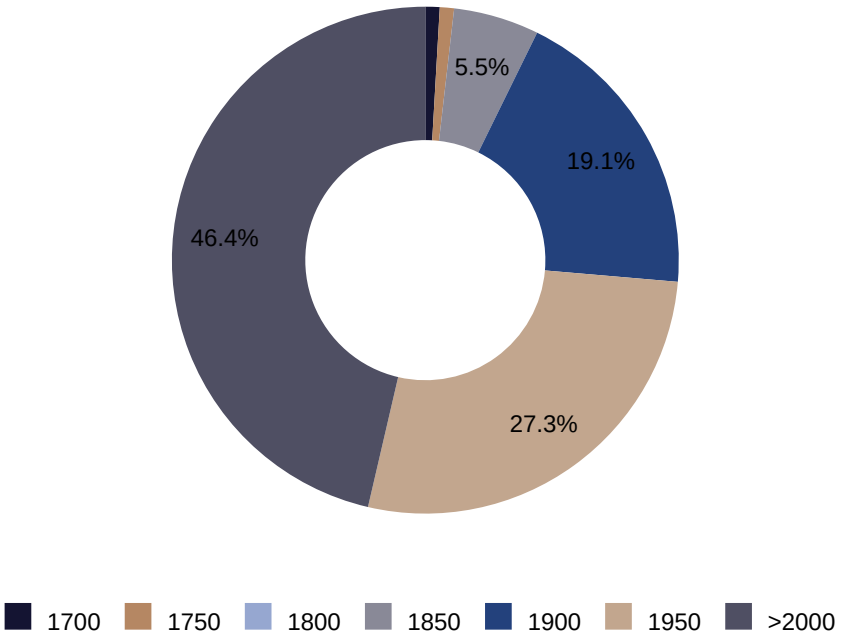
Andel eiendommer bygget på forurenset område.

Støv, støy og forurensning ved byggeaktivitet

Ved byggeaktivitet eller vedlikehold/renovering skal Reitan Eiendom i henhold til taksonomiens kriterier implementere tiltak for å redusere støy, støv eller øvrig forurensing. 6,3 prosent av eiendommene har fått iverksatt slike tiltak ved byggeaktivitet og/eller vedlikehold/renovering for å redusere støyproblematikk for omgivelsene. For 6,8 prosent av eiendommene har det blitt registrert tiltak for å redusere støyproblematikk fra omgivelsene for brukere av eiendommen.

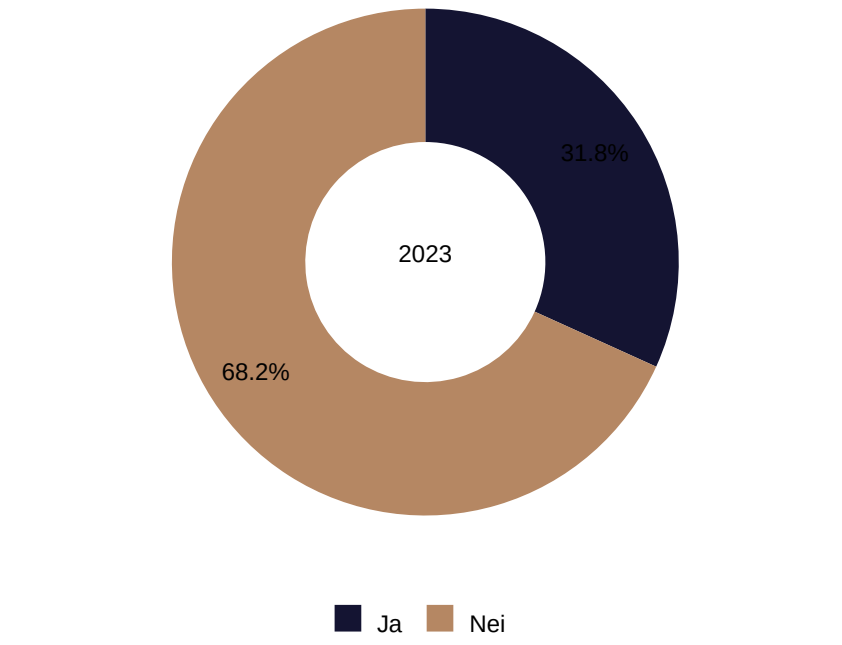
For henholdsvis 180 av 192 og 176 av 192 eiendommer rapporteres det at det ikke ble gjennomført tiltak eller er ukjent. Da eiendomsporteføljen i stor grad består av næringsbygg, særlig innen lager/logistikk/lett industri er eiendommene gjerne lokalisert utenfor bybildet. Behovet for å redusere støy til nærliggende områder kan derfor være mindre sammenlignet med byggeaktivitet i bymiljø. I tillegg er byggene med størst byggeaktivitet (totalrehabilitering mv.) utelatt fra undersøkelsen i denne omgang. Det kan forklare de overnevnte svarene, da bygg med pågående byggeaktivitet (hvor disse hensynene tas) ikke er med i tallene.

BYGGÅR



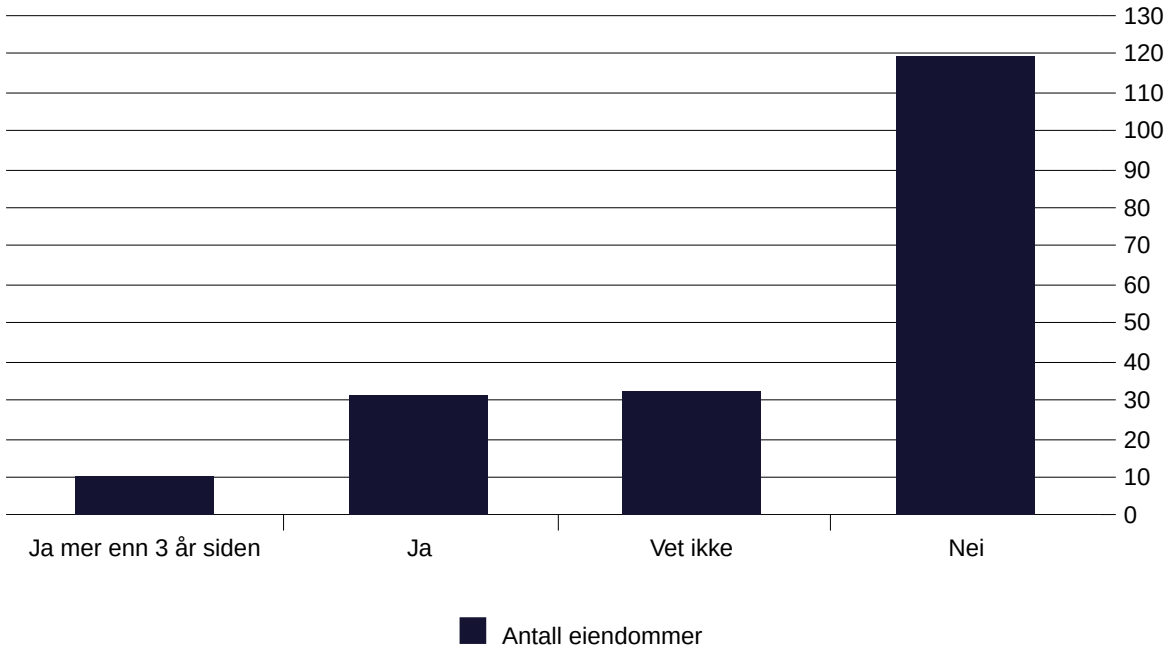
Oversikt over byggår.

ER DET GJENNOMFØRT ENERGIEFFEKTIVISERENDE TILTAK PÅ BYGGET DE SISTE TRE ÅRENE?



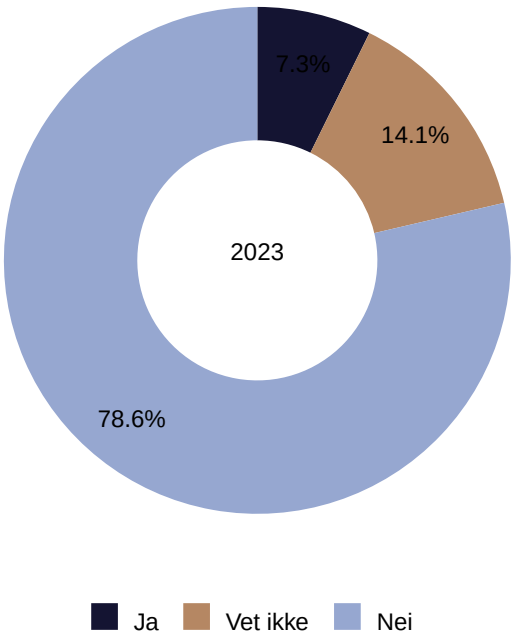
Andel gjennomført energieffektiviserende tiltak.

HAR SORTERINGSGRADEN FOR AVFALL KNYTTET TIL BYGG- OG RIVINGSARBEID PÅ EIENDOMMEN BLITT REGISTRERT I LØPET AV DE SISTE TRE ÅRENE?



Andel bygg med registrert sorteringsgrad.

ER DET LAGET KLIMAREGNSKAP FOR BYGGET?



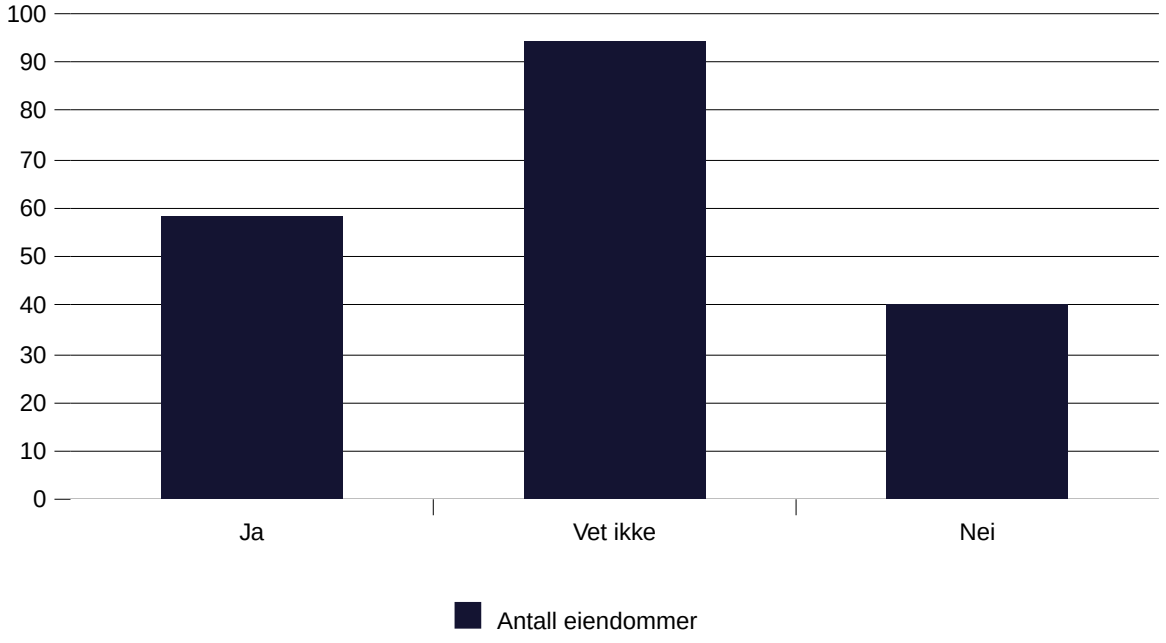
Andel bygg med klimaregnskap.

KRAV TIL SANITÆRE INSTALLASJONER

Type sanitær	**Taksonomiens krav**	**Tilfredsstiller kravet**	**Overstiger kravet**	**Ukjent**
Vannkraner (kjøkken og bad)	Maks 6L per min	26 %	34 %	38 %
Dusj	Maks 8L per min	34 %	27 %	36 %
Toaletter	Maks 6/3,5L	35 %	19 %	42 %
Urinaler	Maks 2L per min/1L	73 %	1 %	23 %

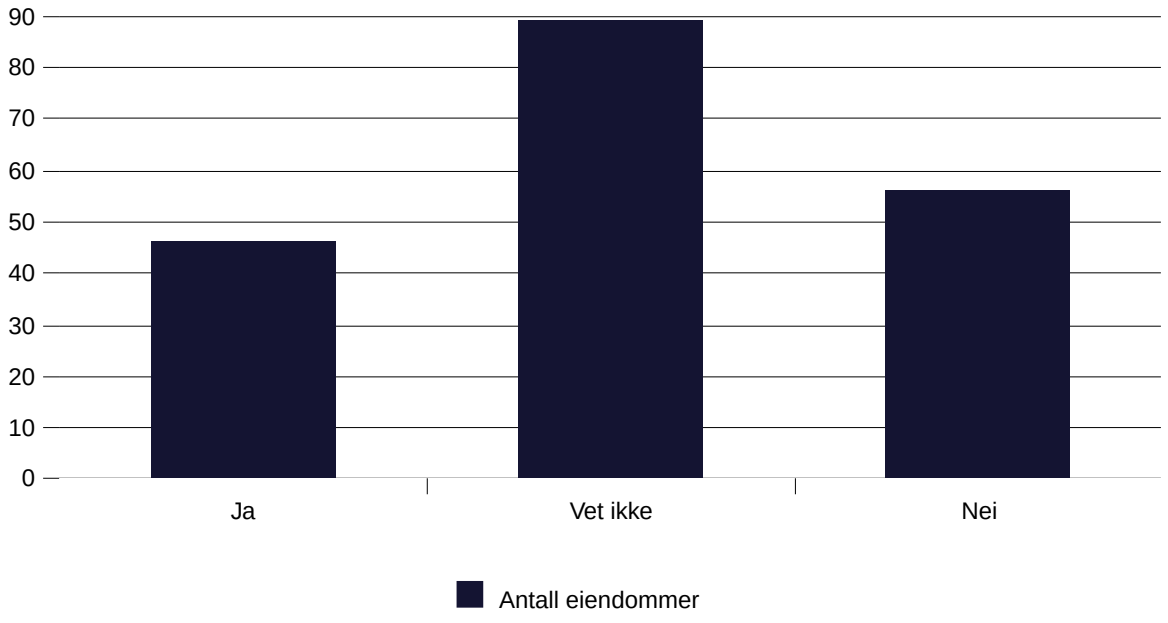
Krav i EUs Taksonomi.

FINNES DET VANNKRANER I BYGGET (KJØKKEN OG BAD) MED VANNSTRØM PÅ MER ENN 6 LITER PER MINUTT?



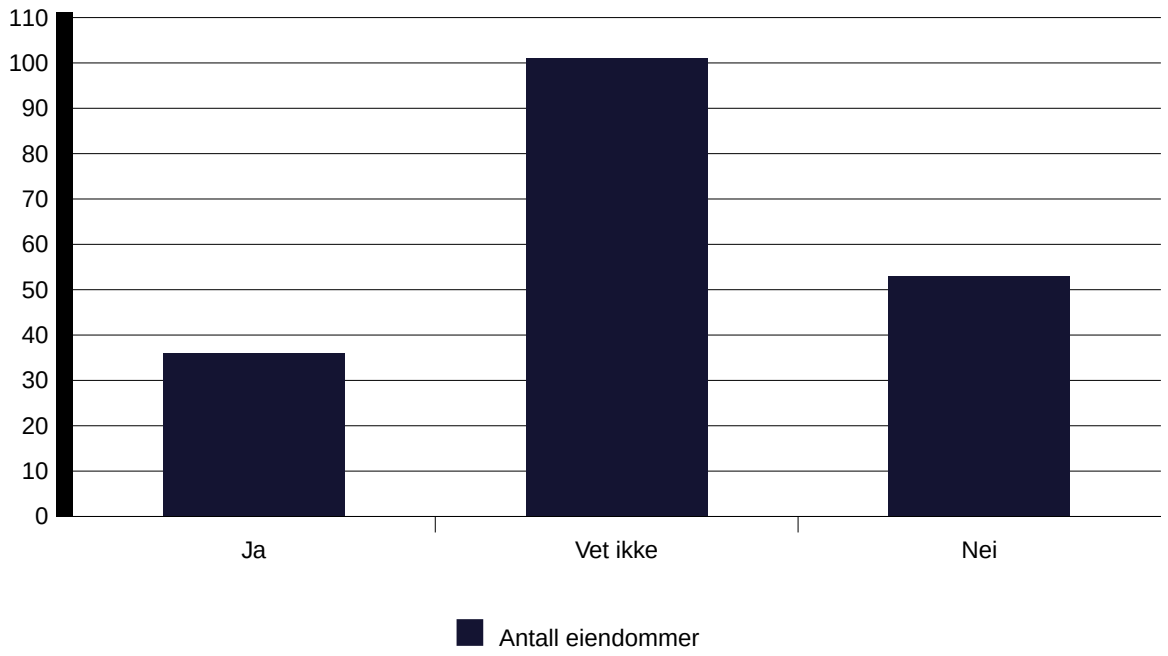
Oversikt over vannstrøm i vannkraner.

FINNES DET DUSJER I BYGGET MED VANNSTRØM PÅ MER ENN 8 LITER PER MINUTT?



Oversikt over vannstrøm i dusjer.

FINNES DET INSTALLERTE TOALETTER I BYGGET MED SPYLEVOLUM PÅ MER ENN 6 LITER (FULL SPYLING) OG/ELLER MER ENN 3,5 LITER (LITEN SPYLING)?



Oversikt over vannstrøm i toaletter.

2.5.8 Antall BREEAM-NOR-bygg

BREEAM-NOR-sertifisering er definert som viktig i bærekraftstrategien til Reitan Eiendom, og blir dermed en viktig måleparameter i årene som kommer.

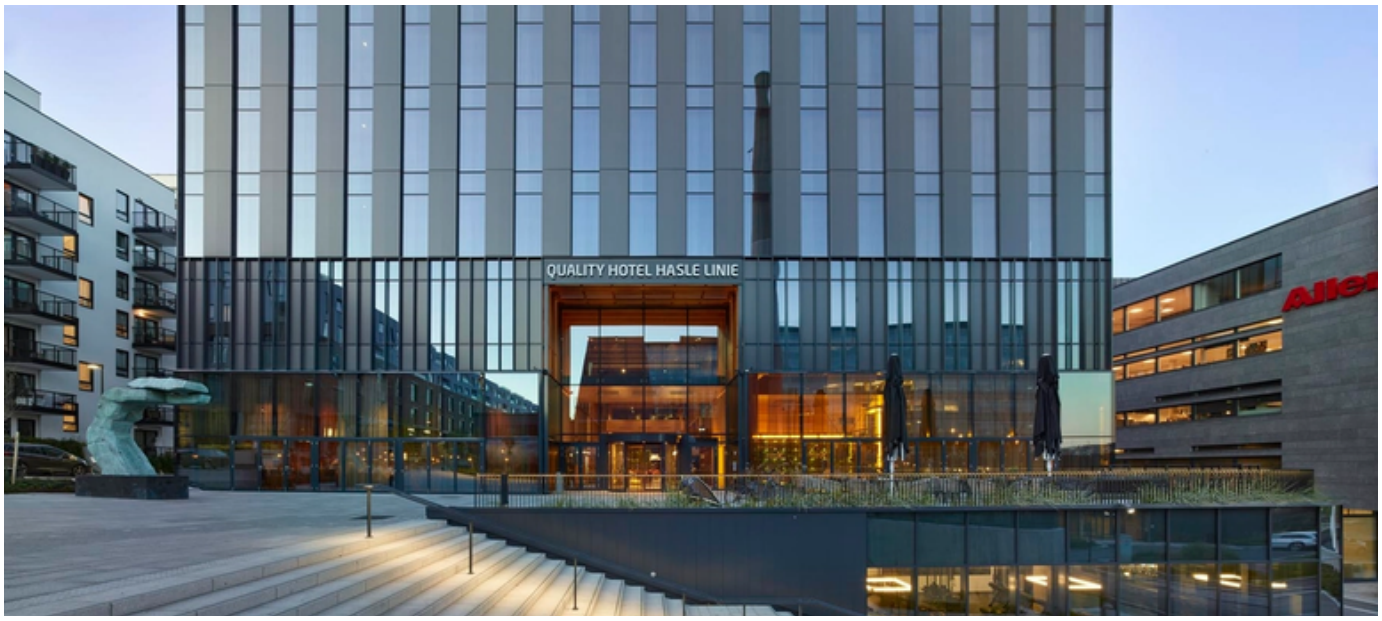
BREEAM-NOR er Norges fremste miljøsertifiseringssystem for bygg. Sertifiseringen har vist seg å være et effektivt verktøy for å samordne de ulike aktørene i et byggeprosjekt og integrere bærekraftig tenkning i alle ledd. I løpet av 2023 har Reitan Eiendom fullført BREEAM-NOR-sertifisering på tre bygg, og har nå totalt åtte BREEAM-bygg i sin porteføljе, inkludert det tilknyttede selskapet Dora Eiendom.

BREEAM-NOR-sertifisering er definert som viktig i bærekraftstrategien til Reitan Eiendom, og blir dermed en viktig måleparameter i årene som kommer. Flere av disse prosjektene går over flere år, og selskapet forventer at antallet sertifiserte bygg øker betydelig de neste årene.

ANTALL BREEAM-NOR-BYGG

	Antall				Areal m²			
Selskap	Total	2023	2022	2021	Total	2023	2022	2021
ECDE	3	2	-	1	21 061	9 761	-	11 300
RELOG	1	-	-	1	22 315	-	-	22 315
VFE	-	-	-	-	-	-	-	-
REBUS	-	-	-	-	-	-	-	-
CHAR	2	-	1	1	44 000	-	21 500	22 500
DORA	2	1	-	-	17 000	10 000	-	-
Total	**8**	**3**	**1**	**3**	**104 376**	**19 761**	**21 500**	**56 115**

Eiendommer med BREEAM-NOR-sertifisering.



Karvesvingen 7 i Oslo, sertifisert til BREEAM-NOR Very Good

2.5.9 Forurensning

Reitan Eiendoms dobbel vesentlighetsanalyse beskriver prosessen med å definere selskapets påvirkninger, risikoer og muligheter i tråd med kravene gitt i ESRS 1. I forbindelse med vurderingen av forurensning har Reitan Eiendom vurdert påvirkninger, risikoer og muligheter i egen drift, samt opp- og nedstrøms verdikjede.

Verdikjedetilknyttet forurensning

I oppstrøms verdikjede knyttes negative påvirkninger og risikoer til innkjøpte råvarers forurensning av luft, vann og jord i utvinnings- og tilvirkningsprosesser. Grunnet manglende sporbarhet tilknyttet importerte råvarer, anses dette å ha den største potensielle negative påvirkningen under temaet forurensning. Arbeidet med å øke sporbarhet og identifisere tiltak for å forebygge risiko og realisere muligheter følges blant annet opp gjennom selskapets leverandørscreening.

Forurensning i egen drift

I egen drift er det pågående byggeprosjekt og rehabilitering av bygg som skaper potensielle negative påvirkninger og risikoer tilknyttet forurensning. Prosjekter i byrom og sentrumsområder anses å ha en høyere påvirkning av forurensning til luft, mens øvrige prosjekter som handelseiendom utenfor sentrumsområdene anses å ha en høyere risiko tilknyttet forurensning av nærliggende vann og jord.

Reitan Eiendom følger til enhver tid gjeldende reguleringer for å redusere forekomst av forurensning til vann og jord. Ingen hendelser tilknyttet forurensning av vann eller jord har forekommet i rapporteringsåret.

Selskapet vil i videre arbeid etterstrebe å redusere forurensning av luft ved å redusere klimagassutslipp og skape mer bærekraftig byggeplasser. Som eksempel nevnes prosjektet Nordre gate 12, E C Dahls Eiendom, se eget kapittel om nøkkelprosjekter. I tillegg jobbes det aktivt med bevisstgjøring knyttet til både støyforurensning og støvforurensning i selskapets prosjekter. Mer info om dette finnes i eget kapittel om Taksonomiscreening av enkelteiendommer.

Forurensning i nedstrøms verdikjede

Negative påvirkninger og risikoer i nedstrøms verdikjede knyttes til utslipp av farlige eller svært farlige gasser på selskapets eiendommer. Reitan Eiendom følger til enhver tid gjeldende reguleringer for inneklima. I tråd med taksonomiens kriterier for forurensning vil Reitan Eiendom fremover starte målinger av farlige gasser på selskapets eiendommer og rapportere på dette.

Mikroplast
Påvirkninger, risikoer og muligheter som følge av forurensning av mikroplast ble inkludert i dobbelvesentlighets-analysen, men anses ikke som vesentlig for selskapet. Reitan Eiendom forventer at leverandører som kan ha en vesentlig påvirkning på utslipp av mikroplast implementerer tilstrekkelig tiltak for å redusere de negative konsekvensene av dette. Selskapet vil mot neste rapportering vurdere å inkludere mikroplast som en del av eksisterende bærekraftspolicy og leverandørscreening.

Positive påvirkninger og muligheter

Selskapets positive påvirkninger og muligheter knyttes blant annet til Reitan Eiendoms fokus og arbeid med rehabilitering av bygg, økt grad av sirkularitet og økt sentrumsaktivitet. Aktivitetene kan bidra til å redusere klimagassutslipp, forurensning av luft, vann og jord som følge av redusert materialbehov, mindre utvinning av mineraler og lavere produksjon av materialer til bygg. I tillegg kan økt fokus på - og aktivitet i bysentrum føre til redusert transportbehov og følgelig lavere klimagassutslipp, mindre svevestøv og bedre luftkvalitet i sentrumsområder.

Reitan Eiendom har i tillegg gjennom innovasjonsprosesser etablert kunnskap om jordflytting som kan bidra positivt til lokal matproduksjon og ivaretagelse av biologisk mangfold. Slike innovasjonsprosesser bidrar også til at Reitan Eiendom kan redusere kostnader og utslipp ved etablering av nybygg eller eiendomsutvikling i fremtiden.

Reitan Eiendom vil det kommende året jobbe nærmere for å etterkomme vesentlige rapporteringspunkter i henhold til ESRS E2 Forurensning, inkludert beregninger og målsettinger.

RELOG
RELO

2.6 Mennesker

Mennesker er svært viktig for Reitan Eiendom. Både egne ansatte og menneskene i samfunnet for øvrig. Selskapet har som arbeidsgiver direkte påvirkning på menneskene i organisasjonen. Derfor er dette temaet viktig i bærekraftsarbeidet under fokusområdet Åpenhet. I dette kapittelet redegjør selskapet for arbeidet tilknyttet egne ansatte i tråd med ESRS S1.

Det er gjennom styringsdokumentene etablert beskrivelser av hvordan selskapet er en ansvarlig arbeidsgiver og hvordan det jobbes med menneskerettigheter. Det stilles også krav til samarbeidspartnere og omgivelsene for øvrig gjennom SCoC, Bærekrafts- og Innkjøpspolicyene. For å sikre god oppfølging av menneskelige interesser i selskapet og i tilknyttede aktiviteter, er det innført screening av leverandører med tilhørende risikovurdering i tråd med åpenhetsloven.

HMS-systemet har også blitt gjennomgått i forbindelse med utarbeidelse av HMS-policy. Det kan komme forbedringsprosjekter internt og eksternt de kommende årene for å besvare identifiserte risikoer eller ønskede endringer for nøkkeltema (KPI-er som kjønnsfordeling, fravær, skader eller lignende). Det er også relevant å trekke frem varslingsrutinen i denne sammenheng. Den ble etablert i 2021 for å øke sannsynligheten for at medarbeidere eller andre interessenter varsler om kritikkverdige forhold, som i sin tur kan bli gjenstand for forbedring i selskapets drift eller rutiner.

Selskapets definerte påvirkninger, risikoer og muligheter dekker alle ansatte. De vesentlige påvirkningene er tilknyttet selskapets egen drift, og i mindre grad selskapets verdikjede.

De mest vesentlige negative potensielle påvirkningene (som ikke nødvendigvis forekommer) som følge av selskapets aktiviteter anses å være diskriminering på arbeidsplassen for egne ansatte, og arbeidsulykker i selskapets aktiviteter for ikke-ansatte.

Hva gjelder positive påvirkninger, har selskapet gode, gjennomarbeidede policyer og retningslinjer ovenfor egne ansatte, samt gode rutiner for helse, miljø og sikkerhet i selskapets aktiviteter. Dette bidrar til å redusere risikoen ovenfor egne ansatte og ikke-ansatte.

Vi tenker positivt og offensivt

Verdigrunnlag nr. 5

2.6.1 Medarbeidere

Data om medarbeidere innhentes fra de ulike selskapenes lønnssystemer.

Ved innsamling av dataene i første kvartal 2024 var lønnssystemene som følger: Visma Payroll (Reitan Eiendom, E C Dahls Eiendom, RELOG, VestenFjeldske Eiendom og REBUS Handelseiendom) og Visma Lønn (Dora Eiendom).

Dataene fremkommer både som antall ansatte, prosentvis fordeling og årsverk. I likhet med fjorårets rapport, er tall for forrige rapporteringsperiode synliggjort. Det foreligger data både for 2023 og 2022, noe som gir sammenligningsmulighet og er starten på å kunne måle endring over tid de kommende årene.

Alle selskapene er organisert slik at hoveddelen av de ansatte er faste fulltidsansatte. Deltidsansatte og timebaserte ansatte er i hovedsak ekstra bemanning i forbindelse med ferieavvikling. Innleie av personell kan også omhandle enkelte vaktmestertjenester og kapasitetsavhjelping for prosjektledelse i enkeltprosjekter. For større prosjekter leveres månedsrapporter med info om totalt timeverk, antall skader og uønskede hendelser, vernerunder mv. Dermed har selskapet god oversikt over produserte timer i prosjekt. Alle ansatte med 20 prosent stilling eller mer er omfattet av selskapets helseforsikring.

Ingen av selskapene har gjennom året hatt *vesentlige svingninger,* verken i antall eller sammensetning av ansatte. For prosjektmedarbeidere som er ansatte hos entreprenører eller andre leverandører, er det utfordrende å beskrive svingninger i antall medarbeidere, utover antall pågående prosjekt.

MEDARBEIDERE, KJØNNSFORDELING OG ANSETTELSE

REITAN EIENDOM KONSERN	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Antall ansatte	**35 (30 %)**	**83 (70 %)**	**118**	**32 (32 %)**	**69 (68 %)**	**101**
Antall ledende ansatte	6 (18 %)	27 (82 %)	33	4 (16 %)	21 (84 %)	25
Antall faste ansatte	35	83	118 (100 %)	31	68	99 (98 %)
Antall midlertidige ansatte	-	-	- (0 %)	-	1	1 (1 %)
Antall timebaserte ansatte	-	-	- (0 %)	1	-	1 (1 %)
Antall ansatte fulltid	35	80	115 (97 %)	31	68	99 (98 %)
Antall ansatte deltid	-	3	3 (3 %)	1	1	2 (2 %)

REITAN EIENDOM	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Antall ansatte	**9 (47 %)**	**10 (53 %)**	**19**	**9 (56 %)**	**7 (44 %)**	**16**
Antall ledende ansatte	3 (43 %)	4 (57 %)	7	1 (20 %)	4 (80 %)	5
Antall faste ansatte	9	10	19 (100 %)	9	7	16 (100 %)
Antall midlertidige ansatte	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)
Antall timebaserte ansatte	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)
Antall ansatte fulltid	9	9	18 (95 %)	9	7	16 (100 %)
Antall ansatte deltid	-	1	1 (5 %)	-	-	- (0 %)

E C DAHLS EIENDOM	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Antall ansatte	**14 (30 %)**	**33 (70 %)**	**47**	**14 (29 %)**	**34 (71 %)**	**48**
Antall ledende ansatte	- (0 %)	9 (100 %)	9	1 (11 %)	8 (89 %)	9
Antall faste ansatte	14	33	47 (100 %)	13	33	46 (96 %)
Antall midlertidige ansatte	-	-	- (0 %)	-	1	1 (2 %)
Antall timebaserte ansatte	-	-	- (0 %)	1	-	1 (2 %)
Antall ansatte fulltid	14	32	46 (98 %)	14	33	47 (98 %)
Antall ansatte deltid	-	1	1 (2 %)	-	1	1 (2 %)

RELOG	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Antall ansatte	**7 (24 %)**	**22 (76 %)**	**29**	**6 (21 %)**	**22 (79 %)**	**28**
Antall ledende ansatte	1 (11 %)	8 (89 %)	9	1 (14 %)	6 (86 %)	7
Antall faste ansatte	7	22	29 (100 %)	6	22	28 (100 %)
Antall midlertidige ansatte	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)
Antall timebaserte ansatte	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)
Antall ansatte fulltid	7	22	29 (100 %)	6	22	28 (100 %)
Antall ansatte deltid	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)

VESTENFJELDSKE EIENDOM	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Antall ansatte	**4 (40 %)**	**6 (60 %)**	**10**	**3 (38 %)**	**5 (62 %)**	**8**
Antall ledende ansatte	2 (40 %)	3 (60 %)	5	1 (33 %)	2 (67 %)	3
Antall faste ansatte	4	6	10 (100 %)	3	5	8 (100 %)
Antall midlertidige ansatte	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)
Antall timebaserte ansatte	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)
Antall ansatte fulltid	4	5	9 (90 %)	2	5	7 (90 %)
Antall ansatte deltid	-	1	1 (10 %)	1	-	1 (10 %)

REBUS HANDELSEIENDOM	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Antall ansatte	**1 (8 %)**	**12 (92 %)**	**13**	**- (0 %)**	**1 (100 %)**	**1**
Antall ledende ansatte	- (0 %)	3 (100 %)	3	- (0 %)	1 (100 %)	1
Antall faste ansatte	1	12	13 (100 %)	-	1	1 (100 %)
Antall midlertidige ansatte	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)
Antall timebaserte ansatte	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)
Antall ansatte fulltid	1	12	13 (100 %)	-	1	1 (100 %)
Antall ansatte deltid	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)

DORA EIENDOM	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Antall ansatte	**6 (46 %)**	**7 (54 %)**	**13**	**4 (33 %)**	**8 (67 %)**	**12**
Antall ledende ansatte	- (0 %)	2 (100 %)	2	- (0 %)	2 (100 %)	2
Antall faste ansatte	4	5	9 (69 %)	4	6	10 (83 %)
Antall midlertidige ansatte	-	-	- (0 %)	-	-	- (0 %)
Antall timebaserte ansatte	2	2	4 (31 %)	-	2	2 (17 %)
Antall ansatte fulltid	4	5	9 (69 %)	4	6	10 (83 %)
Antall ansatte deltid	-	-	4 (31 %)	-	-	2 (17 %)

Ansettelsesforhold og kjønnsfordeling.

2.6.2 Foreldrepermisjon

Reitan Eiendom legger frem oversikt over benyttet foreldrepermisjon i selskapet.

Tabellene nedenfor viser oversikt over benyttet foreldrepermisjon i 2023 og 2022, samlet for Reitan Eiendom konsern og fordelt på de relevante datterselskapene. Felles for begge årene har det kun vært aktuelt med foreldrepermisjon i Reitan Eiendom, E C Dahls Eiendom og RELOG. De resterende selskapene er derfor tatt ut av oversikten. I tabellene fremkommer følgende informasjon:

Av antall ansatte som hadde rett på foreldrepermisjon, hvor mange benyttet seg av det?

Av antall ansatte som skulle tilbake i jobb etter foreldrepermisjon, hvor mange kom tilbake?

Hvor mange av de ansatte som har kommet tilbake etter permisjon er fortsatt ansatt i organisasjonen året etter?

FORELDREPERMISJON I SELSKAPENE

REITAN EIENDOM KONSERN	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Ansatte med rett til foreldrepermisjon i løpet av året	-	2	2	2	2	4
Ansatte i foreldrepermisjon i løpet av året	-	2	2	2	2	4
Bruk av foreldrepermisjon, rate	**-**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som skal tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	-	2	2	2	3	5
Ansatte som kom tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	-	2	2	2	3	5
Retur til arbeid, rate	**-**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som avsluttet foreldrepermisjonen i fjor og fortsatt er i arbeid	2	3	5	-	2	2
Ansatte som kom tilbake i jobb etter foreldrepermisjon i fjor	2	3	5	-	2	2
Retention rate	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**-**	**100 %**	**100 %**

REITAN EIENDOM	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Ansatte med rett til foreldrepermisjon i løpet av året	-	-	-	2	1	3
Ansatte i foreldrepermisjon i løpet av året	-	-	-	2	1	3
Bruk av foreldrepermisjon, rate	**-**	**-**	**-**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som skal tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	-	-	-	2	1	3
Ansatte som kom tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	-	-	-	2	1	3
Retur til arbeid, rate	**-**	**-**	**-**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som avsluttet foreldrepermisjonen i fjor og fortsatt er i arbeid	2	1	3	-	1	1
Ansatte som kom tilbake i jobb etter foreldrepermisjon i fjor	2	1	3	-	1	1
Retention rate	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**-**	**100 %**	**100 %**

E C DAHLS EIENDOM	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Ansatte med rett til foreldrepermisjon i løpet av året	-	1	1	-	1	1
Ansatte i foreldrepermisjon i løpet av året	-	1	1	-	1	1
Bruk av foreldrepermisjon, rate	**-**	**100 %**	**100 %**	**-**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som skal tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	-	1	1	-	1	1
Ansatte som kom tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	-	1	1	-	1	1
Retur til arbeid, rate	**-**	**100 %**	**100 %**	**-**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som avsluttet foreldrepermisjonen i fjor og fortsatt er i arbeid	-	1	1	-	-	-
Ansatte som kom tilbake i jobb etter foreldrepermisjon i fjor	-	1	1	-	-	-
Retention rate	**-**	**100 %**	**100 %**	**-**	**-**	**-**

RELOG	Kvinner	Menn	2023	Kvinner	Menn	2022
Ansatte med rett til foreldrepermisjon i løpet av året	-	1	1	-	-	-
Ansatte i foreldrepermisjon i løpet av året	-	1	1	-	-	-
Bruk av foreldrepermisjon, rate	**-**	**100 %**	**100 %**	**-**	**-**	**-**
Ansatte som skal tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	-	1	1	-	1	1
Ansatte som kom tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	-	1	1	-	1	1
Retur til arbeid, rate	**-**	**100 %**	**100 %**	**-**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som avsluttet foreldrepermisjonen i fjor og fortsatt er i arbeid	-	1	1	-	1	1
Ansatte som kom tilbake i jobb etter foreldrepermisjon i fjor	-	1	1	-	1	1
Retention rate	**-**	**100 %**	**100 %**	**-**	**100 %**	**100 %**

Oversikt over foreldrepermisjon.

2.6.3 Medarbeiderundersøkelse

Gjennom jevnlige medarbeiderundersøkelser får selskapet informasjon om den opplevde situasjonen hos sine medarbeidere. Informasjonen brukes til å kvalitetssikre systemene i selskapet.

Det gjennomføres jevnlig medarbeiderundersøkelser i Reitan Eiendom og E C Dahls Eiendom hvor arbeidsmiljø- og bærekraftspørsmål stilles til de ansatte. Her får selskapet informasjon om den opplevde situasjonen blant medarbeiderne. Informasjonen kan brukes til å kvalitetssikre systemene i selskapet. Eksempelvis kan informasjon om forekomst av uønskede hendelser hentes fra medarbeiderundersøkelsen og sammenholdes med det som eventuelt meldes inn gjennom varslingsrutine og HMS-rutiner. Dersom det er betydelig avvik mellom innmeldte saker og medarbeidernes svar, vil det vise behov for revisjon av systemene.

Siste medarbeiderundersøkelse ble gjennomført i mars 2022 og ble presentert som del av bærekraftsrapporten 2022. Resultatene fra denne undersøkelsen viste oppsummeringsvis at de fleste ansatte trives bra eller svært bra. I underkant av to prosent oppga mindre glede av å gå på jobb. Drøyt 90 prosent svarte at de opplever å få anerkjennelse for jobben de gjør. Samtlige ansatte anbefaler selskapet som arbeidsplass, og mener det er svært sannsynlig at de jobber i selskapet om ett til to år. Noen besvarelser pekte på høyt arbeidspress på få mennesker, noe selskapet har merket seg til oppfølging.

Reitan Eiendom vil publisere resultatene fra undersøkelser av denne typen i forbindelse med fremtidige årsrapporter.

Vi vil ha det morsomt og lønnsomt

Verdigrunnlag nr. 8

Bærekraftskonferanse 2022

2.6.4 Living wage

For Reitan Eiendom er det viktig at alle ansatte har et akseptabelt lønnsnivå.

Begrepet Living wage brukes for å beskrive en inntekt som er høy nok til at en arbeider kan leve etter en akseptabel standard, og dekke alle nødvendige utgifter som bolig, mat, helseomsorg, utdanning og fritid. Dette er en høyere inntekt enn minimumslønn, og tar hensyn til de faktiske kostnadene ved å leve i et bestemt område. Hensikten med å beregne Living wage er å sikre at et selskap lønner sine arbeidere på et slikt nivå at man oppnår en akseptabel standard på livet, uten å måtte leve i fattigdom eller avhengighet av sosiale stønader. Beregning av Living wage kan variere sterkt avhengig av lokale forhold, og det finnes flere ulike metoder og fremgangsmåter. Ofte benyttes en kombinasjon av offisielle data og anslag, samt konsultasjon med lokale arbeidstakere, organisasjoner og eksperter. For å kunne verifisere og sikre at en metode er god nok har IDH (The Sustainable Trade Initiative) utviklet en modell for å anerkjenne Living wage-referanser basert på hvordan de oppfyller ni fastsatte kvalitetskriterier. Den mest anerkjente er Anker-metoden.

Reitan Eiendom har undersøkt med ulike konsulenter vedrørende en Living wage-beregning for Norge og de regioner vi har lønnede ansatte, med den hensikt å kunne presentere dette i årets rapport. Dessverre er det per i dag ingen publikasjoner eller tilgjengelige datakilder som understøtter dette, og selskapet får følgelig ikke gjort en avviksanalyse mellom Reitan Eiendoms lønnsnivå og Living wage.

Samtidig finner selskapet ingen indikasjoner på at lønnsnivået er for lavt til at ansatte skal holde en akseptabel levestandard i henhold til overnevnte beskrivelse.

Bærekraftskonferanse 2022

2.6.5 Helse og sikkerhet

Reitan Eiendom sitt HMS-arbeid bygger blant annet på krav i allmenngjøringsloven, hvitvaskingsloven, likestillings- og diskrimineringsloven, arbeidsmiljøloven og åpenhetsloven.

HMS-begrepet er forankret i forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften). Arbeidsgiver er pålagt å arbeide systematisk med HMS for å forebygge helseskade på arbeidstaker. Arbeidstakerne har rett til medvirkning.

SHA-begrepet er forankret i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (byggherreforskriften). Byggherreforskriften beskriver hvordan byggherre skal ivareta arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø gjennom prosjektering og gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider.

På bygge- og anleggsplasser må virksomhetene som selskapet kjøper tjenester fra, selv ivareta sitt eget HMS-arbeid med relevante deler fra byggherrens sikkerhets-, helse- og arbeidsmiljøplan (SHA-plan). SHA-plan inkludert SHA risikoanalyse, etableres av byggherre (Reitan Eiendom eller datterselskapene) for hvert prosjekt, er unik for prosjektet og skal omfatte alle virksomhetene som utfører arbeid på prosjektet. Risiko som avdekkes skal søkes løst gjennom tiltak som skal dokumenteres. Hovedentreprenør er ansvarlig for etableringen av en HMS-plan for prosjektet, samt ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse). HMS-erklæring, egenerklæring vedrørende leverandørens samfunnsansvar og Reitan Eiendoms Etiske retningslinjer for leverandører, signeres av leverandører ved anbud.

I tillegg til de overnevnte, bygger Reitan Eiendoms HMS-arbeid på krav i allmenngjøringsloven, hvitvaskingsloven, likestillings- og diskrimineringsloven, arbeidsmiljøloven og åpenhetsloven. Selskapet har et styringsdokument for HMS, HMS-policy. Det refereres til denne i flere av de øvrige styringsdokumentene, spesielt i Etiske retningslinjer for leverandører.

Nordre gate 12, Trondheim

HMS-system

For egne ansatte har selskapet, som arbeidsgiver, et vesentlig utvidet ansvar for sikkerhet. Dette medfører at det skal gjennomføres risikoanalyser, vernerunder, medarbeiderundersøkelser med mer for å påse at sikkerheten til medarbeiderne ivaretas. Ansvaret som påhviler Reitan Eiendom for egne medarbeidere, påhviler også våre samarbeidspartnere for deres respektive ansatte.

HMS/SHA har alltid vært viktig og hatt prioritet hos Reitan Eiendom, datterselskapene og de tilknyttede selskapene. Selskapet har en egen HMS-håndbok som inneholder detaljert informasjon og retningslinjer for hvordan helse, miljø og sikkerhet ivaretas i virksomheten. Dette dokumentet er tilgjengelig for alle ansatte gjennom selskapets digitale HRM-system og inntas i opplæring av medarbeidere.

HMS-systemet består av de nevnte dokumentene HMS-policy, HMS-håndbok (detaljerte retningslinjer) og prosjektspesifikke SHA-planer for hvert enkelt prosjekt. Systemet omfatter ansvar som pålegges selskapet gjennom nevnte lovverk og tilhørende forskrifter. Det dekker egne medarbeidere og innleid personell på byggeplasser. Personell som jobber i innleide virksomheter som leverandører, entreprenører, konsulenter mv. ivaretas av de respektive selskapers HMS-system.

Som del av HMS-arbeidet for egne ansatte utarbeides en årlig handlingsplan i samarbeid med bedriftshelsetjenesten. Her inngår plan for kartlegginger, forebyggende tiltak, oppfølging av utsatte ansattes helse, opplæring og informasjon fra bedriftshelsetjenesten. Handlingsplanen ligger tilgjengelig for alle ansatte på selskapets HRM-system. Planen evalueres hvert halvår.

Ansattes medvirkning, verneombud og tillitsvalgte

De ansattes medvirkning sikres gjennom oppnevnte verneombud, og i noen av de større datterselskapene, også av tillitsvalgte. Både verneombud og tillitsvalgte gis tilgang til relevant opplæring knyttet til sin rolle og deltar i planleggingsmøter med bedriftshelsetjenesten. Det er i alle selskapene korte kommunikasjonsveier mellom ledelse og ansatte med roller innen HMS. Det foreligger ingen fast kommunikasjonsplan, men saker diskuteres fortløpende etter behov. Mandatene til ansatte i roller knyttet til HMS er regulert etter instrukser i selskapets HRM-system.

I tillegg til disse kommunikasjonskanalene, har alle ansatte mulighet til å uttale seg anonymt gjennom jevnlige arbeidsmiljøkartlegginger. Disse undersøkelsen brukes videre i Reitan Eiendoms arbeid med å sikre at alles behov blir ivaretatt i handlingsplanen.

Detaljoppfølging av HMS i prosjekter

Som en del av HMS-oppfølgingen i prosjekter registreres skader, rapporter om uønskede hendelser, timeverk mv. Dette for å sikre høyt fokus på HMS i prosjektene og for å kunne følge utviklingen over tid. E C Dahls Eiendom har meldt inn tall for 16 prosjekter av ulike størrelser i 2023.

HMS-OPPFØLGING I PROSJEKT

Kategori	**2023**	**2022**
Antall prosjekt	16	20
Antall skader med fravær	1	2
Produserte timeverk	276 901	195 217
Antall innmeldte RUH	1 160	499
Antall Sikker Jobb Analyser (SJA)	172	141
Sorteringsgrad	92 %	84 %
Vernerunder	211	184

Tabellen tar utgangspunkt i 16 prosjekter i 2023, mot 20 prosjekter i 2022.

HMS-opplæring

For å ivareta sikkerhet er kontinuerlig opplæring og oppfriskning av kunnskap avgjørende. Reitan Eiendom arrangerer SHA-dag for sine største leverandører hvert år. Målet med et slikt opplegg er å forankre arbeid med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø hos ledelsen i de respektive selskapene, samt i egen virksomhet. Styreleder og/eller administrerende direktør i Reitan Eiendom og datterselskapene er er normalt medvirkende. I 2023 var Arbeidstilsynet, A-krim senteret, Uro-patruljen og Din Bedriftshelsetjeneste foredragsholdere. SHA-dagen ble arrangert 24. april 2023 på Lade Gaard.

I 2023 ble det gjennomført kurs i Byggherreforskriften for prosjektledere, eiendomssjefer og driftsledere i E C Dahls Eiendom gjennom RKK Rådgivning. Ved behov gjennomføres ytterligere kurs og opplæring i samarbeid med eksterne aktører med spisskompetanse (rådgivere, bedriftshelsetjeneste). Dette kan være førstehjelpskurs, fallsikringskurs, FSE-kurs og opplæring i beredskapsplan. I tillegg skal alle ansatte gjennomføre førstehjelpskurs og kurs i bruk av hjertestarter. Alle ledere og verneombud skal gjennomgå HMS-kurs i regi av bedriftshelsetjenesten. Der det er påkrevd utføres også utvidede brannøvelser og opplæring i bruk av slokkeutstyr mv. Driftspersonell gjennomfører årlig fallsikringskurs og FSE-kurs. De fleste prosjektlederne og driftslederne i Reitan Eiendom har SHA-koordinatorkurs.

Varsling

Alle som ønsker å melde fra til selskapet, benytter Reitan Eiendoms Varslingsrutine for varsling om mulige kritikkverdige forhold. Dette er beskrevet i eget kapittel om varslingssystem og i Varslingsrutine (styringsdokument).

Alle prosjekter skal ha en varslingsplan mellom byggherre og entreprenør. I tillegg skal det foreligge egen varslingsplan på byggeplass for prosjektorganisasjonen. Beredskapsplan skal etableres og gjennomgås med byggherre og entreprenør(er).

Øvrige tjenester for å fremme HMS

Selskapet tilbyr gjennom bedriftshelsetjenesten helsetjenester på flere områder som ikke er pålagt. Det gjelder for eksempel influensavaksiner, reisevaksiner, hurtigtester (Covid-19), psykologtjenester og bistand knyttet til avhengighet (spill, rus). Selskapet tilbyr også flere gratis helsefremmende tilbud. Blant annet oppfordres ansatte til fysisk aktivitet gjennom treningstilbud som kan gjennomføres i arbeidstiden.

Registrerte skader

Det er for 2023 ikke registrert skader gjennom selskapets systemer. Antall årsverk for selskapene finnes i tabeller i kapittel Medarbeidere.

Registrerte helseskader eller sykdom

Det er for 2023 ikke registrert helseskader gjennom selskapets systemer. Antall årsverk for selskapene finnes i tabeller i kapittel Medarbeidere. Sykefravær for konsernet og for de enkelte selskapene vises i tabellen under.

REGISTRERT SYKEFRAVÆR

REITAN EIENDOM KONSERN	**2023**	**2022**
Antall sykedager	882	720
I prosent av totalt antall timer i et årsverk	5 %	5 %

REITAN EIENDOM	**2023**	**2022**
Antall sykedager	226	46
I prosent av totalt antall timer i et årsverk	6 %	1 %

E C DAHLS EIENDOM	**2023**	**2022**
Antall sykedager	456	555
I prosent av totalt antall timer i et årsverk	4 %	6 %

RELOG	**2023**	**2022**
Antall sykedager	46	92
I prosent av totalt antall timer i et årsverk	1 %	-

VESTENFJELDSKE EIENDOM	**2023**	**2022**
Antall sykedager	151	27
I prosent av totalt antall timer i et årsverk	9 %	2 %

REBUS HANDELSEIENDOM	**2023**	**2022**
Antall sykedager	3	-
I prosent av totalt antall timer i et årsverk	1 %	-

DORA EIENDOM	**2023**	**2022**
Antall sykedager	-	32
I prosent av totalt antall timer i et årsverk	-	1 %

Oversikt over sykefravær for 2023 og 2022.

2.6.6 Mangfold

I tabellene under presenteres kjønns- og aldersfordeling i de ulike selskapenes styrer, ledelse og blant de respektive selskapenes ansatte.

Diskriminering

Det jobbes forebyggende med å minimere risiko for diskriminering, både gjennom egne møter med verneombud og med tillitsvalgte. I tillegg inngår temaet som fast punkt i ledermøter i flere av selskapene. Det gjennomføres jevnlige kartlegginger av arbeidsmiljøet sammen med bedriftshelsetjeneste for å åpne ytterligere muligheter for å melde fra om eventuell uønsket adferd. Det er viktig for Reitan Eiendom at man kan være sikker på at null rapporterte diskrimineringstilfeller, betyr at null tilfeller forekommer.

Alle som ønsker å melde fra til selskapet om kritikkverdige forhold, herunder diskriminering, benytter Reitan Eiendoms Varslingsrutine. Dette er beskrevet i eget kapittel over (Varslingssystem) og i Varslingsrutine (styringsdokument).

KJØNNS- OG ALDERSFORDELING: STYREMEDLEMMER

	Alder Styremedlemmer					
	<30		30-50		>50	
REITAN EIENDOM KONSERN	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	1 (7 %)	1 (6 %)	1 (7 %)	1 (6 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	1 (7 %)	- (0 %)	11 (79 %)	14 (88 %)
REITAN EIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	1 (33 %)	1 (33 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	2 (67 %)	2 (67 %)
E C DAHLS EIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	1 (33 %)	1 (33 %)	- (0 %)	- (0 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	2 (67 %)	2 (67 %)
RELOG						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	6 (100 %)	6 (100 %)
VESTENFJELDSKE EIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	5 (100 %)	4 (100 %)
REBUS HANDELSEIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	1 (20 %)	- (0 %)	- (0 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	1 (33 %)	1 (20 %)	2 (67 %)	3 (60 %)
DORA EIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	1 (17 %)	1 (17 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	2 (33 %)	2 (33 %)	3 (50 %)	3 (50 %)

Styremedlemmers kjønn og alder.

KJØNNS- OG ALDERSFORDELING: LEDERE

	Alder Ledere					
	<30		30-50		>50	
REITAN EIENDOM KONSERN	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	4 (12 %)	2 (8 %)	2 (6 %)	2 (8 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	16 (49 %)	10 (40 %)	11 (33 %)	11 (44 %)
REITAN EIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	3 (43 %)	1 (20 %)	- (0 %)	- (0 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	2 (29 %)	2 (40 %)	2 (28 %)	2 (40 %)
E C DAHLS EIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	1 (11 %)	- (0 %)	- (0 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	4 (44 %)	3 (33 %)	5 (56 %)	5 (56 %)
RELOG						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	1 (11 %)	1 (14 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	4 (45 %)	3 (43 %)	4 (44 %)	3 (43 %)
VESTENFJELDSKE EIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	1 (20 %)	- (0 %)	1 (20 %)	1 (33 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	3 (60 %)	1 (33 %)	- (0 %)	1 (33 %)
REBUS HANDELSEIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	3 (100 %)	1 (100 %)	- (0 %)	- (0 %)
DORA EIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	1 (50 %)	1 (50 %)	1 (50 %)	1 (50 %)

Lederes kjønn og alder.

KJØNNS- OG ALDERSFORDELING: ANSATTE

	Alder Ansatte					
	<30		30-50		>50	
REITAN EIENDOM KONSERN	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kvinner, andel	4 (3 %)	2 (2 %)	21 (18 %)	21 (21 %)	10 (8 %)	9 (9 %)
Menn, andel	8 (7 %)	9 (9 %)	39 (33 %)	29 (29 %)	36 (31 %)	31 (31 %)
REITAN EIENDOM						
Kvinner, andel	1 (5 %)	1 (6 %)	6 (31 %)	6 (37 %)	2 (11 %)	2 (13 %)
Menn, andel	2 (11 %)	2 (13 %)	3 (16 %)	2 (13 %)	5 (26 %)	3 (18 %)
E C DAHLS EIENDOM						
Kvinner, andel	2 (4 %)	1 (2 %)	9 (19 %)	11 (23 %)	3 (6 %)	2 (4 %)
Menn, andel	3 (6 %)	4 (9 %)	13 (28 %)	14 (30 %)	17 (37 %)	16 (33 %)
RELOG						
Kvinner, andel	1 (3 %)	- (0 %)	2 (7 %)	2 (7 %)	4 (14 %)	4 (14 %)
Menn, andel	1 (3 %)	1 (4 %)	12 (42 %)	10 (36 %)	9 (31 %)	11 (39 %)
VESTENFJELDSKE EIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	3 (30 %)	2 (25 %)	1 (10 %)	1 (13 %)
Menn, andel	2 (20 %)	2 (25 %)	4 (40 %)	2 (25 %)	- (0 %)	1 (13 %)
REBUS HANDELSEIENDOM						
Kvinner, andel	- (0 %)	- (0 %)	1 (8 %)	- (0 %)	- (0 %)	- (0 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	7 (54 %)	1 (100 %)	5 (38 %)	- (0 %)
DORA EIENDOM						
Kvinner, andel	1 (11 %)	1 (10 %)	1 (11 %)	1 (10 %)	2 (22 %)	2 (20 %)
Menn, andel	- (0 %)	- (0 %)	2 (22 %)	2 (20 %)	3 (34 %)	4 (40 %)

Ansattes kjønn og alder.

2.6.7 Utvikling av selskapets ressurser

I Reitan Eiendom gjennomgår alle ansatte filosofikurs som del av opplæringen ved ansettelse. Her får man innføring i REITANs filosofi og kultur. Selskapet er avhengig av ansatte med oppdatert kompetanse. Det tilbys derfor en rekke videreutviklingsmuligheter til ansatte etter behov. Det kan være egne kurs, ledertrening gjennom Verdiskolen, etterutdanning hos universiteter og høgskoler, kurs gjennom næringsforeninger og andre relevante forum, samt et eget opplæringsprogram for ESG og bærekraft.

Bærekraftskonferanse 2022

Verdiskolen: Vår interne kulturtrening og lederutvikling

I REITAN er vi opptatt av å bygge sterk kultur der mennesker settes i stand til å ta gode beslutninger av vilje og lyst. I vår desentrale struktur tror vi at felles tenkesett, holdninger og verdier guider oss bedre enn regelstyring og byråkrati. Vår ledelsesfilosofi er verdibasert ledelse, hvor vi bygger store mennesker som skaper handling gjennom tillit.

Selskapene i REITAN har siden 80-tallet drevet systematisk med konsept- og kulturtrening. Det startet med R-skolen som ble til REMAskolen. Interne skoler, både konseptskoler og Verdiskolen, skal dyrke frem en enda sterkere bedriftskultur med tillit og tempo.

I 2011 ble Verdiskolen, REITANs interne lederutviklingsskole etablert. Alle selskapene i REITAN har felles filosofi med åtte tydelige verdigrunnlag hugget i stein. Verdiskolens trening installerer verdikompasset ved å bevisstgjøre, utforske og trene på vår filosofi og verdibasert ledelse.

«Å skape arbeidsplasser og utvikle mennesker rundt
seg
er for mange av oss den viktigste drivkraften.»

Odd Reitan

Vår visjon er å bli kjent som det mest verdidrevne eiendomsselskapet. Å være verdidrevet er grunnlaget for å skape arbeidsplasser og sterk kultur. Et felles verdigrunnlag er avgjørende for å skape økonomiske verdier, få kunder, medarbeidere og samarbeidspartnere til å føle seg verdifulle, og for å drive vår virksomhet med verdighet.

Kulturbygging er et lederansvar og eierne bidrar selv som kulturtrenere. I tillegg har vi samarbeid med ulike fagmiljø som sikrer oss ferskvare på ledelsesfag og forskning.

Verdiskolen har i dag både fysiske og digitale treningsarenaer. Lade Gaard i Trondheim, REITANs hovedkontor, er vårt finansielle og kulturelle senter og fungerer som konferanse- og kulturtreningssenter. I tillegg har vi familiegården Fløtta i Soknedal hvor Verdiskolen sine kurs holder til.

Statistikk for opplæringstid

Gjennom pandemien ble det opparbeidet betydelig kompetanse innen gjennomføring av digitale kurs og treninger for kontinuerlig videreutvikling av selskapets medarbeidere. I 2023 ble det gjennomført fysiske og digitale treninger, kurs og utviklingsløp. Gjennom Verdiskolen har medarbeiderne mulighet til å delta på kursløp innenfor Verdibasert Tillitsledelse og Kulturtrening. I 2023 var det tre fra Reitan Eiendom som tok sin eksamen i Verdibasert Tillitsledelse gjennom Verdiskolen, og en rekke medarbeidere deltok på kompetansehevende kurs. Ansatte innen regnskap og økonomi i alle selskap har gjennomført de kurs som kreves for å opprettholde sin kompetanse knyttet til endret lovverk og autorisasjoner. Driftspersonell har også gjennomført påkrevde kurs som ivaretar HMS, for eksempel FSE-kurs.

«Vi ønsker oss ledere og medarbeidere
som er selvgående, som tar beslutninger og
skaper handling i tråd med våre felles verdier
og holdninger. Det handler om vår tro på at
verdistyring er sterkere enn regelstyring.
Vi kaller det frihet satt i system.»

Berit Hvalryg, Rektor Verdiskolen

OPPLÆRINGSAKTIVITET

Omfang	**Innhold**	**Antall deltakere**	**Sted**
2 samlinger; totalt 2 dager	Dirigenten	9	Fløtta og Lade Gaard
3 samlinger; totalt 8 dager	Studiet Verdibasert Tillitsledelse i REITAN	2	Fløtta
En halv dag	Filosofikurs	13	Lade Gaard
Totalt 2 dager	Verdibasert ledelse	19	Lade Gaard
1 dag	Byggherreforskriften	13	Lade Gaard
1 dag	BREEAM-in-Use	18	Lade Gaard
2 dager	BREEAM og bærekraftssamling	40	Pirsenteret
Total		**114**	

Opplæringsaktivitet i 2023.

Fagkurs

Verdiskolen ønsker å tilrettelegge for at de ansatte i selskapene får trent og videreutviklet seg på som trengs for å ha god kompetanse på ulike verktøy, sikre ferskvare på fag og være oppdatert på det som er viktig. Derfor utvikler Verdiskolen, sammen med selskapene, egne fagkurs. Et fagkurs kan være et halvdags- eller et heldagskurs hvor man tar et dypdykk i en bestemt fagdel, et verktøy eller en kommunikasjonskanal. Dette for å sikre at deltakerne får utbytte, bedre kompetanse og økt forståelse for tema. Fagkurs kan for eksempel være kompetansehevende på hvordan man bruker ulike kanaler for å formidle, som for eksempel LinkedIn. Det kan være «begrepskurs» hvor begrep innenfor spesifikke områder diskuteres og hvordan disse knyttes til eget stammespråk i selskapet.

For å sørge for god kompetanseheving og deling av beste praksis gjennomføres det også en del workshops. Her gjennomgås tema først av fagansvarlig/fagressurs, før teamene jobber videre i grupper med hvordan dette anvendes i selskapene. Workshop om GDPR er et eksempel på dette.

Det er også viktig for ansatte og få økt innsikt og kompetanse på andre områder, blant annet innen sikkerhet. Derfor arrangeres det førstehjelpskurs og brannvern-kurs i regi av REITAN AS. Disse kursene gir ansatte repetisjon og praktisk øvelse i hvordan man utøver førstehjelp, brannslukkende tiltak osv.

Opplæring i datasikkerhet og informasjonsbehandling

Selskapet bruker digitale verktøy i de alle fleste delene av virksomheten. Arbeidsverktøyene samler inn og behandler blant annet personopplysninger og virksomhetskritiske data, og de potensielle konsekvensene av utilstrekkelig datasikkerhet kan være ødeleggende for privatpersoner og for selskapet. Det er bedriftens ansvar å sørge for at dataene beskyttes.

I Reitan Eiendom stilles det strenge sikkerhetskrav til systemene og arbeidsverktøyene som benyttes, men det viktigste enkelttiltaket for god datasikkerhet er opplæring av brukere. Om lag 90 prosent av alle dataangrep er forårsaket av en eller annen form for menneskelig feil.

Kunnskap om datasikkerhet er ferskvare. Som et ledd i å sørge for at alle ansatte i Reitan Eiendom holdes oppdatert på dette temaet, gjennomføres obligatoriske sikkerhetskurs en gang i året. Her benyttes en digital e-læringsplattform der leksjoner oppdateres jevnlig slik at kursene alltid har innhold som er relevant for dagens risikobilde. E-leksjonene tar noen få minutter å gjennomføre og sendes ut på e-post 2-3 ganger i uken i løpet av en 3-ukersperiode. Innholdet i leksjonene tilpasses dagsaktuelle temaer, eksempelvis endrede lovkrav eller forhøyet risiko innenfor enkeltområder. I 2023 gikk sikkerhetskurset blant annet ut på å lære om sosial manipulering, SMS-svindel og bruk av usikrede applikasjoner. I 2023 var det 87 prosent av de ansatte som gjennomførte kurset.

Registrert opplæringstid

For 2023 har det blitt registrert opplæringstid for å kunne gi et mer komplett bilde av hvor mye tid selskapets medarbeidere bruker på opplæring. Her fordeles det på kjønn, stilling og alder. Det jobbes for at slik registrering av opplæringstid kan gjøres mer smidig og tidseffektivt i hverdagen, mest sannsynlig som en registrering i lønns- eller regnskapssystemet.

ANTALL TIMER OPPLÆRING i 2023

REITAN EIENDOM KONSERN

Kvinner		Menn	
Medarbeider	**Leder**	**Medarbeider**	**Leder**
1 029	239	1 269	714

REITAN EIENDOM

Kvinner		Menn	
Medarbeider	**Leder**	**Medarbeider**	**Leder**
269	64	195	106

E C DAHLS EIENDOM

Kvinner		Menn	
Medarbeider	**Leder**	**Medarbeider**	**Leder**
404	60	505	338

RELOG

Kvinner		Menn	
Medarbeider	**Leder**	**Medarbeider**	**Leder**
126	35	519	50

VESTENFJELDSKE EIENDOM

Kvinner		Menn	
Medarbeider	**Leder**	**Medarbeider**	**Leder**
110	70	30	100

REBUS HANDELSEIENDOM

Kvinner		Menn	
Medarbeider	**Leder**	**Medarbeider**	**Leder**
-	-	-	20*

DORA EIENDOM

Kvinner		Menn	
Medarbeider	**Leder**	**Medarbeider**	**Leder**
120	10	20	100

Antall timer opplæring i 2023. Fordelt på kjønn og ansettelsesforhold.

Opplæringsprogram for ESG

Å tilby ansatte et eget opplæringsprogram for ESG og bærekraft er forankret som ett av målene i selskapets bærekraftstrategi. Opplæringsprogrammet består av tre moduler; Grunnkurs ESG, ESG-konferanse og Dypdykk ESG. I 2023 ble det gjennomført Riksmøte for alle ansatte med flere bærekraftsrelevante innlegg, samt flere samlinger for bærekraftsteamet med flere viktige tema på agendaen (Dypdykk ESG).

Grunnkurs ESG

Grunnkurs ESG ble gjennomført første gang i 2022 i samarbeid med Verdiskolen. Denne modulen inneholder grunnleggende begreps- og metodeopplæring i bærekraftsarbeidet som også knyttes til REITANs filosofi og tenkesett. Grunnkurs ESG gir medarbeiderene forståelse og verktøy til å utvikle og gjennomføre bærekraftige eiendomsprosjekter i årene som kommer, samt orientering om kommende krav og forventninger fra myndigheter og kunder. Kurset ble i 2022 gjennomført som heldags kurs på Lade Gaard i mars, med et ekstrakurs i august for de som ikke kunne delta første runde. Det ble ikke gjennomført Grunnkurs ESG i 2023. Det planlegges nye runder for dette kurset de kommende årene.

Bærekraftskonferanse

I september 2022 gjennomførte Reitan Eiendom sin første bærekraftskonferanse med 140 deltakere på Britannia Hotel i Trondheim. Konferansen var modul 2 i opplæringsprogrammet for ESG og primært et tilbud til alle selskapets medarbeidere. I tillegg ble et utvalg av eksterne samarbeidspartnere og leverandører invitert. Konferansen ga faglig påfyll innenfor en rekke tema, med bidrag både fra interne krefter og eksterne foredragsholdere.

Det ble vist eksempler på hvordan Reitan Eiendoms selskaper har tatt i bruk metode for bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning og bidrar til å oppnå målene i bærekraftstrategien. Det ble også vist gode eksempler på hvordan selskapet ønsker å jobbe med bærekraft fremover. De eksterne foredragsholderne hadde bakgrunn fra en rekke ulike organisasjoner relatert til bærekraft og eiendom. Dette for å sikre god bredde og oppdatert kunnskap i et fagområde som er i stadig utvikling. Som eksempel ga United Cities et godt innblikk i hvordan bærekraftsarbeidet har utviklet seg de senere årene og den enorme farten og skalaen dette arbeidet har internasjonalt.

I 2023 har bærekraftstematikk vært på agendaen i Reitan Eiendoms Riksmøte - en fellessamling for alle selskapets ansatte. Reitan Eiendom etterstreber å integrere bærekraft i så mange av selskapets opplæringsaktiviteter som mulig, og i tillegg arrangere egne spesifikke bærekraftsaktiviteter der det er mest hensiktsmessig.

Bærekraftskonferanse 2022

Dypdykk ESG

Ulike avdelinger og ansvarsomra der i selskapet har behov for dypdykk i deler av det brede kunnskapsfeltet bærekraft. Denne tredje modulen i opplæringsprogrammet (Dypdykk ESG) inneholder en rekke tematiske kurs som arrangeres etter behov for de gruppene som trenger det. Det kan gjelde konkrete ma lsettinger i bærekraftstrategien, databehov, datasystem, juridiske krav, kommende rammeverk, rapportering, forvaltning, metode, prosjektutvikling mv.

I første runde med modul 3 ble det blant annet i 2023 arrangert en to-dagers samling for bærekraftsteamet hvor det videre arbeidet med forbedring av byggene og eiendommene i selskapene ble diskutert. Et annet opplegg i denne modulen har vært screening av alle selskapets eiendommer. Her har kunnskapsbehovet om selskapets eiendommer blitt kombinert med bevisstgjøring av de respektive ansvarlige for eiendommene gjennom at spørreundersøkelser om byggene har blitt besvart internt, i stedet for av innleide konsulenter. Det ble også i 2023 arrangert felleskurs for BREEAM-NOR og for BREEAM In-Use.

Digital læringsarena, studio

I 2021 etablerte REITAN og Reitan Eiendom et TV-studio på Lade Gaard. Studioet brukes for å gjennomføre digitale undervisninger med interaksjon med deltakerne. Vi er opptatt av at budskapet blir forstått og derfor er det et ønske om å skape verdifullt innhold som deles med medarbeidere. I 2022 ble studioet også blitt brukt for å produsere fagdeler, storytelling og viktig informasjon for enkel deling med selskapene.

E C Dahls Eiendom har etablert et lignende studio på Pirsenteret som er tilgjengeliggjort for leietakerne. Studioet på Lade Gaard er tilgjengelig for alle datterselskapene slik at man kan produsere egne pressekonferanser, webinar og digitale presentasjoner ved behov. Begge studioene har fasiliteter for direktesendinger. Dette tilrettelegger for deltakelse på møter, webinar, opplæringsprogram mv. uten å være til stede fysisk. Det kan på sikt redusere transportbehovet og dermed CO_2-fotavtrykket for virksomhetene betydelig.

Verdiskolen har i 2023 benyttet studiofasilitetene til å starte podcast for å dele mer fra kulturtreningen, både med egne ansatte og eksternt. Podcasten heter Verdiskolens OddCast og finnes på alle de største podcastplattformene, blant annet Spotify.

2.7 Verdikjede

For Reitan Eiendom er det et stort bærekraftspotensial i å gjøre riktige innkjøp av riktige produkter fra riktige leverandører. Det er også viktig at selskapet selv er en solid og bærekraftsfokusert leverandør til sitt marked og sine kunder. Verdikjedefokus er derfor svært viktig for å oppnå målene satt i bærekraftstrategien og for å sikre selskapets verdier. I dette kapitlet beskrives hvordan Reitan Eiendom jobber med verdikjede gjennom leverandører og innkjøp, og selskapets arbeid tilknyttet arbeidere i verdikjeden, i tråd med ESRS S2, samt for kunder og sluttforbrukere i nedstrøms verdikjede i tråd med ESRS S4.

Verdikjede er definert som et vesentlig tema for Reitan Eiendom og er forankret som et fokusområde for bærekraftsarbeidet gjennom bærekraftstrategien. Det er også et tema som vil få økt fokus i de kommende årene, i forbindelse med at åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Her stilles det krav til at alle virksomheter over en viss størrelse holder oversikt over leverandørenes forhold til ansvarlig arbeidsgiverpraksis og menneskerettigheter.

Reitan Eiendom iverksatte for 2021 screening av leverandører, og har fokus på ansvarlige innkjøp. Det øker bevissthet rundt å velge de riktige samarbeidspartnerne. Arbeidet vil bli stadig viktigere de kommende årene, spesielt på grunn av kommende krav til klimafotavtrykksrapportering for enkeltprosjekter. Her vil man måtte velge klimavennlige produkter og fremoverlente leverandører.

Gjennom etiske retningslinjer for leverandører stiller selskapet krav til leverandører på en rekke områder. Dokumentet finnes tilgjengelig på selskapets nettsider.

2.7.1 Reitan Eiendom sine tilknyttede verdikjeder

Reitan Eiendom har en betydelig påvirkning på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft gjennom selskapets tilknyttede verdikjeder. For å beskrive verdikjedene har selskapet utarbeidet en illustrasjon av prosessene og interessentene som forekommer i de fleste eiendomsprosjekter. I illustrasjonen inngår Reitan Eiendom primært i kategoriene Tomteeier, Tomteutvikler, Eiendomsutvikler, (i noen tilfeller Selger) samt Forvalter. I noen prosjekter kan enkelte av de beskrevne fasene være irrelevante, men de fleste aktørene er til stede i de fleste prosjekt. Illustrasjonen viser at selskapet har bred interaksjon med mange kompetansekategorier i de ulike prosjektfasene. Det er avgjørende å ta gode valg i alle fasene for å unngå at prosjektet får negativ påvirkning på miljø, økonomi og samfunn.

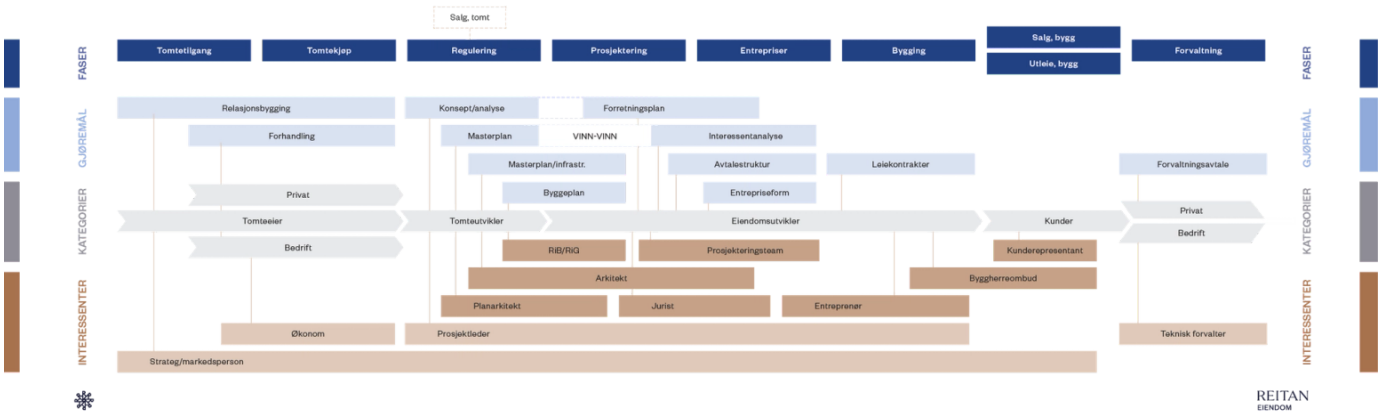
Reitan Eiendoms metodiske tilnærming til prosjektene er etablert for å sikre at valg er faktabaserte, at bred enighet om prosjektets ambisjonsnivå oppnås gjennom synliggjøring av potensial, og for å sikre høy grad av innovasjon for å maksimere prosjektenes positive effekter. Dette krever god kjennskap til selskapets verdikjeder, og medarbeidere som har kunnskap og driv til å realisere potensialet som avdekkes.

Reitan Eiendom er en aktiv aktør i Bygg, Anlegg og Eiendomsnæringen (BAE-næringen) i landene hvor selskapet har aktivitet. Selskapets aktivitet omfatter akkvisisjon av tomter, bygg og eiendommer, utvikling og regulering til ulike formål innenfor satsingsområdene, prosjektering og tilrettelegging for leietakere, gjennomføring og byggherrerolle i utførende faser, i noen tilfeller salg og avhending av eiendommer og i de fleste tilfeller forvaltning av ferdigstilte eller kjøpte eiendommer med evighetens perspektiv.

I selskapets oppstrøms verdikjeder gjør de beskrevne aktivitetene Reitan Eiendom til en betydelig innkjøper av konsulenttjenester (spesielt teknisk og juridisk) og av bygningsmaterialer. Det er også potensielt stor risiko for at selskapet kan være en betydelig avfallsprodusent dersom man river gamle bygg for å gi plass til nye. I prosjekter hvor man regulerer og bebygger nye tomter løper det også risiko for å berøre biologisk mangfold, samt vann-, skog- og myrressurser.

I Reitan Eiendom sine nedstrøms verdikjeder påvirkes selskapet av kundenes (leietakernes) behov og ønsker. Det betyr at prosjektene potensielt kan styres langt på vei av det en leietaker ber om. Da er det viktig at selskapet er sitt ansvar bevisst, og baserer eiendomsutviklingen på et solid datagrunnlag, og realiserer det bærekraftspotensialet som avdekkes. Gjennom dette kan Reitan Eiendom være en pådriver for at selskapets kunder tar gode og mer bærekraftige valg i sine respektive virksomheter. Mer info om nedstrøms verdikjede og kunder finnes i eget kapittel.

Figuren under beskriver Reitan Eiendoms verdikjeder med faser, viktige gjøremål, kategorier hvor selskapet inngår, samt interessenter. Det er ikke vesentlige endringer i beskrivelsen av selskapets verdikjeder fra tidligere år.



Illustrasjon av Reitan Eiendoms verdikjeder

2.7.2 Innkjøpspraksis

Reitan Eiendom har etablert et eget styringsdokument for ansvarlig innkjøp. Her beskrives i korte trekk hvordan selskapet skal kjøpe varer og tjenester, hva som er viktig å legge vekt på, og en tydeliggjøring av selskapets bærekraftspotensial som kan realiseres gjennom gode innkjøp. Selskapet har også etablert etiske retningslinjer for leverandører. Her beskrives krav og forventninger til at leverandører i verdikjeden ivaretar sitt ansvar som ansvarlige arbeidsgivere, samt overholder og fremmer menneskerettighetene. Kombinasjonen av fokusert innkjøpspraksis og krav til aktører i verdikjeden sikrer økt bærekraft og effektfulle tiltak i selskapets prosjekter og drift.

Ansvarlige innkjøp fra ansvarlige leverandører er avgjørende for å kunne overholde kravene som stilles til Reitan Eiendom, både av lovverk, rapporteringsrammeverk og fra kunder. I henhold til Policy for ansvarlig innkjøp (styringsdokument, se mer info i kapittel om forpliktelser) er risikovurdering, styringsdokumentet Etiske retningslinjer for leverandører, samt oppfølging og dialog viktig for å ha en god og ansvarlig innkjøpspraksis.

Innkjøpspolicyen viser også til at det er administrerende direktør i Reitan Eiendom, og i de respektive datterselskap (og tilknyttede selskap) som er ansvarlig for at policyen følges. Dermed er det også disse rollenes ansvar å påse at selskapene har god dialog med både virksomhetene og arbeiderne i verdikjedene.

Ett av målene i bærekraftstrategien er å etterstrebe bruk av lokalt produserte produkter i prosjekter og eiendommer for å understøtte lokalt næringsliv og verdiskapning (Samfunn, mål 3). Enn så lenge mangler spesifikk måling på dette punktet, noe som er et forbedringspunkt i kommende årsrapporter. Likevel kan man trekke en del info ut fra leverandørscreeningen, som viser at flesteparten av selskapets leverandører har sin hovedaktivitet i Norge og i de nordiske landene.

Med lokal mener Reitan Eiendom i første omgang regionene hvor de respektive prosjektene og eiendommene ligger. Det kan for eksempel være Midt-Norge, Øst-Norge, Midt-Sverige osv. Det er utfordrende å fastsette en konkret radius, men hensikten er å etterstrebe lokal verdiskapning i de lokalsamfunnene hvor selskapet er til stede, samt redusere transportbehov for materialer til bygg og anlegg.

Et eksempel på denne typen tenkning er valget av lokal entreprenør for Campus Kristiansund-prosjektet som er under bygging. Her utfører den lokale entreprenøren Betonmast Røsand totalentreprisen med i all hovedsak lokale underentreprenører fra Nord-Møre.

Styringsdokumentene Etiske retningslinjer for leverandører og Ansvarlig innkjøp er viktige for å oppnå selskapets målsetting om et fullstendig Scope 3-regnskap innen 2026. Reitan Eiendom er i dialog med ulike aktører om å etablere gode løsninger som kan registrere materialers opprinnelse og fotavtrykk, for eksempel gjennom fakturamottak. Selskapet er derfor avhengig av å motta data om materialers opprinnelse og fotavtrykk fra leverandørene for å oppnå målsettingen. Reitan Eiendom anerkjenner at markedet i dag bærer preg av mangel på data, både hva gjelder opprinnelse og fotavtrykk. Ved å implementere rutiner for dette i selskapets innkjøpspraksis, stiller Reitan Eiendom tydelige krav til leverandørene om deres bidrag til bærekraft i selskapets verdikjeder.

2.7.3 Åpenhetsloven

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, også kjent som åpenhetsloven, trådte i kraft 1. juli 2022. Hovedformålet med loven er å fremme selskapers respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester. Loven gir samtidig allmennheten rett til informasjon om selskapers håndtering av forhold knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Hensikten er å styrke anerkjente internasjonale prinsipper og retningslinjer for ansvarlig næringsliv, som blant annet OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og ILOs kjernekonvensjoner om grunnleggende rettigheter og prinsipper i arbeidslivet.

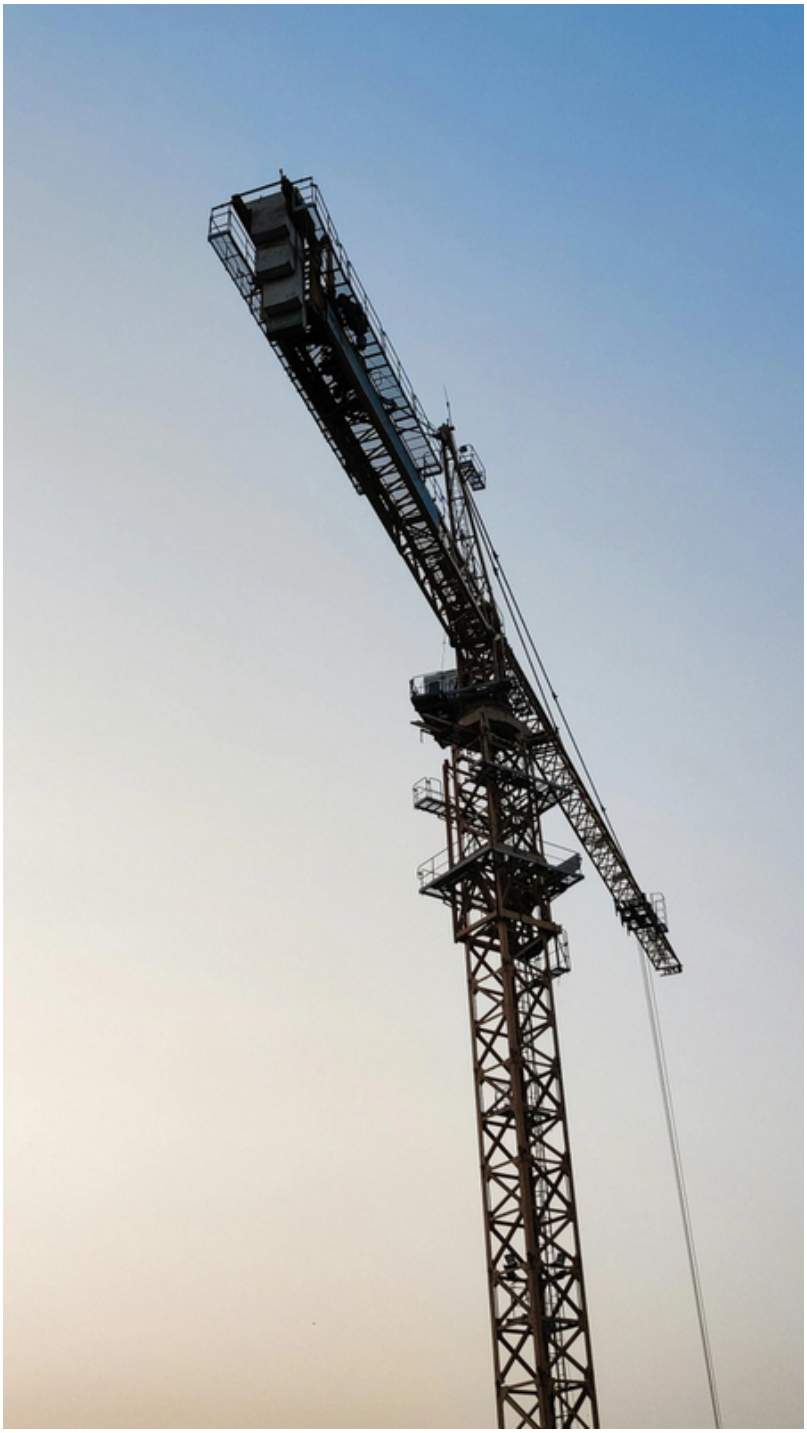
Loven pålegger Reitan Eiendom med datterselskaper tre hovedforpliktelser; plikten til å utføre aktsomhetsvurderinger, plikten til å redegjøre for aktsomhetsvurdering, samt plikten til å besvare informasjonskrav knyttet til hvordan selskapet håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser.

Reitan Eiendom har jobbet kontinuerlig med ansvarlig forretningspraksis over mange år, hvor samfunnsansvar og bærekraft er en godt integrert del av selskapets daglige drift og tenkning.

Arbeidet med leverandørscreening ble igangsatt i første kvartal 2022 for 2021, med påfølgende aktiviteter gjennom året. Utover det, har Reitan Eiendom i samarbeid med rådgivningsselskapene Sustainability og CEMAsys gjennomført en overordnet strategisk aktsomhetsvurdering i henhold til kravene i åpenhetsloven.

I første fase ble det gjort et grundig forarbeid med å kartlegge status i samarbeid med Direktør for bærekraft og innovasjon, før ledergruppen og sentrale medarbeidere i Reitan Eiendom og datterselskaper deltok i workshop for å gjennomføre en aktsomhetsvurdering i henhold til OECDs retningslinjer. Metodikken for prosessen var basert på ISO 31 000 for risikostyring.

Gjennom prosessen har Reitan Eiendom etablert et risikobilde, med tilhørende tiltak for å redusere usikkerhet knyttet til måloppnåelse, deriblant å sikre arbeids- og menneskerettigheter. Det har også blitt etablert en plan for arbeidet med åpenhetsloven, for å sørge for at selskapet ivaretar de tre pliktene i loven. Arbeidet har deretter blitt forankret i selskapets styre, hvor det ble vedtatt at selskapet skal overholde pliktene etter åpenhetsloven. Det er særlig lagt vekt på å etablere en god plan for hvordan selskapet skal utføre aktsomhetsvurderinger, og en tydelig plassering av ansvaret for arbeidet i selskapet.



Organisering, retningslinjer og rutiner for arbeidet

Reitan Eiendom fikk i løpet av 2022 utarbeidet, oppdatert, styreforanket og offentliggjort en rekke retningslinjer (styringsdokumenter) knyttet til ansvarlighet i henhold til åpenhetslovens forventninger. Dokumentene ble gjennomgått og revidert av tredjepart i 2023, og foreligger pr. årsrapportens utgivelsesdato tilgjengelig på selskapets nettsider i oppdaterte versjoner.

Styringsdokumentene er ansvarlig arbeidsgiver- og menneskerettighetspolicy, antikorrupsjonspolicy, HMS-policy, bærekraftspolicy, policy for ansvarlig innkjøp, skattepolicy, etiske retningslinjer og etiske retningslinjer for leverandører (Supplier code of conduct), samt varslingsrutine.

For mer informasjon om styringsdokumentene og selskapets forpliktelser, samt linker til dokumentene, se eget kapittel om selskapsstyring.

Administrerende direktør i selskapet har ansvaret for å implementere policyene, hvor øverste leder for hvert datterselskap har tilsvarende ansvar i sine respektive selskap. Direktør for bærekraft og innovasjon i Reitan Eiendom er ansvarlig for å støtte selskapene med opplæring og bevisstgjøring, samt oppdatere og utvikle relevante policyer og støttemateriell.

Styringsdokumentene inneholder eksplisitte krav til leverandører for å sikre at de ikke bidrar til menneskehandel, tvangsarbeid eller barnearbeid.

For å sikre at Reitan Eiendom jobber enhetlig på tvers av datterselskaper, har Direktør for bærekraft og innovasjon etablert Bærekraftsteamet, som også jobber spesifikt med å fremme ansvarlig forretningspraksis i leverandørkjeder. Teamet har hatt faste møter annenhver uke, i tillegg til flere samlinger for å koordinere bærekraftsarbeidet. Som en del av samhandlingen mellom selskapene, har det blitt etablert felles rutiner på tvers, blant annet prosedyre for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger, rutine for vurdering og håndtering av potensiell negativ påvirkning, rutine ved funn vedrørende potensielle brudd på menneskerettigheter og/eller anstendige arbeidsforhold, samt rutiner ved onboarding av nye leverandører og leietakere.

Oppfølging av leverandører fra fjorårets screening

I etterkant av fjorårets screening er det jobbet systematisk med oppfølging av selskapets leverandører. Av de 212 leverandørene som fullførte undersøkelsen i fjor, har samtlige blitt gjennomgått og 145 av disse har oppnådd det som på forhånd ble satt som tilfredsstillende score. De resterende 67 har mottatt undersøkelsen på nytt i år.

Videre ble 203 av leverandørene som ikke fullførte undersøkelsen i 2022, fulgt opp manuelt ved å gjennomgå dokumentasjon som ligger på deres nettsider. 43 av dem viste seg å ha tilstrekkelig med informasjon rundt deres arbeid med åpenhetsloven, disse 43 er utelatt fra årets screening.

37 leverandører ble automatisk flagget i etterkant av fjorårets screening, grunnet forutbestemte kriterier. Hos leverandører hvor det ikke er funnet redegjørelse og aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven, har Reitan Eiendom fulgt opp hver enkelt, gjennom å ta direkte kontakt for å belyse enkelte oppfølgingsspørsmål. Det er verdt å nevne at de flaggede leverandørene viste seg å ha gjennomgående bra score på undersøkelsen, og at samtlige svarte på e-post med oppfølgingsspørsmål.

Videre har Reitan Eiendom oppfordret sine leverandører til å gjennomføre redegjørelse og aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven, også mindre selskap som ikke er omfattet av lovverket. Dette fordi arbeidet kan gi info som kan være nyttig bevisstgjøring og forbedring av egne innkjøp i virksomheten. Grunnet god respons på den manuelle oppfølgingen av de 37 flaggede fra fjorårets undersøkelse, har disse ikke mottatt ny screening for 2023. Dermed har totalt 208 leverandører blitt utelatt fra årets screening.

I løpet av 2023 har Reitan Eiendom fulgt opp til sammen 385 av sine leverandører, inkludert samtlige bransjespesifikke. Disse 385 sto for 87,2 prosent av mottatte fakturerte kostnader i selskapet i 2022 (2022-tall er her benyttet for å kunne sammenligne 2022 og 2023).

Screening av leverandører

Reitan Eiendom gjennomførte sin første screening av leverandører for rapporteringsåret 2021. Screeningen ble gjennomført i mars 2022 hvor 195 leverandører ble valgt ut til å motta screeningspørsmål. Utvelgelsen ble gjort blant leverandører som hadde fakturert Reitan Eiendom og datterselskapene mer enn 100 000 kr i 2021. Året etter ble screeningen betydelig utvidet. Terskelen for å motta screeningen for 2022 ble senket fra 100 000 til 10 000 kr fakturert i rapporteringsåret. Øvrig filtrering og relevansvurdering ble også gjort i forkant av utsendelse av screening.

For rapporteringsåret 2023 ble screeningen ytterligere utvidet, og leverandører som har fakturert selskapet mer enn 5000 kr fikk forespørsel om å svare ut screeningspørsmål. Selv om terskelen for å motta screeningen ble senket ytterligere i 2023, var det likevel færre leverandører som mottok screeningen enn fjoråret. Arbeidet med oppfølging av leverandører har pågått gjennom hele 2023, noe som har resultert i at 208 leverandører er utelatt årets screening. Videre har det også kommet til nye leverandører i løpet av rapporteringsåret. Totalt mottok 816 leverandører forespørsel om screening for 2023 (872 for 2022). Leverandører som har fakturert selskapet mindre enn 5000 kr har i denne omgang blitt holdt utenfor screeningen. Dette for å begrense antall leverandører, da totalantallet var i overkant av 3000.

De 816 leverandørene som mottok spørreundersøkelsen sto for 43 prosent (74,5 prosent i 2022) av mottatte fakturerte kostnader hos Reitan Eiendom i 2023. Grunnen til at prosentandelen har minket for 2023, er fordi oppfølgingen av leverandører begynte med de som hadde fakturert selskapet mest, og at flere av de største leverandørene derfor er utelatt fra årets screening. De leverandørene som mottok spørreundersøkelsen, samt de som er fulgt opp, står til sammen for 82,3 prosent av mottatte fakturerte kostnader hos Reitan Eiendom i 2023. Utvalget av leverandører dekker med andre ord det aller meste av selskapets kostnadsside fra leverandørkjeden.

To kategorier leverandørundersøkelser
Mange av leverandørene i utvalget var overlappende for alle datterselskapene, inkludert Dora. Leverandørene ble delt i to kategorier. 205 bransjeleverandører i byggebransjen mottok en litt utvidet versjon av spørreundersøkelsen (225 i 2022). Denne versjonen var lik som for resten av leverandørene, men hadde 39 bransjespesifikke spørsmål i tillegg. De bransjespesifikke spørsmålene tok for seg temaer fra Reitan Eiendoms definerte risikobilde og internasjonalt anerkjente risikoer i bransjen, herunder sosial dumping, innleid arbeidskraft, rettferdig lønn for lærlinger og risikovurdering for menneske- og arbeidsrettigheter.

Som en viktig komponent i Reitan Eiendoms risikobilde, tok ytterligere spørsmål for seg materialer tilknyttet medium eller høy risiko basert på hvilket land materialet ble produsert i. Dette vil bidra til å øke sporbarheten til selskapets materialer, og med det redusere tilhørende risiko.

Den ordinære varianten av undersøkelsen tok hovedsakelig for seg tema som er relevante for åpenhetsloven. Den ordinære undersøkelsen er en justert variant av fullversjonen fra 2021.

Antikorrupsjon, klima og biomangfold
Reitan Eiendom har i tillegg valgt å trekke inn spørsmål som omhandler antikorrupsjon, og vesentlige temaer innen klima og biomangfold. Dette fordi denne typen risikovurderinger likevel skulle gjøres i årets rapportering som for 2022, og for å unngå å sende flere screeningundersøkelser til leverandørene.

Undersøkelsen for 2023 er noe grundigere enn året før for å gi et tilfredsstillende grunnlag for å gjøre aktsomhetsvurderinger.

Verktøy og scoring-metodikk
CEMAsys sin applikasjon for Supply Chain Control ble også for 2023 benyttet til å gjennomføre undersøkelsen og svarene ble behandlet og analysert der, på samme måte som for året før.

I forkant av at undersøkelsen ble sendt ut, ble svaralternativene vektet med poeng. Dette for å kunne vurdere de innkomne svarene på en rask og effektiv måte. Eksempelvis kunne alternative svar på om et selskap har bærekraftstrategi vektes ved at Ja ga 2 poeng, Nei ga 1 poeng og Vet ikke ga 0 poeng. Dette fordi det skulle være forskjell på å «vite hva man mangler» og på å «ikke vite». Vektingen skiller også mellom lav-, medium- og høyrisikospørsmål for å effektivt prioritere oppfølging. For å effektivisere aktsomhetsvurderingene på bakgrunn av screeningprosessen, er metoden for å «flagge» leverandører for oppfølging endret til å samsvare med spørsmålets risikoklasse. Oppnådd flagg indikerer at selskapet må vurdere tilleggsinformasjon leverandøren har oppgitt i screeningen for å vurdere leverandørens risiko, og eventuelt iverksette dialog som følge av denne vurderingen.

Justeringer og forbedringer av undersøkelsen
I etterkant av fjorårets leverandørscreening, ble samtlige spørsmål gjennomgått og vurdert på nytt. Enkelte omformuleringer er gjennomført, for å tydeliggjøre spørsmål, i tillegg til en revidering av poengvekting og risikoklasse.

Screeningprosessen ble gjennomført som ledd i å gjennomføre aktsomhetsvurdering av leverandører i tråd med åpenhetsloven.

Resultatene fra undersøkelsen danner grunnlag for videre dialog og interaksjon om bærekraft mellom Reitan Eiendom og leverandørene. Screeningen skal ikke være en undersøkelse for å utelukke enkeltleverandører fra samarbeid basert på resultatet i årets undersøkelse.

Svarprosent

Leverandørscreeningen oppnådde en svarprosent på 23 prosent for den bransjespesifikke versjonen (25 prosent i 2022, 31 prosent i 2021), og 21 prosent for den ordinære versjonen (21 prosent i 2022, 46 prosent i 2021).

Ytterligere fire prosent og seks prosent (åtte prosent og seks prosent i 2022) av leverandørene for hver av versjonene har startet undersøkelsen og nesten fullført. Deres svar er ikke inkludert i sammendraget av funn under, da besvarelsen ikke anses som levert.

Grunnet den kraftige økningen i antall leverandører som mottok screeningen var det forventet at svarprosenten skulle gå ned for 2022 screeningen, og igjen for 2023, da alle som tidligere hadde svart ut undersøkelsen var utelatt årets screening. Dette vises også i resultatene. Antall respondenter økte betydelig fra 89 besvarelser for 2021, til 248 besvarelser for 2022, og 208 besvarelser for 2023. Samlet svarprosent for de siste to årene ligger dermed på 44 prosent, noe som er svært gledelig og bedrer datagrunnlaget betraktelig.

Raskere besvarelse for selskap med aktsomhetsvurderinger på plass
I screeningen for 2023 har Reitan Eiendom tillatt henvisning til respondentenes egne redegjørelser som et svar på undersøkelsen i sin helhet. Dette for å forenkle leverandørenes arbeid med å besvare undersøkelsen. 35 prosent av respondentene har benyttet denne muligheten, 17 prosent for den bransjespesifikke og 42 prosent for den ordinære. Disse leverandørene anses å ha en lavere risiko tilknyttet seg, og vil bli fulgt opp individuelt. Resultatene tar derfor utgangspunkt i de øvrige 113 besvarelsene for 2023.

BESVARELSER, BRANSJESPESIFIKK LEVERANDØRSCREENING

	Antall svar			Prosent		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Fullført	47	57	27	23 %	25 %	31 %
Startet og nesten fullført	8	17	18	4 %	8 %	20 %
Total	**55**	**74**	**45**	**27 %**	**33 %**	**51 %**

Besvarelser hos bransjespesifikke leverandører.

BESVARELSER, ORDINÆR LEVERANDØRSCREENING

	Antall svar			Prosent		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Fullført	125	136	50	21 %	21 %	46 %
Startet og nesten fullført	28	38	11	6 %	6 %	10 %
Total	**153**	**174**	**61**	**27 %**	**27 %**	**56 %**

Besvarelser hos generelle leverandører.

Reitan Eiendoms risikobilde

Som en virksomhet med globale og komplekse verdikjeder, anerkjenner Reitan Eiendom at det er flere ulike former for risiko forbundet med selskapets forretningsvirksomhet. Selskapet har gjennom en workshop med ledelsen identifisert en rekke risikoer eller usikkerheter som skal undersøkes nærmere for å sikre at selskapet jobber på en god og forebyggende måte. Den første av disse er manglende sporbarhet knyttet til importerte råvarer som ikke utvinnes lokalt og som skal brukes i selskapets eiendommer.

Videre ser selskapet at manglende totaloversikt over leverandører, spesielt knyttet til manglende besvarelse av informasjonsforespørsler også er en blindsone som blir redegjort for i de neste kapitlene om screening av leverandører.

Bytte og endringer av underleverandører hos kontraherte totalentreprenører underveis i prosjekter, er også et område det er viktig å se nærmere på og stille sterkere kontraktsrettslige krav til. Ulike usikkerheter og risikoer ble vurdert i workshopen ut ifra sannsynligheten for at de oppstår. Deretter ble alvorlighetsgrad vurdert og tilknyttet tiltak, for å forsterke selskapets evne til god håndtering dersom de inntreffer. Reitan Eiendom har i etterkant av workshopen jobbet aktivt med disse tiltakene.

Selskapets risikobilde har ikke endret seg siden forrige rapportering.

Reitan Eiendoms påvirkninger

Selskapet har to hovedkategorier for påvirkning på arbeidere i verdikjeden; én gjennom selskapets operasjoner og drift og én gjennom verdikjeden og innkjøpte materialer til selskapets virksomhet. Begge former for påvirkning, med tilhørende risiko og muligheter, har vært vesentlig i selskapets arbeid med dobbel vesentlighet. Arbeidere i verdikjeden er definert som et vesentlig tema for Reitan Eiendom i tråd med EUs retningslinjer.

Gjennom rehabilitering og nyetablering av eiendom, vil store deler av arbeidet gjennomføres av en totalentreprenør med tilhørende underentreprenører. Arbeiderne er i så måte ikke en del av egen arbeidsstab, men ansatte hos totalentreprenør, underleverandør eller en innleid tredjepart. Dette foregår på selskapets eiendommer og er geografisk begrenset til Norden.

Risikoen for brudd på menneske- og arbeidsrettigheter anses derfor å være lav på bakgrunn av lokal lovgivning. Dette støttes av ITUC-rapporten, verdens mest omfattende database over brudd på arbeidsrettigheter, hvor samtlige land i Norden scorer 1; Irregulære rettighetskrenkelser (Se tabell under).

Selskapet etterstreber å benytte lokale leverandører, som dermed forebygger risiko for hendelser som følge av at leverandøren må følge lokal lovgivning.

Sosial dumping anses å være den største risikofaktoren i denne delen av selskapets verdikjede. Dette fordi totalentreprenører og tilhørende underentreprenører kan benytte innleid arbeidskraft. Risikoen anses å øke ved bytte og endringer av underleverandør hos kontraherte totalentreprenører underveis i prosjekt, grunnet manglende sporbarhet og innsikt. For å motvirke risikoen bes alle bransjespesifikke leverandører i byggebransjen å besvare spørsmål tilknyttet sosial dumping, hvor resultatene for 2023 er beskrevet i de neste kapitlene om screeningens hovedfunn.

RISIKONIVÅ FOR ARBEIDSRETTIGHETER OG KORRUPSJON I NORDEN

Norden	**Risikonivå: Arbeidsrettigheter***	**Risikonivå: Korrupsjon****
Norge	1	84/100
Sverige	1	85/100
Danmark	1	88/100
Finland	1	85/100
Island	1	76/100

Vurdering av Nordens risikonivå for brudd på arbeidsrettigheter og forekomst av korrupsjon.

The International Trade Union Confederation (ITUC)
Reitan Eiendom benytter The International Trade Union Confederation (ITUC) Global Rights Index for aktsomhetsvurderinger knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold og Transparency International for aktsomhetsvurderinger tilknyttet korrupsjon.

***Arbeidsrettigheter**
ITUC Global Rights Index har tett tilknytning til FNs internasjonale arbeidsorganisasjon (ILO) og samarbeider blant annet med Trade Union Advisory Committee (TUAC), et av OECDs rådgivende komitéer. ITUC primære oppgave er å fremme og forsvare arbeidstakeres rettigheter og interesser gjennom internasjonalt samarbeid med hovedfokus på fagforening og menneskerettigheter; økonomi, samfunn og arbeidsplass; likestilling og ikke-diskriminering; og internasjonal solidaritet.

Risikoskalaen er basert på informasjon registrert i ITUC-rapporten, verdens mest omfattende database over brudd på arbeidsrettigheter, og rater 139 land på en skala fra 1-5 basert på graden av respekt for menneskers arbeidsrettigheter. Arbeidsrettigheter er fraværende i land som scorer 5, mens land som scorer 1 opplever irregulære rettighetskrenkelser. ITUC Global Rights Index dekker sårbare arbeidere, sivile rettigheter, retten til kollektive forhandlinger, retten til å streike, retten til organisasjonsfrihet og tilgang til garantier i tillegg til internasjonalt anerkjente kjernearbeidsstandarder.

****Korrupsjon**
Transparency Intenational er en global organisasjon som satte korrupsjon på dagsorden på 90-tallet. Gjennom årene har arbeidet til Transparency International bidratt til å forhindre og redusere forekomsten av korrupsjon verden over ved å etablere benchmarks. Organisasjonen publiserer årlig Corruption Perceptions Index (CPI), som rangerer 180 land og territorier på opplevde nivåer av korrupsjon i offentlig sektor på en skala fra 0-100, hvor 0 er anse som svært korrupt, og 100 er ikke korrupt.

Reitan Eiendom benytter The International Trade Union Confederation (ITUC) Global Rights Index for aktsomhetsvurderinger knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold og Transparency International for aktsomhetsvurderinger tilknyttet korrupsjon.

Videre har Reitan Eiendom en påvirkning på arbeidere i verdikjeden gjennom selskapets innkjøpte materialer. Denne risikoen foreligger flere steg tilbake i verdikjeden, hvor detaljgraden begrenses av manglende sporbarhet på innkjøpte materialer. Disse arbeiderne er tilknyttet utvinning og produksjon av materialene. På grunn av manglende sporbarhet, er det vanskelig å definere opprinnelsesland for selskapets totale innkjøpte materialer.

Gjennom selskapets arbeid med aktsomhetsvurderinger, har bransjespesifikke spørsmål blitt etablert for å forebygge risikoen knyttet til sporbarheten av materialer benyttet i Reitan Eiendoms virksomhet.

Selskapet benytter Direktoratet for forvaltning og økonomistyrings (DFØ) høyrisikoliste for bygg- og anleggsmaterialer og risikoanalysen for byggematerialer av Swedwatch for Oslo Kommune som kildegrunnlag til risikovurderingen. Kildegrunnlaget tar høyde for blant annet risiko for barnearbeid, tvangsarbeid og sikkerhet.

I leverandørscreeningen stilles det spesifikke spørsmål tilknyttet tolv ulike materialer, hvor enkelte materialer kan anses å være overlappende. Eksempelvis tre og gulv. Hvert materiale er risikovurdert fra svært høy til lav risiko mot kildegrunnlagets funn og vesentlighet for Reitan Eiendom.

Hvert materiale spesifiserer opprinnelsesland som anses å ha en tilknyttet risiko for menneske- og arbeidsrettighetsbrudd. Opprinnelsesland utover denne listen anses å ha en lav risiko, og følges ikke ytterligere opp i selskapets aktsomhetsvurderinger utover eksisterende innkjøpsrutiner.

Gjennomsnittlig rapporter 15 prosent av de bransjespesifikke leverandørene at de ikke kjenner til opprinnelseslandet til materialene de benytter. Dette gir overnevnte utfordringer med sporbarhet i verdikjeden, og vurderes derfor som høy risiko. Funnene gjort i forbindelse med materialene vil bli fulgt opp i henhold til materialets risikovurdering og videre gjennom innkjøpspolicy og rutiner tilknyttet innkjøpspraksis.

OPPRINNELSESLAND

Materialer	Baltikum	Canada	Taiwan	Kina	Tsjekkia	Andre land	Vet ikke
Solcellepanel				1			4
Stein						5	4
Elektroniske produkter			1	3	1	4	10
Tre	2					2	5
Metall		1	1			6	16
Ventilasjon				1		2	2
Sement/Betong						4	5
Gulv						5	4
Keramiske produkter						5	3
Fargemidler						3	2
Lim, sparkel, fugemasse						6	6
Isolasjon						8	4

Antall leverandører som leverer materialer fra følgende opprinnelsesland.

RISIKONIVÅ FOR ARBEIDSRETTIGHETER OG KORRUPSJON I OPPRINNELSESLAND

	Antall leverandører	Risikonivå: Arbeidsrettigheter*	Risikonivå: Korrupsjon**
Baltikum[1]	2	2	64/100
Canada	1	3	81/100
Taiwan	2	2	63/100
Kina	4	5	39/100
Tsjekkia	1	2	59/100

[1]Scoren for Baltikum representerer et gjennomsnitt av scoringen for Estland, Latvia og Litauen.

Reitan Eiendom har på nåværende tidspunkt ikke funnet forekomst av negativ påvirkning på disse arbeiderne i verdikjeden, men har vurdert påvirkningene som potensielle i den dobbelte vesentlighetsanalysen. Enkelte av selskapets negative påvirkninger kan øke i overgangen til et fornybart samfunn gjennom større etterspørsel av blant annet solcellepanel og trevirke som et mer miljøvennlig materiale.

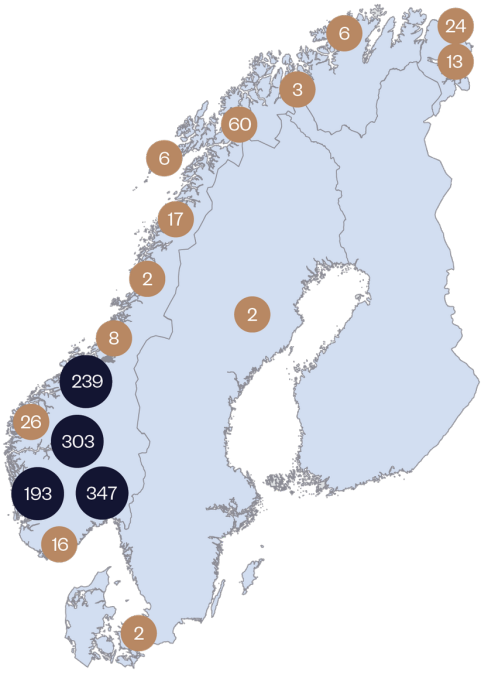
Leverandørscreeningen legger grunnlaget for selskapets positive påvirkning på arbeidere i verdikjeden. Gjennom høy forretningsmoral, økt sporbarhet og transparens etterstreber Reitan Eiendom å gå i dialog med sine leverandører for å muliggjøre positive effekter på arbeidere i verdikjeden. Gjennom dette arbeidet søker Reitan Eiendom en større forståelse for hvem arbeiderne i verdikjeden er, for å kunne implementere gode og effektive tiltak ved behov. Leverandøroppfølgingen er en avgjørende del av dette arbeidet som et siste ledd i en lengre verdikjede.

Hovedfunn fra undersøkelsen

Overordnet er Reitan Eiendoms leverandører tilknyttet Norge og Norden, enten som helnorske eller nordiske selskap, eller som en avdeling som en del av et internasjonalt selskap.

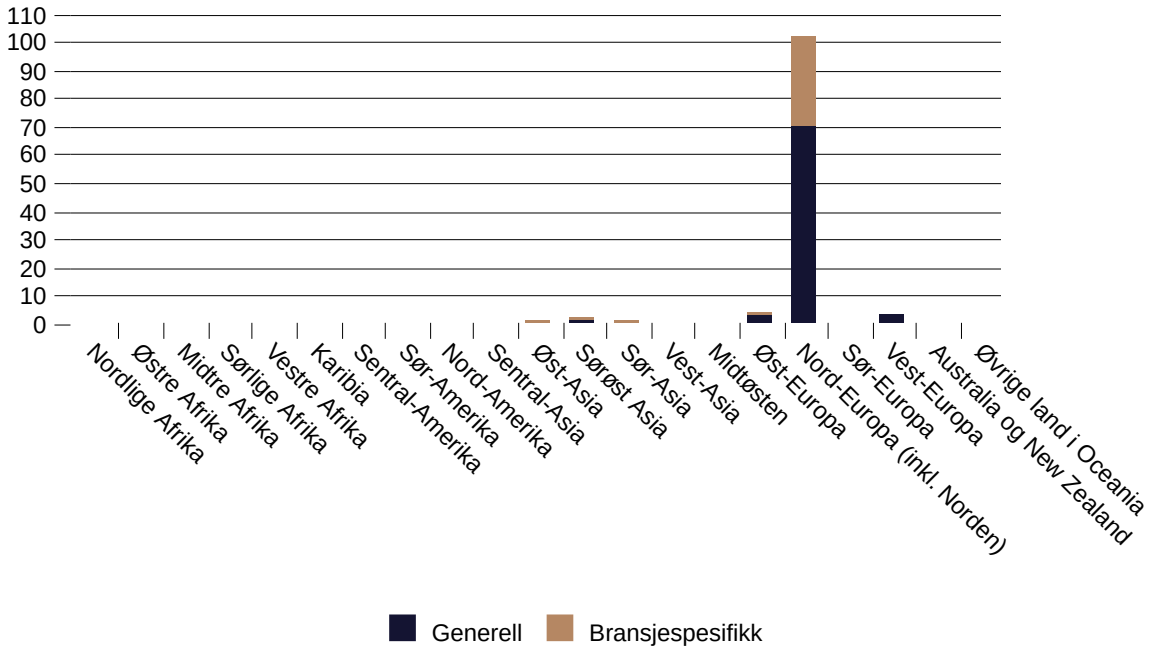
Dette gjenspeiler seg i screeningen av leverandører, der 90 prosent av leverandørene rapporter at deres virksomhet har operasjoner i Nord-Europa, i tillegg til operasjoner i øvrige deler av verden med hovedvekt på operasjoner i Europa (96 prosent).

For leverandørenes verdikjeder rapporteres en spredning på tvers av verdensregionene. Nord-Europa har igjen den mest fremtredende plassen i leverandørenes verdikjeder med 41 prosent, med ytterligere vekt på øvrige deler av Europa (17 prosent), etterfulgt av Nord-Amerika (to prosent), Vest- (to prosent) og Øst-Asia (én prosent).



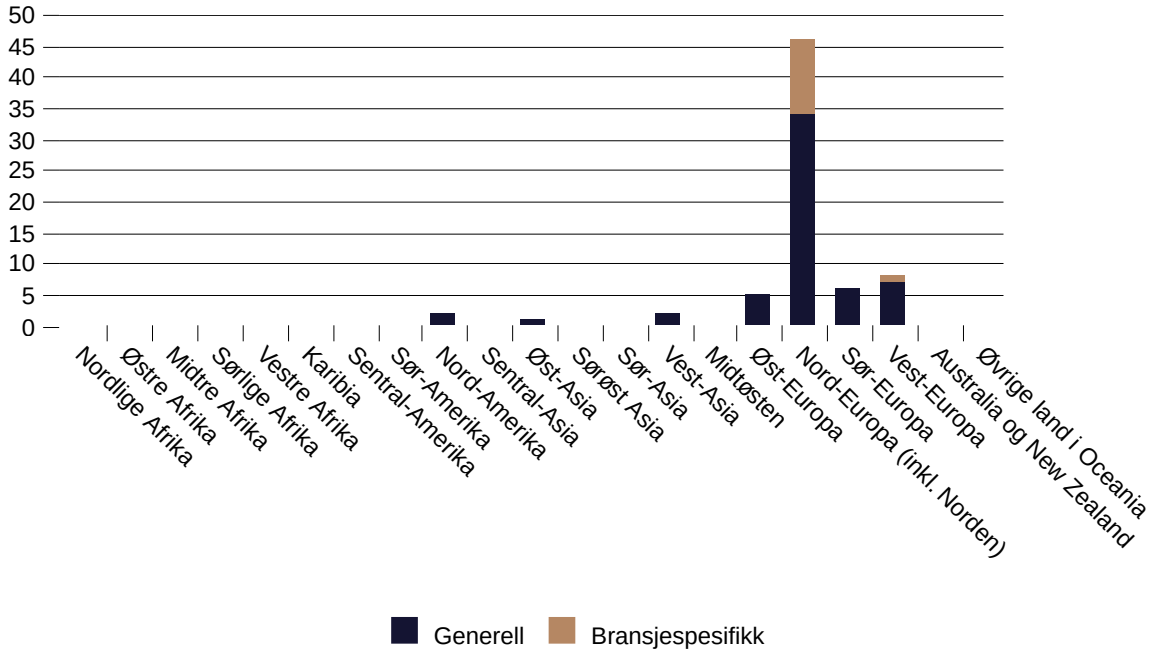
Reitan Eiendom etterstreber bruk av lokale leverandører. Screeningen viser at selskapets leverandører hovedsakelig er spredt utover Norge, og øvrige deler av Norden.

REGIONER VIRKSOMHETEN HAR OPERASJONER I



Regionsoversikt for Reitan Eiendom.

REGIONER VIRKSOMHETENS LEVERANDØRER HAR OPERASJONER I (UNDERLEVERANDØRER)



Regionsoversikt for selskapets leverandører.

Funn om retningslinjer og policyer i verdikjeden

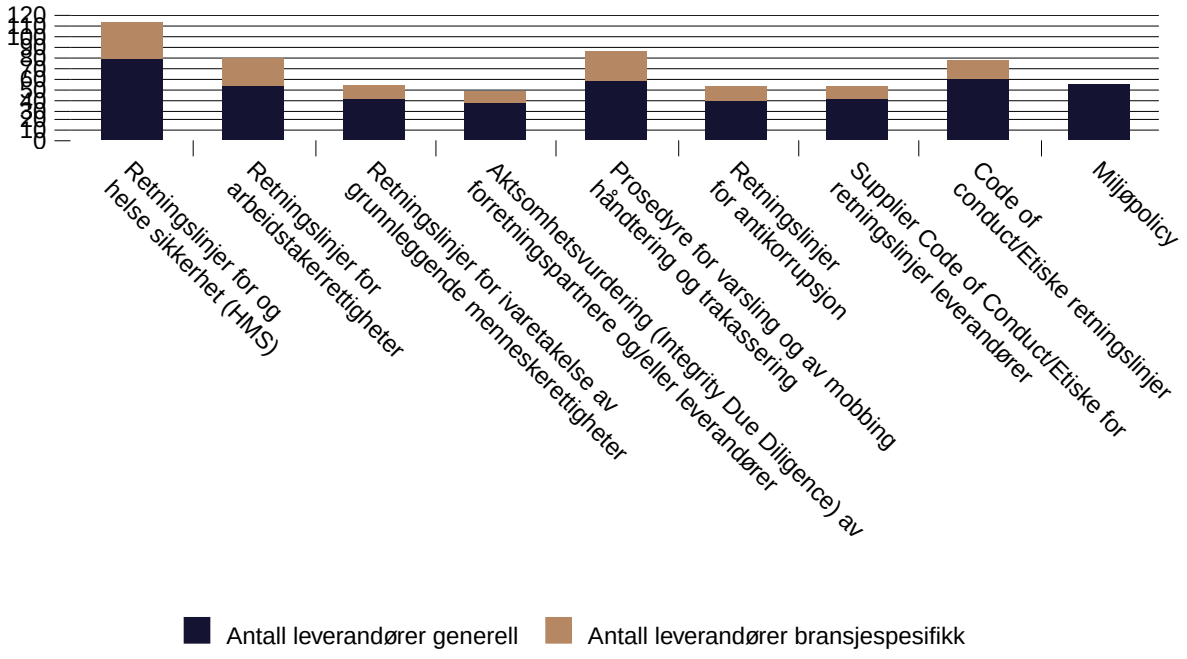
Implementerte retningslinjer/policyer og prosedyrer ble etterspurt for å sikre at Reitan Eiendoms leverandører har forankret arbeidet med å motvirke negativ påvirkning og å hindre brudd på menneske- og arbeidsrettigheter i sin egen virksomhet.

Svaralternativene tar for seg relevante styringsdokumenter ment for å sikre og forebygge negativ påvirkning eller brudd på vesentlige områder innen menneske- og arbeidsrettigheter eller andre ESG-relaterte temaer forankret i Reitan Eiendoms bærekraftstrategi. Dette inkluderer blant annet anti-diskriminering, helsefremmende arbeidsmiljø, interessekonflikter, klima og miljø.

I 2023 rapporterte 100 prosent av leverandørene at de har retningslinjer for helse og sikkerhet (90 prosent i 2022). Reitan Eiendom noterer at 46 prosent av leverandørene ikke har egne etiske retningslinjer for sine leverandører, hvor kun 34 prosent av de bransjespesifikke leverandørene har et slikt dokument.

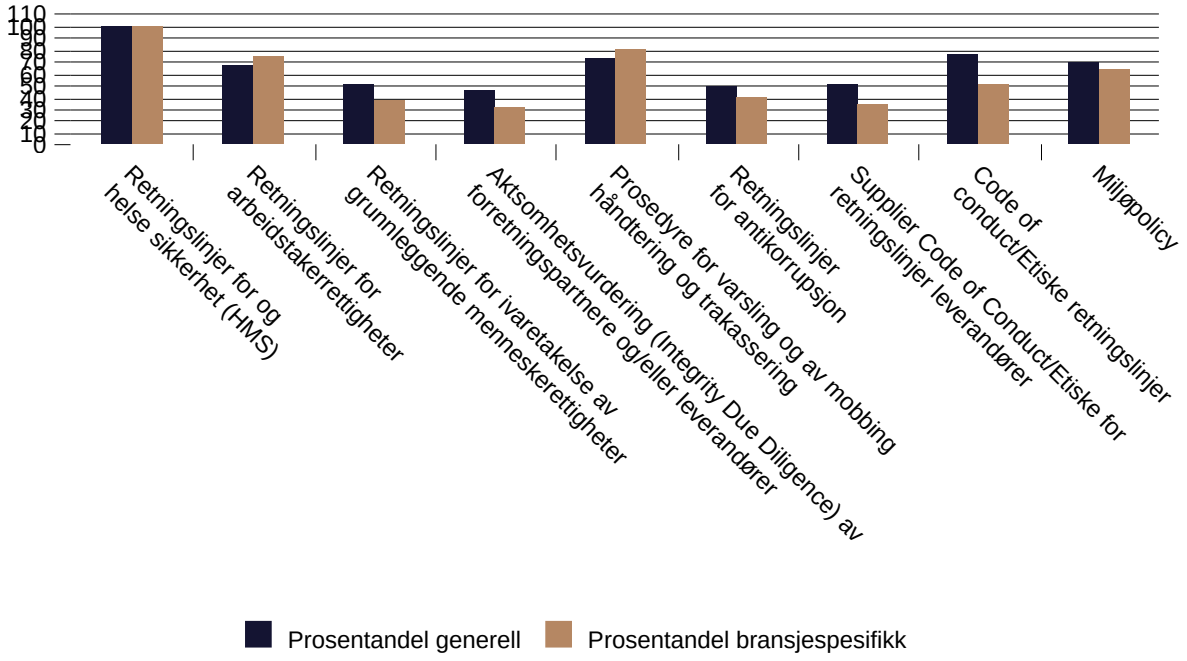
For Reitan Eiendom ligger den høyeste risikoen for negativ påvirkning eller brudd på menneske- og arbeidsrettigheter i verdikjeden. Et slikt dokument anses derfor å være formelt viktig for Reitan Eiendoms risikobilde.

IMPLEMENTERTE RETNINGSLINJER/POLICYER OG PROSEDYRER



Antall leverandører med følgende implementerte policyer.

PROSENTANDEL IMPLEMENTERTE RETNINGSLINJER/POLICYER OG PROSEDYRER



Prosentandel leverandører med følgende implementerte policyer.

Funn om barnearbeid

Barnearbeid må forebygges og motvirkes. For Reitan Eiendom er det derfor viktig å sikre at leverandørene har gode rutiner gjennom egne systemer som tillater enkel verifisering av arbeidstakernes alder.

81 prosent av leverandørene rapporter at de har et slikt system for egne arbeidstakere, som bidrar til å motvirke forekomsten av barnearbeid i Reitan Eiendoms verdikjede.

Samtidig rapporterer 11 prosent av leverandørene at de foreløpig ikke har et slikt system, mens 8 prosent ikke kjenner til hvorvidt dette foreligger i egen organisasjon eller ikke. Reitan Eiendom vil basert på dette gå i dialog med de aktuelle leverandørene om å etablere dette.

For ytterligere å motvirke forekomst av barnearbeid i verdikjeden kreves god innsikt hos leverandørene i deres underleverandørers rutiner. 81 prosent av leverandørene rapporter at deres underleverandører ikke vet eller ikke har et system for å verifisere alderen til deres arbeidstakere, mens 17 prosent rapporterer at de har bekreftet dette for mer enn 90 prosent av sine underleverandører.

32 prosent av leverandørene i undersøkelsen er flagget for oppfølging basert på deres svar på spørsmål tilknyttet risiko for barnearbeid. Hovedårsaken til dette ligger i manglende innsikt hos egne leverandørers prosesser og rutiner for å motvirke denne typen menneskerettighetsbrudd.

For Reitan Eiendoms verdikjede foreligger risikoen for barnearbeid flere ledd tilbake i verdikjeden, ved utvinning av råmaterialer eller produksjon.

Flaggene i leverandørscreeningen indikerer derfor en viktig oppfølging som selskapet vil gjennomføre for å forebygge og motvirke risiko for barnearbeid, men flaggene gir ikke i seg selv indikasjoner på at barnearbeid faktisk forekommer i verdikjeden.

Funn om arbeidskontrakter

For å sikre arbeidstakernes rettigheter er det viktig at alle arbeidstakere er godt kjent med informasjonen i sin arbeidskontrakt og har muligheten til å lese og tolke denne selv uten ekstern påvirkning.

Reitan Eiendoms leverandører rapporterer totalt at 94 prosent av alle arbeidskontrakter er lovlig på et språk den ansatte forstår. Av de bransjespesifikke leverandørene rapporterer 100 prosent at en slik kontrakt foreligger. Dette er et viktig resultat for å motvirke og forebygge sosial dumping i selskapets bransje.

Samtidig rapporterer én prosent at dette foreløpig ikke er implementert i virksomheten. 74 prosent av leverandørene rapporterer at dette ikke foreligger eller at de ikke kjenner til hvorvidt dette foreligger hos deres underleverandører.

23 prosent av leverandørene kan bekrefte at 90 prosent av arbeidstakere hos deres underleverandører har en lovlig arbeidskontrakt på et språk deres ansatte forstår.

Totalt har 35 prosent av leverandørene blitt flagget for oppfølging i screeningen for 2023, hvor hovedvekten av oppfølgingen omhandler innsikt i underleverandørenes prosesser.

Funn om minstelønn

Alle arbeidstakere skal som minimum motta minstelønn eller mer i henhold til lokal lovgivning. 93 prosent av Reitan Eiendoms leverandører kan bekrefte at deres ansatte mottar minstelønn eller mer som fastsatt i lokal lovgivning. Samtidig rapporterer sju prosent at dette ikke kan bekreftes.

For å motvirke forekomst av brudd på menneske- og arbeidsrettigheter vil Reitan Eiendom gå i dialog med de aktuelle leverandørene for å forbedre dette.

Videre i verdikjeden rapporter 25 prosent at minstelønn eller mer er bekreftet for 90 prosent av deres respektive underleverandører og tre prosent har bekreftet for mer enn 50 prosent av deres underleverandører.

Reitan Eiendom noterer seg at om lag 73 prosent av leverandørene ikke kan bekrefte dette for sine underleverandører og vil gå i dialog for å motvirke risiko for brudd på menneske- og arbeidsrettigheter.

Funn om organisasjonsfrihet

For å sikre arbeidstakernes rettigheter på verdensbasis, er fagforeninger og organisasjonsfrihet et viktig tiltak.

46 prosent av Reitan Eiendoms leverandører rapporterer at de har iverksatt tiltak for å støtte ansattes rettigheter til å utøve organisasjonsfrihet og etablere tariffavtaler. Fire prosent rapporterer at tiltak knyttet til dette er planlagt i løpet av året.

Reitan Eiendom noterer at 39 prosent av leverandørene ikke har implementert tiltak for å støtte ansattes rettigheter til å utøve organisasjonsfrihet og etablere tariff på nåværende tidspunkt, og vil oppfordre de aktuelle leverandørene til å utbedre dette for å forebygge risiko for brudd på menneske- og arbeidsrettigheter i deres egen virksomhet.

15 prosent av virksomhetene bekrefter at 90 prosent av deres underleverandører har implementert tiltak, to prosent har bekreftet dette for halvparten av sine underleverandører. 76 prosent rapporterer at de ikke kjenner til om tiltak er implementert hos sine underleverandører for å støtte ansattes rett til organisasjonsfrihet og etablere tariff.

Funn om varsling

Varslingskanaler anses å være en av de mest effektive metodene for å avdekke og motvirke korrupsjon og øvrige avvik på arbeidsplassen. Etablerte varslingskanaler og rutiner for oppfølging og ivaretakelse av varsleren er viktige deler av et godt styringssystem i det forebyggende arbeidet mot avvik eller brudd på menneske- og arbeidsrettigheter.

62 prosent av Reitan Eiendoms leverandører rapporterer at de har rutiner for rapportering av klager og håndtering av disse. Ytterligere fire prosent planlegger å kunne rapportere dette i løpet av 2023, mens øvrige 34 prosent ikke har eller ikke kjenner til om en varslingskanal er implementert for egen virksomhet.

Videre nedover i verdikjeden har 16 prosent av leverandørene bekreftet at varslingskanaler og tilhørende rutiner er etablert for mer enn 90 prosent av deres underleverandører og to prosent har bekreftet dette for mer enn 50 prosent av sine underleverandører.

Reitan Eiendom noterer seg 53 prosent av leverandørene har blitt flagget for oppfølging, både på grunn av manglende varslingskanal for egne ansatte og for tilhørende verdikjede.

I lys av EUs bærekraftsdirektiv oppfordrer selskapets gjeldende leverandører til å etablere rutiner og kanal for varsling ovenfor egne ansatte og ansatte i verdikjeden.

Funn om biologisk mangfold

Verdikjedefokus er gjennomgående viktig for å oppnå Reitan Eiendoms målsettinger for bærekraftsarbeidet. I lys av den nye naturavtalen signert i Kunming-Montreal-rammeverket for naturmangfold (Naturavtalen) i 2022, er selskapets avhengighet, påvirkning, risikoer og muligheter relatert til naturressurser og biologisk mangfold vesentlig i kartleggingen.

I denne forbindelse ble alle leverandører spurt hvorvidt risikoer for negativ påvirkning og tilhørende målsettinger for biologisk mangfold forelå.

Om lag 87 prosent av leverandørene rapporterer at risikovurdering av potensiell negativ påvirkning på biologisk mangfold i egen drift eller verdikjede ikke er gjennomført. Tilsvarende andel leverandører rapporterer at målsetting for å redusere negativ påvirkning og gode rutiner for innhenting av data ikke foreligger.

Av de leverandørene som har kartlagt risiko for negativ påvirkning på biologisk mangfold har tre prosent gjennomført dette for sin verdikjede, tre prosent for egen virksomhet og én prosent av leverandørene har gjennomført dette for både egen virksomhet og for verdikjeden.

Videre rapporterer tre prosent av leverandørene at de har iverksatt tiltak for å motvirke eller forbedre negativ påvirkning i egen virksomhet og for verdikjeden, fire prosent for egen virksomhet og to prosent har iverksatt tiltak for verdikjeden.

Kartleggingen og funnene presentert over legger grunnlaget for Reitan Eiendoms videre arbeid innen naturressurser og biologisk mangfold.

Kategorisering av leverandører og videre oppfølging av disse

Basert på den predefinerte vektingen knyttet til de avgitte besvarelsene i screeningen er leverandørene kategorisert som en leverandør med svært høy, høy, medium eller lav risiko.

Av de 113 som gjennomførte undersøkelsen kategoriseres fire prosent av leverandørene som svært høy risiko, 51 prosent som høy risiko, 21 prosent som medium risiko og 24 prosent som lav risiko. Ytterligere 60 leverandører henviste til egen redegjørelse i sin besvarelse og kategoriseres dermed som lav risiko. Leverandørene kategorisert som svært høy risiko er tilknyttet verdikjeden for solcellepanel. Disse leverandørene følges allerede opp gjennom eksisterende innkjøpsrutiner.

Av 816 leverandører har 173 leverandører fullført eller nesten fullført screeningen. Reitan Eiendom har derfor ikke grunnlag for å kategorisere de resterende 643 leverandørene som høy, medium eller lav risiko. Dog er mangelen på innsikt hos ubesvarte eller ufullstendige besvarelser å anse som en vesentlig risiko i selskapets verdikjede.

Reitan Eiendom vil basert på leverandørscreeningen gå i dialog med leverandørene for å iverksette ytterligere vurderinger, for så å kunne beslutte hvilke tiltak som skal iverksettes. Herunder vil de 643 leverandørene som ikke har fullført screeningen være en prioritet i Reitan Eiendoms oppfølgingsprosess.

109 leverandører har gjennom prosessen blitt flagget for oppfølging. 38 prosent av disse er leverandører tilknyttet byggebransjen. Sju prosent av disse er flagging tilknyttet materialer i selskapets verdikjede.

Reitan Eiendom har siden leverandørscreening ble innført første gang, inkludert flere punkter i screeningen enn hva åpenhetsloven konkret etterspør. Dette gjelder leverandørenes håndtering og forekomst av giftig og/eller farlig avfall, påvirkning og tiltak for biologisk mangfold, forurensning av nærliggende områder (eksempelvis drikkevannskilder) og korrupsjon. Dette på grunn av at denne typen data etterspørres i blant annet ESRS og EUs taksonomi. 46 prosent av flaggene for oppfølging er tilknyttet disse ekstra temaene. Resterende andel er dermed tilknyttet oppfølging av temaer tilknyttet menneske- og arbeidsrettigheter (54 prosent).

Reitan Eiendom ser på samtlige flagg som oppfølgingspunkter, og vil kontrollere at de aktuelle leverandørene har etablert gode rutiner for å motvirke at identifisert risiko inntreffer. De bransjespesifikke spørsmålene er etablert for å redusere risikoen knyttet til dårlig sporbarhet av materialer benyttet i Reitan Eiendoms virksomhet.

Aktsomhetsvurderinger

I en tid preget av usikkerhet og et stadig skiftende verdensbilde, er det viktig for Reitan Eiendom å gjøre løpende risikovurderinger av potensiell negativ påvirkning på mennesker, samfunn og miljø. Det kan være vurdering av risiko ved inngåelse av avtaler med nye leverandører, ved større endringer i selskapet eller risiko som oppstår som et resultat av endringer i det ytre miljøet. Ved hjelp av de seks definerte stegene i OECD sine retningslinjer for flernasjonale selskaper, har Reitan Eiendom utført aktsomhetsvurderinger for å gjøre selskapet bedre rustet til å stanse, forebygge og begrense negativ påvirkning.

Reitan Eiendom har i 2023 fortsatt arbeidet med forankring av ansvarlighet i selskapets retningslinjer, styringssystem og drift. Ved bruk av leverandørscreening har selskapet kartlagt leverandører og forretningsforbindelser, og videre identifisert hvilke risikoområder knyttet til menneske- og arbeidsrettigheter som er mest relevant for selskapet å prioritere for videre oppfølging i 2024. Selskapet har utarbeidet rutiner knyttet til å stanse, forebygge og redusere negativ påvirkning/skade, og implementerer disse på tvers av Reitan Eiendom og datterselskaper for å håndtere funnene fra kartlegging og aktsomhetsvurdering.

I det videre arbeidet vil Reitan Eiendom fortsette arbeidet med oppfølging av leverandører med manglende besvarelse for å få et fullstendig risikobilde av selskapets verdikjede. Parallelt med dette vil Reitan Eiendom sikre at gode rutiner og innkjøpspraksis foreligger hos de leverandørene det knyttes høyest risiko til, basert på presenterte funn. Reitan Eiendom vil også fortløpende vurdere direkte dialog med leverandører i kategorien medium risiko. Gjennom CEMAsys sin digitale løsning vil selskapet fortløpende følge opp gjennomføring og resultater knyttet til kartleggingen, og har etablert rutiner knyttet til håndtering av situasjoner hvor Reitan Eiendom potensielt har forårsaket eller bidratt til skade.

Selskapet etablerte i 2021 ekstern varslingskanal kontrollert av tredjepart myntet på ansatte og selskapets øvrige interessenter som leverandører, samarbeidspartnere og allmennheten. Alle styringsdokumentene, inkludert varslingsrutine og -kanal ble oversatt til engelsk i løpet av 2022, er styrevedtatt og publisert på nettsidene på lik linje med de norske versjonene.

Selskapet ønsker å kommunisere tydeligere om hvordan Reitan Eiendom jobber med ansvarlighet, knyttet til både prosess og funn også i årene som kommer. Dette omfattende oppfølgingsarbeidet er påbegynt i 2023 og vil fortsette i de kommende årene. Det er gjennom god kommunikasjon, i tydelige krav i styringsdokumenter, samt gjennom en åpen varslingskanal at Reitan Eiendom åpner for direkte kontakt begge veier med arbeidere i verdikjedene. I tillegg er det direktekontakt mellom selskapets medarbeidere og medarbeidere fra leverandørene i utførelsen av prosjekt. Ut over dette har Reitan Eiendom ikke hatt direkte kontakt med arbeidere i verdikjeden. Dette er et forbedringspunkt i arbeidet, hvor selskapet ønsker å være i stand til å plukke opp signaler om potensielle og reelle uønskede hendelser. Arbeidet med å inkludere arbeidere i verdikjeden vil kontinuerlig forbedres de kommende årene, i forbindelse med at denne type leverandørkrav i større og større grad inkluderes i innkjøpsprosessene i selskapene.

Reitan Eiendom inkluderer i utgangspunktet kun oppstrøms verdikjede i arbeidet med åpenhetsloven.

Gjennom selskapets aktsomhetsvurderinger har ingen konkrete negative konsekvenser knyttet til brudd på anstendige arbeidsforhold og grunnleggende menneskerettigheter blitt avdekket.

I 2024 vil Reitan Eiendom fortsette arbeidet med aktsomhetsvurderinger som et forebyggende tiltak, og evaluere og forbedre prosessen løpende.

2.7.4 Kunder og sluttbrukere

Selskapets eiendomsportefølje inkluderer et bredt spekter av eiendommer, sentrumseiendom, lager-, logistikk og industrieiendom, samt handelseiendom. I henhold til ESRS S4 Kunder og sluttbrukere, anses kunder som leietakerne eller beboere på eiendommen, mens sluttbrukere er å anse som leietakerens kunder.

Torget 7, Bergen

Gjeldende reguleringer og lovkrav til bygg setter strenge krav for å ivareta menneskene i tilknytning til eiendommen, enten som brukere eller som en del av lokalsamfunnet. Negativ og positiv påvirkning på kunder og sluttbrukere som følge av forurensing i drift eller i bruk adresseres i eget kapittel om forurensning i tråd med ESRS E2. Dette inkluderer blant annet negativ påvirkning som følge av utslipp fra farlige eller svært farlige gasser, samt generell støy og luftforurensning.

Reitan Eiendom definerer påvirkning, risiko og muligheter for kunder og sluttforbrukere i tilknytning til selskapets arbeid som eiendomsforvalter. For selskapet handler dette derfor om kundenes rett til privatliv, inkludering og tilrettelegging for alle innbyggere, samt fysisk og digital sikkerhet. Alle brukere av selskapets eiendommer, innbyggere i lokalmiljøet samt turister kan påvirkes av selskapets aktiviteter. Eksempelvis ansatte i butikk (kunde) på selskapets handelseiendom eller innbyggere i sentrumsområdene.

Eiendomsporteføljen til selskapet består av en rekke sentrums-, lager-, logistikk-, industri- og handelseiendommer hvor sikkerhetssystemer er viktig for å ivareta eiendommen og inventar, samt forebygge kriminalitet.

Ved et eventuelt hacker-angrep vil kundens og sluttbrukerens personvern kunne påvirkes negativt, dersom sensitiv informasjon kommer på avveie. Slike tilfeller vil ha en vesentlig negativ påvirkning på enkeltpersoner berørt av hendelsen.

Reitan Eiendom vurderer de tilknyttede risikoene og finansielle konsekvensene for en slik hendelse som lav. Videre kan enkeltpersoners helse og sikkerhet påvirkes negativt som følge av ulykker på eiendommen tilknyttet selskapets drift eller manglende overholdelse av teknisk byggeforskrift. Mindre skader kan også oppstå eksempelvis som følge av feilmontering av inventar eller lignende som selskapet står ansvarlig for. Selskapet vurderer allikevel den tilknyttede risikoen og finansielle konsekvensene av en slik hendelse som lav. Dersom en hendelse skulle inntreffe, vil de identifiserte påvirkningene kunne ramme enkeltpersoner, og vurderes derfor til å være begrenset i omfang.

Overnevnte eksempler på risiko og uønskede hendelser med tilhørende finansiell konsekvens ansens som lav. Dette på grunn av omfattende regulering av personvern og at alle eiendommer og byggeprosjekter er regulert av Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (eks. Teknisk forskrift, TEK) i Norge. Mer info om IT-sikkerhet og HMS-arbeid omtales i egne kapittel.

Ved å være en aktiv bidragsyter til utviklingen av et attraktivt bymiljø, forskning og undervisning har selskapet en positiv påvirkning på kunder og sluttbrukere. Et attraktivt bymiljø vil potensielt øke tilgangen til produkter og tjenester.

I henhold til FNs bærekraftsmål for bærekraftige byer og lokalsamfunn, skal befolkningen kunne bevege seg enkelt med kollektivtransport, til fots og på sykkel i byrommet. Enkel fremkommelighet i sentrumsområdene bidrar til økt sosial inkludering for befolkningen med utfordringer tilknyttet transport og kan bidra positiv til kundenes og sluttbrukerens fysiske helse.

Reitan Eiendom vil det kommende året jobbe nærmere for å svare ut vesentlige rapporteringspunkter i henhold til ESRS S4 Kunder og sluttbrukere, inkludert beregninger og målsettinger.

2.8 Sirkulærøkonomi

For å nå målene satt i Reitan Eiendoms bærekraftstrategi og FNs Bærekraftsmål er man avhengig av å gjenbruke og ombruke i større grad enn hva man har gjort frem til nå i samfunnet. Det medfører et behov for å være offensiv og innovativ i å ta i bruk nye konsepter og løsninger samt å være proaktiv i utvikling av nye forretningsmodeller for bærekraftig økonomi. Bærekraft må også lønne seg økonomisk. Det ligger store muligheter innen temaet sirkulærøkonomi, både i form av besparelser og i skapte merverdier. I kapittelet om vesentlig tema sirkulærøkonomi redegjør selskapet for arbeidet tilknyttet sirkularitet i tråd med ESRS E5.

Ressursbruk og påvirkning

For byggebransjen vil dette i størst grad handle om å være flinke til å gjenbruke og ombruke eksisterende materialer. I særdeleshet gjelder det bærekonstruksjoner, men også mindre bygningsdeler og komponenter, samt hele bygg. Som eiendomsforvalter har Reitan Eiendom en vesentlig påvirkning på ressursbruk og dermed også avfall som følge av selskapets aktiviteter. Manglende kunnskap, praksis og rutiner for gjenbruk, demontering eller innkjøp av materialer, kan medføre unødvendig ressursbruk og unødvendig generering av avfall. På de følgende sidene beskrives det hvordan selskapet jobber med sirkulærøkonomi og hvorfor dette er et prioritert tema i bærekraftsarbeidet.

I bærekraftstrategien er sirkulærøkonomi viktig og må ivaretas for å oppnå målene under fokusområdene miljø, verdikjede og samfunn. Det er også sentralt i den metodiske tilnærmingen som beskrives og som skal brukes i alle prosjekter. Kartlegging av potensial og innovasjon på basis av data avdekker ofte muligheter for å bruke materialer smartere, på en mer miljøvennlig måte eller mer økonomisk. Verdigrunnlag nr. 2, Høy forretningsmoral, er en kjerneverdi for en fornuftig tilnærming, ansvarsfulle valg og et blikk for å unngå sløsing. Derfor er det naturlig å koble muligheter som oppstår gjennom sirkulære forretningsmodeller til selskapets grunnverdier.

Reitan Eiendom har en særlig påvirkning og mulighet til større gjenbruksgrad i kundenes prosesser for redesign av lokaler. Selskapets dobbel-vesentlighetsanalyse beskriver prosessen for å definere selskapets påvirkninger, risikoer og muligheter i tråd med kravene gitt i ESRS 1. I forbindelse med vurderingen av forurensning har Reitan Eiendom vurdert påvirkninger, risikoer og muligheter i egen drift, samt opp- og nedstrøms verdikjede.

Rehabilitering, Olav Tryggvasonsgate 19

Murstein gjenbrukt i Nordre gate 12

Reitan Eiendom har etablert bærekraftspolicy som ett av selskapets styringsdokument. Dette dokumentet beskriver mål og ambisjoner for miljøarbeidet. Her er sirkulærøkonomi omtalt spesifikt. Dokumentet finnes tilgjengelig på selskapets nettsider og er omtalt i eget kapittel: Reitan Eiendoms forpliktelser.

EUs Taksonomi: Sirkulær økonomi

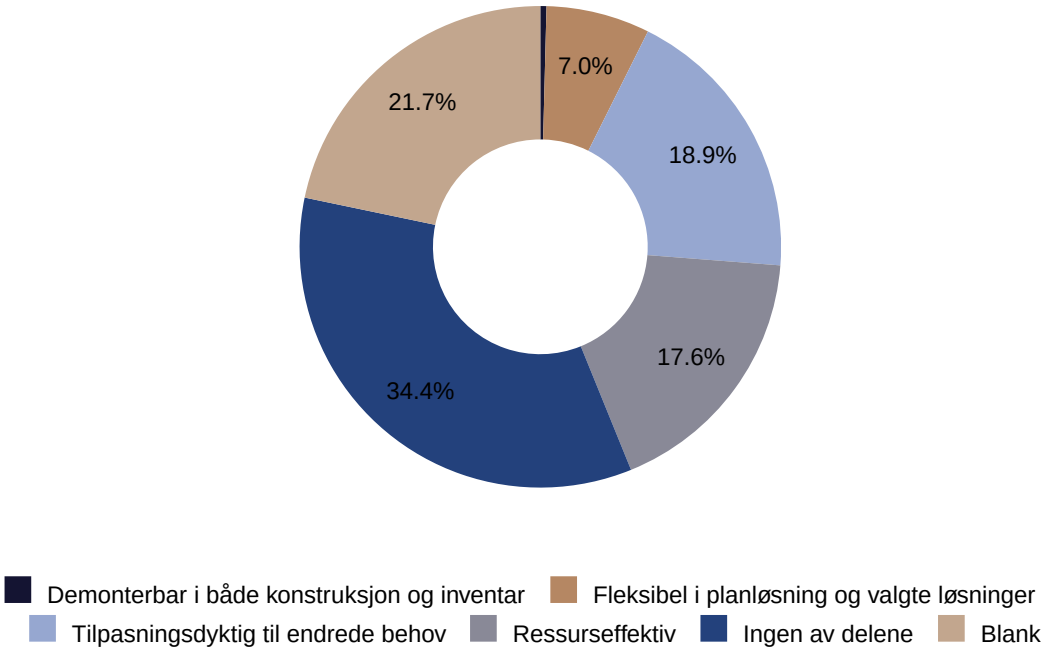
Taksonomiens miljømål innen sirkulær økonomi tar hovedsakelig for seg gjenbruk av materialer og sorteringsgrad for avfall for å bidra til at flere ressurser forblir i omløp. Kravet til sorteringsgrad ved rehabilitering eller nyetableringer er definert til 70 prosent for ikke-farlig avfall. Taksonomiscreeningen av selskapets eiendommer viser at 8,6 prosent av de screenede eiendommene hadde en sorteringsgrad på mer enn 70 prosent ved siste måling.

Farlig avfall er registrert på 3,3 prosent (fem prosent i 2022) av eiendommene. Det er ikke registrert forekomst av forurensning av nærliggende områder som følge av farlig avfall på noen av eiendommene.

For å beholde materialer i omløp må selskapets eiendommer være designet for å muliggjøre dette. 34 prosent (49 prosent i 2022) av eiendommene er per dags dato ikke designet for å være demonterbar, ressurseffektiv, fleksibel i planløsning, eller tilpasningsdyktig til endrede behov. 51 prosent av eiendommene har ikke et spesielt fokus på sirkularitet og/eller gjenbruk, mens åtte prosent har hatt et spesielt fokus på dette.

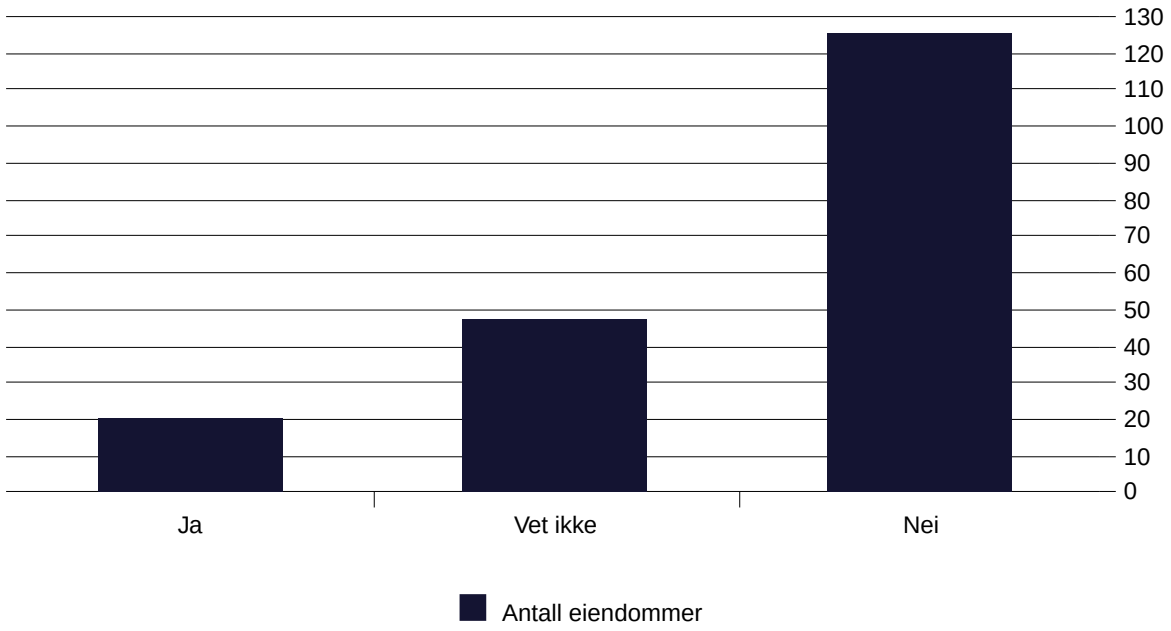
Over de siste tre årene kan det for tre av 192 eiendommer rapporteres at gjenbrukte materialer har blitt kartlagt for arbeid utført på bygget. De relativt lave tallene for sirkularitetsfokus kan skyldes at bygg med pågående ombyggingsprosjekter eller nybygg ikke er tatt med i denne screeningen.

DESIGNET FOR SIRKULÆRØKONOMI



Andel bygg designet for sirkulærøkonomi.

HAR BYGNINGSARBEIDER KNYTTET TIL EIENDOMMEN HATT SPESIELT FOKUS PÅ SIRKULARITET OG/ELLER GJENBRUK?



Antall bygg med spesielt fokus på sirkularitet.

2.8.1 Rehabilitering

Selskapene i Reitan Eiendom har i en årrekke spesialisert seg på rehabilitering av bygg, både av sentrumsbebyggelse og av bygg for annen næring utenfor byene.

Reitan Eiendom har stort fokus på rehabilitering, særlig gjennom selskapene som forvalter og utvikler sentrumseiendom hvor det er naturlig å gjenbruke og rehabilitere bygg fremfor å rive og bygge nytt. I tillegg fokuserer alle selskapene på gjenbruk og ombruk av materialer der det er hensiktsmessig. Det gjelder både i form av gjenbruk av hele bygg, konstruksjoner og bygningsdeler, men også å tilrettelegge for gjenbruk og ombruk av komponenter og annet utstyr.

Eksempler på rehabiliteringsprosjekter finnes i kapitlet med presentasjon av utvalgte nøkkelprosjekter fra 2023.

AREAL FERDIGSTILTE RENOVERINGSPROSJEKTER

	2023		2022	
Selskap	**m^2 totalt**	**m^2 justert***	**m^2**	**m^2 justert***
ECDE	1 497	1 497	19 858	19 858
RELOG	-	-	-	-
VFE	2 754	2 754	2 754	2 754
REBUS	-	-	3 000	3 000
CHAR	-	-	-	-
DORA	-	-	-	-
Reitan Eiendom	**4 251**	**3 397**	**25 612**	**24 868**

Kvm ferdigstilte renoveringsprosjekter i løpet av året.
*Selskapets totalareal justert for selskapets direkte eierandel, Reitan Eiendom vil derfor ikke være sum av opplistede arealer.

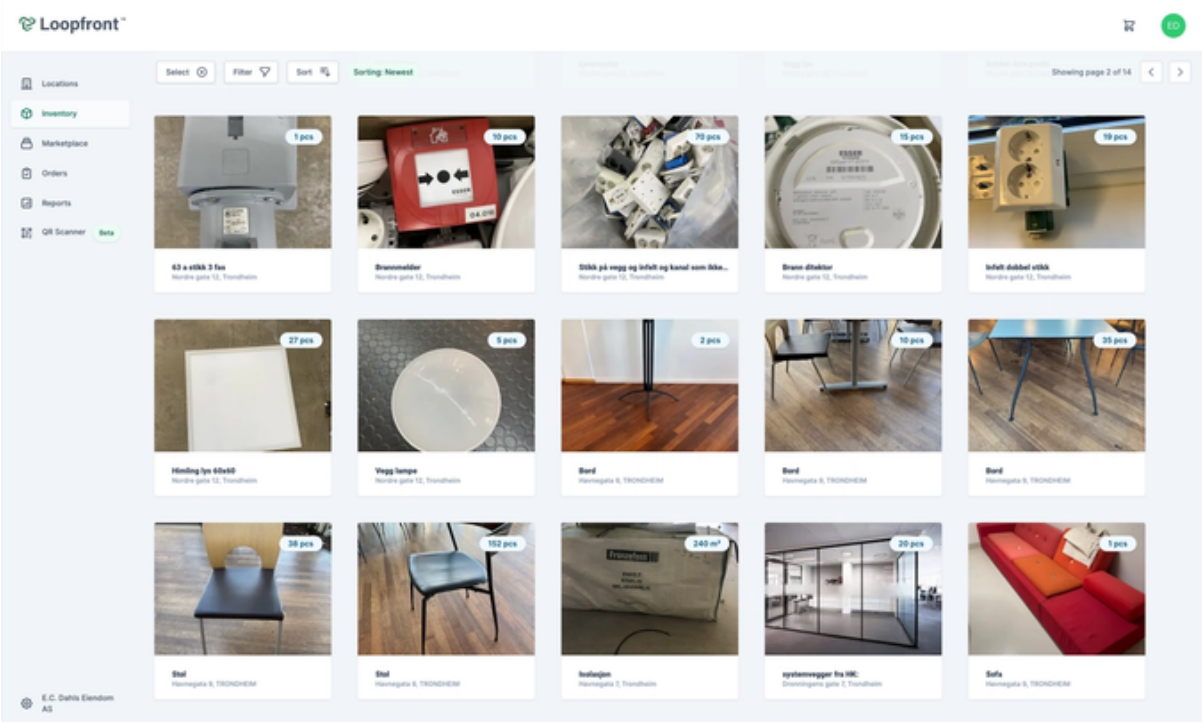
Rehabilitering av Nordre gate 12

2.8.2 Materialer

Reitan Eiendom har satt i gang en rekke tiltak for å ha bedre oversikt over hvordan materialbruken får innvirkning på klimafotavtrykket.

Loopfront

Verktøyet Loopfront brukes av E C Dahls Eiendom for å synliggjøre tilgjengelige gjenbrukbare materialer fra andre kilder, som kan gjenbrukes i prosjekter. Det er etablert rutiner for bruk av verktøyet, og det blitt brukt i en rekke prosjekter de siste tre årene.



Loopfront, digitalt verktøy for ombruk

I 2021 investerte E C Dahls Eiendom i et digitalt verktøy for ombruk av byggematerialer og inventar, utviklet av det Trondheimsbaserte selskapet Loopfront. Hensikten med Loopfront er å gjøre det enkelt å gi brukte materialer nytt liv. Verktøyet tar seg av hele prosessen - fra kartlegging og dokumentering, til samhandling, logistikk og rapportering. Her får man oversikt over alt materiale tilgjengelig for ombruk i hele organisasjonen. Materialene blir gjort tilgjengelig for leverandører som skal benytte dem i byggeprosesser, og får rapporter om reduksjon i CO2, kostnader og avfall. Verktøyet egner seg godt til de av selskapene som har stor grad av kontorutleie på grunn av stort potensial for ombruk av møbler og inventar.

Når lokaler tømmes og rives bevares en vesentlig større andel av materialer og inventar enn tidligere. Det som kan gjenbrukes blir arkivert i Loopfront og visualiserer på den måten de tilgjengelige materialene for aktørene som deltar i prosjektet. Dermed økes bevisstheten om gjenbruk og stimulerer både egne ansatte og andre i prosjektet til å velge fra ombruksdatabasen.

Slik kan kunden spare kostnader og man får redusert klimafotavtrykk ved å slippe å kjøpe nytt. I dag ligger 8826 materialer på den interne markedsplassen og Loopfront er benyttet på 26 lokasjoner for ombrukskartlegging i E C Dahls Eiendom.

Ombruk/gjenbruk

Ombruk av materialer er et relativt nytt fagområde som i oppstarten ofte har medført utfordrende lønnsomhet. I flere av selskapets gjenbruksprosjekter har man sett fordyrende koordinering, logistikk og prosjektering. Derfor er det avgjørende å ha ledende kunnskap om ombruk og gjenbruk i egen organisasjon slik at de riktige beslutningene fattes, krav kan stilles og reell kompetanseutveksling kan oppstå med samarbeidspartnere som rådgivere og entreprenører i prosjektene. Slik kan lønnsomhetsutfordringene lukes ut og selskapet får trimmet hvordan disse prosjektene gjennomføres i årene som kommer. E C Dahls Eiendom og VestenFjeldske Eiendom har gjennom flere prosjekter gått metodisk til verks for å øke både egen og leverandørers kunnskap om ombruk og gjenbruk i byggeprosjekter.

Ombruk i Olav Tryggvasons gate 19

Ombruk er også viktig i de mange små prosjektene

Med så mange leietakere som flere av sentrumseiendomsselskapene har, for eksempel E C Dahls Eiendom har i Midtbyen, blir det mange leietakertilpasninger i løpet av et år. Derigjennom dukker det opp mange gjenbrukbare materialer og samtidig stort potensial for å gjenbruke disse. I 2023 er det gjennomført flere prosjekter hvor ombruk av materialer har vært sentralt.

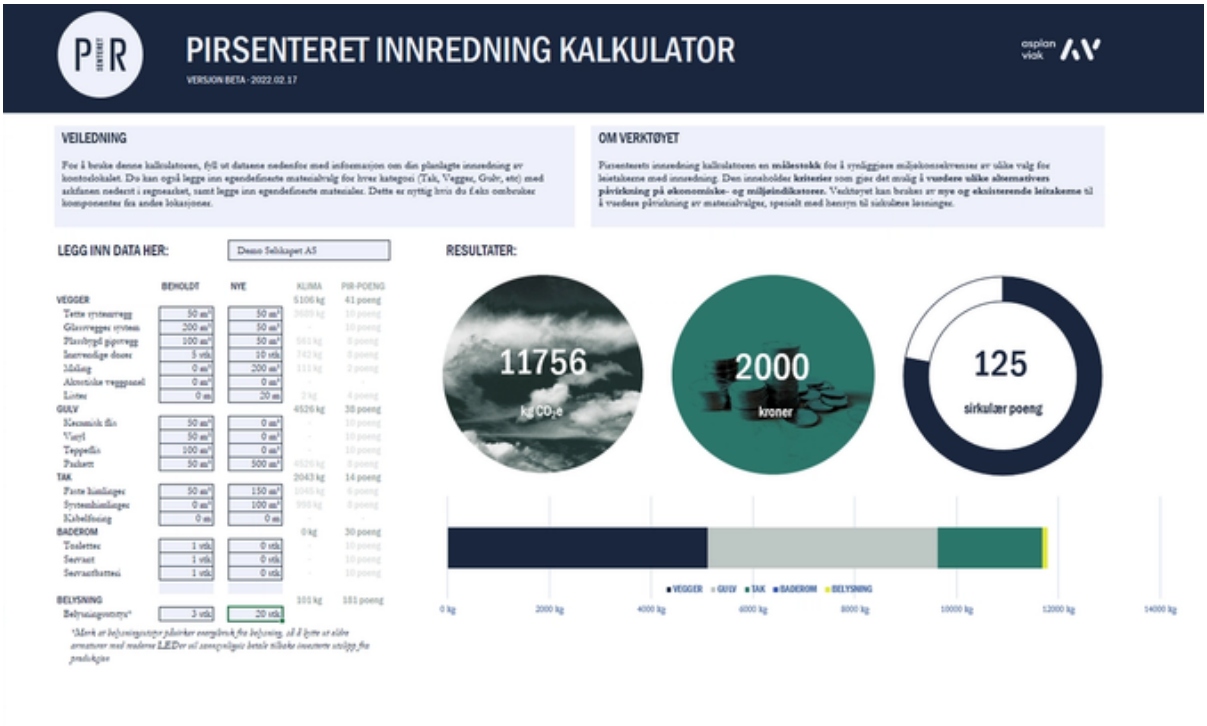
Ved enkle grep, og litt kreativitet, kan man gi nytt liv til en gammel trapp. Denne trappen er fra Søndre gate 14

«Jeg tror at ombruk i de små prosjektene er vel så viktig som i de store rehabiliteringsprosjektene våre, fordi vi har så mange av dem.»

Lisa Johansen, prosjektleder i E C Dahls Eiendom

Klimafotavtrykkskalkulator

E C Dahls Eiendom (Pirsenteret) har utviklet et verktøy for å beregne klimafotavtrykk for de vanligste materialalternativene i ombyggingsprosjekter. Kalkulatoren beregner klimafotavtrykk og CO_2-besparelser for ulike materialer og gir mulighet for å teste flere materialalternativer opp mot hverandre i prosjekteringsprosessen. Den benyttes også for å bevisstgjøre leietaker i drøftinger om ombygging av lokalene for å synliggjøre umiddelbare klimakonsekvenser av leietakeres valg. Dette vil kunne bidra til gode miljømessige og økonomiske argumenter når prosjekter foreslås til leietakere. Andre ønskede effekter av verktøyet er å begrense innkjøp av nye materialer, derigjennom redusere avfall til deposi, stimulere til ombruk, samt oppnå lengst mulig levetid på materialer.



Klimafotavtrykkskalkulator

Utfordringer og avklaringsbehov ved gjenbruk

Noen utfordringer ved å jobbe med gjenbruk er også identifisert. Hvordan man jobber med systematisering og logistikk rundt materialene i en tidlig fase er en av disse. Det pågår også prosesser knyttet til hvordan dokumentasjon og ansvar skal fordeles ved gjenbruk av nøkkelkomponenter og bygningsdeler. Herunder brannkrav/lydkrav, bæreevne, u-verdi og annen FDV-dokumentasjon. I tillegg jobbes det med løsninger for hvordan disse materialene skal kunne tilbys til eksterne kunder uten at man risikerer å komme i erstatningsansvar som byggeier, og uten at man må betale avgifter (mva. etc.) på inntektene. Det er sannsynlig at utfordringene vil bli avklart i løpet av de kommende årene, og slike avklaringer er avgjørende for utstrakt gjenbruk i byggebransjen.

Noen materialer ansees som er vanskelig å gjenbruke. Det kan eksempelvis være varmeovner, radiatorer, lysarmaturer som ikke er LED, ventilasjonskanaler, sensorer og annen småelektronikk. Utviklingen innen tekniske løsninger til bygg går svært raskt. Nye og oppdaterte krav til spesifikke bygningsdeler kan også gjøre det vanskelig med gjenbruk, som vinduer med lavere u-verdi (høyere krav til isolasjonsevne). Da blir det spesielt viktig å være innovativ i hvordan materialer kan brukes på nye måter, eller i ytterste konsekvens leveres til fornuftig avfallshåndtering med lavest mulig klimafotavtrykk.

Plasteriet

En spennende samarbeidspartner er Plasteriet. De jobber med materialgjenvinning i lokal skala, med fokus på oppsirkulering av plastavfall til salgbare produkter. Også her er samarbeid mellom byggeier og leverandør avgjørende. Eksempelvis jobbes det med å identifisere produkter som i dag benyttes i byggdriften som kan erstattes med alternative produkter av gjenvunnet plast. Alle produktene blir laget for hånd og råstoffet kommer fra plastemballasje og andre plastartikler fra privatpersoner og lokale bedrifter som smeltes om og gjenbrukes. Arbeidet med plastgjenvinning inkluderer nå også entreprenører og håndverkerbedrifter som har prosjekter på Pirsenteret. Alle håndverkere og andre leverandører blir oppfordret til å levere plastemballasjen til Plasteriet, som er leietaker på Pirsenteret.

Volum og vekt for materialer

Total materialmengde med vekt og volum er per i dag ikke registrert. Det jobbes med å øke datastrømmen fra forvaltning slik at avfall fra drift av bygg kompletteres. Avfall fra byggeplasser skal også på sikt inkluderes i enda større grad. Her er selskapet i gang med pilotprosjekter allerede. Det er utfordrende å sikre pålitelig registrering her, spesielt med tanke på behovet for å registrere prosentandel resirkulerte materialer eller mengde sertifiserte materialer. Materialer og data vil prioriteres de kommende årene for å få tilstrekkelig informasjon til å inkludere dette i rapporteringen. Det avhenger av god dialog med selskapets leverandører, samt riktige verktøy.

«Dette er nybrottsarbeid. Og det vil alltid være utfordringer knyttet til det. Markedet er modent, men det skulle vært flere leverandører som kan ivareta håndteringen av materialene til ombruk. Men vi opplever at våre samarbeidspartnere er fremoverlente og vil være med på reisen.»

Marit Sve, prosjektleder i E C Dahls Eiendom

ANTALL PÅGÅENDE OG FERDIGSTILTE REHABILITERINGSPROSJEKTER

Selskap	**2023**	**2022**	**2021**
ECDE	5	55	49
RELOG	4	-	-
VFE	4	4	3
REBUS	3	1	2
CHAR	-	-	-
DORA	14	7	13
Øvrige	-	1	1

Antall rehabiliteringsprosjekter i rapporteringsåret.

2.8.3 Avfall

Totalt avfall for Reitan Eiendoms egen drift og fellesarealer utgjorde 336 464 kg i 2023.

I 2023 er kun avfall fra egen drift og fellesarealer i utleieeiendommer inkludert i klimaregnskapet, i motsetning til tidligere år hvor avfall fra utleieeiendommer også var med. Avfallsdataene fra eiendomsdriften ble registrert i Optima, og håndteringen av avfallet ble utført av avfallsselskapene som Reitan Eiendom, datterselskapene eller de respektive leietakerne hadde avtaler med.

Fordelingen av avfall mellom Reitan Eiendoms egen drift og leietakerne beregnet på bakgrunn av totalt fellesareal i prosent av det totale arealet til Reitan Eiendoms bygg. Videre ble fordelingen av avfallshåndteringsmetoder basert på NS-koder som var knyttet til faktorer i CEMAsys. Sorteringsgraden ble målt ut fra hvor mye avfallet ble resirkulert, behandlet med anaerob nedbrytning, brukt til dyrefôr og kompostert.

Reitan Eiendom og dets selskaper jobbet kontinuerlig med å redusere avfallsmengden og øke sorteringsgraden. Eksemplene som ble nevnt under kapittelet om Bærekraftsåret 2023 og Materialer viste at selv små endringer kunne ha stor betydning både når det gjaldt mengden avfall og sorteringsgraden.

FORDELING PÅ AVFALLSHÅNDTERING

		Behandling	ECDE	RELOG	VFE	REBUS	CHAR	DORA
Farlig avfall (kg)	Avfallshåndteringstype	Forbrenning	465	35	-	-	2	870
		Resirkulering	128	37	11	4	21	35
Totalt farlig avfall			**593**	**72**	**11**	**4**	**23**	**905**
Avfall (kg)	Gjenvinningstyper	Anaerob nedbrytning	22 784	535	360	1 925	5 956	1 007
		Dyrefôr	27 104	-	-	-	-	180
		Kompostering	-	-	-	-	-	2 070
	Avfallshåndteringstype	Forbrenning	76 929	11 173	14 095	2 859	12 333	41 721
		Deponi	402	1 128	-	-	7	-
		Resirkulering	60 320	8 126	10 276	14 430	12 411	6 726
Totalt avfall			**187 538**	**20 962**	**24 730**	**19 214**	**30 707**	**51 705**
Totalt avfall produsert 2023			**188 131**	**21 034**	**24 741**	**19 217**	**30 731**	**52 610**
Sorteringsgrad 2023			44 %	41 %	43 %	85 %	60 %	15 %

Tabellen inkluderer avfall for Reitan Eiendoms egen drift og fellesarealer.

Totalt avfall for Reitan Eiendoms egen drift og fellesarealer utgjorde 336 464 kg i løpet av 2023. Den betydelige reduksjonen skyldes at avfall fra utleieeiendommer (utenom avfall fra fellesareal, ref. forrige avsnitt) ikke ble inkludert i beregningene for dette året.

Avfallet som klassifiseres som farlig inkluderer blant annet maling og lakk, spraybeholdere, avfall fra lysrør, brannslukningsapparater, mineraloljeavfall, organiske løsemidler, kjemisk avfall, oljeforurenset avfall, oljefilteravfall og annet.

Avfallet fra Reitan Eiendoms egen drift og fellesarealer består av flere ulike typer avfallsfraksjoner, som er fordelt i tabell &&&&&&&&&&&&&& NOT IMPLEMENTED (tableLink) &&&&&&&&&&&&&
nedenfor.

I bygge- og rehabiliteringsprosjekter er fokus på sorteringsgrad ved oppstart av prosjektene, samt god planlegging fra anleggslederen avgjørende for å gjøre gode resultater mulig. Dette er noe selskapet har fokus på i sine prosjekter.

Gjennomsnittlig sorteringsgrad for totalmengden avfall er 48 prosent for 2023 (52,9 prosent i 2022). Sorteringsgraden fra 2022 var 52,9 prosent, og inkluderte avfall fra utleieeiendommer. Reitan Eiendom vil fortsett å måle på dette for å ha oversikt over selskapets progresjon mot resultatmål for sorteringsgrad i bærekraftstrategien.

Materialer som unngår å bli avfall

Per 2023 foreligger det ikke akkumulerte målinger av materialer som man unngår at blir avfall. Det måles avfallsmengder fra byggeplasser, og gjenbruksmaterialer registreres, men det er ikke systematisert registrering av vekt og volum.

Deponering og avfallshåndtering

På bakgrunn av generell informasjon innhentet fra leverandørene av avfallshåndtering er følgende oversikt satt opp for hvilke avfallsfraksjoner som går til gjenvinning og hvilke som går til forbrenning.

Går til forbrenning med gjenbruk av termisk energi gjennom fjernvarmedistribusjon:

Noe farlig avfall

Trevirke

Energiplast

Mineralull

Går til gjenvinning:

Batterier

Betong

Glass

Trevirke

Metall

Organisk

Papp/papir

Plast (strekkbar folie)

Elektronisk avfall

Farlig avfall

Gips

Går til deponi:

Industrielt avfall

Keramikk

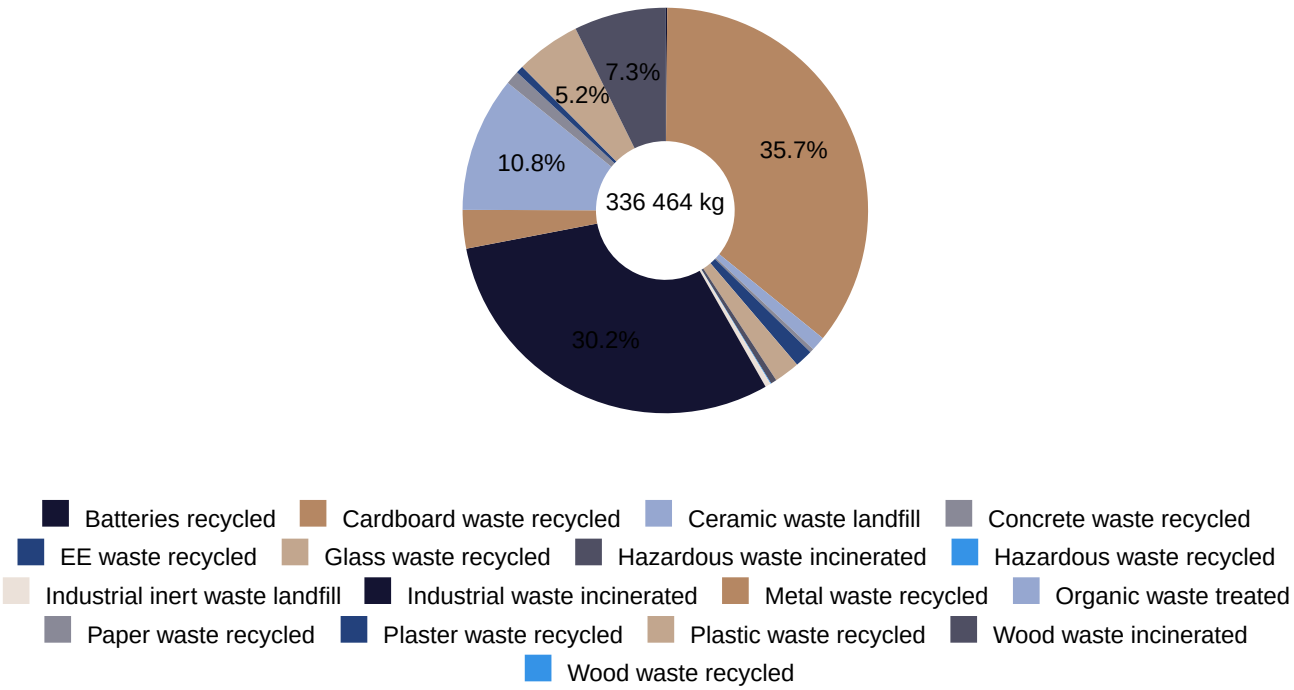
Deler av matavfallet går til Jordpro som produserer gjødsel og jordprodukter, resten går til forbrenning.

AVFALLSFRAKSJONER

Avfallsfraksjon (kg)	ECDE	RELOG	VFE	REBUS	CHAR	DORA
Batterier	19	96	1	13	6	11
Papp	32 264	3 887	6 172	14 178	4 090	3 516
Keramikk	266	254	-	-	7	-
Betong	-	628	-	-	-	472
EE-avfall	1 710	667	47	11	337	540
Glass	17 134	1 128	274	2	1 930	222
Farlig avfall	593	72	11	4	23	905
Industrielt avfall	71 441	10 164	14 095	2 859	12 260	40 164
Metall	539	516	13	-	26	103
Organisk avfall	49 888	535	2 178	1 925	7 888	3 463
Papir	2 420	160	1 755	-	3 388	1 076
Gips	5	469	-	-	-	108
Plast	6 023	574	197	225	701	473
Trevirke	5 831	1 884	-	-	73	1 557
Total	**188 131**	**21 034**	**24 741**	**19 217**	**30 731**	**52 610**

Tabellen inkluderer avfall for Reitan Eiendoms egen drift og fellesarealer.

AVFALLSFORDELING 2023



Andel ulike typer avfall.

Avfall i verdikjeden

Det er kun avfall fra egen drift og fellesarealer i utleieeiendommer som er inkludert i klimaregnskapet for 2023. I tabell &&&&&&&&&&&&&& NOT IMPLEMENTED (tableLink) &&&&&&&&&&&&&
nedenfor fremstilles likevel total avfallsmengde fra egen drift samt i verdikjeden, sammen med fjorårets tall for sammenligning.

AVFALL: EGEN DRIFT OG VERDIKJEDE

2023	ECDE	RELOG	VFE	REBUS	CHAR	DORA	Total
Fellesareal	188 131	21 034	24 741	19 217	30 731	52 610	336 463
Utleie	646 325	2 585 999	873 989	1 275 275	338 583	308 620	6 028 791
Egen	-	-	-	-	-	399	399
Total	**834 456**	**2 607 033**	**898 730**	**1 294 492**	**369 313**	**361 230**	**6 365 653**

2022	ECDE	RELOG	VFE	REBUS	CHAR	DORA	Total
Fellesareal	237 113	10 843	17 406	33 982	6 506	50 218	356 068
Utleie	814 603	1 333 097	614 870	2 255 117	71 681	294 588	5 383 955
Egen	-	-	-	-	-	381	381
Total	**1 051 716**	**1 343 940**	**632 276**	**2 289 099**	**78 187**	**345 186**	**5 740 404**

Tabellen viser avfallsmengde i kg fra egen drift, samt i verdikjeden, for 2023 og 2022.

2.9 Lokalsamfunn

Fra bærekraftstrategien, fokusområde Samfunn: «Gjennom vår egen forretningsvirksomhet skal vi være en aktiv by- og stedsutvikler. Dette vil styrke vårt bidrag til økonomisk, økologisk og sosial bærekraft og gi merverdier for miljø, samfunn og våre selskaper». I kapittelet om Vesentlig tema lokalsamfunn redegjør selskapet for arbeidet tilknyttet lokalsamfunnet i tråd med ESRS S3.

Campus Kristiansund

For Reitan Eiendom er det viktig å være en aktiv bidragsyter til utviklingen av lokalsamfunn. Med lokalsamfunn menes områdene, byene og regionene hvor selskapet har eiendommer. Som stor eiendomsaktør påvirker selskapet sine omgivelser på mange måter, primært gjennom hvordan eiendommene forvaltes og utvikles.

Selskapet kan potensielt ha negativ påvirkning på lokalsamfunn på flere områder. Dersom selskapet for eksempel skulle ønske å hindre eller motvirke etablering av utendørs områder for samling av større folkemengder, eller hindre etablering av utdanningsinstitusjoner, vil selskapet kunne kan ha en negativ påvirkning. Dette vil i ytterste konsekvens kunne hemme forsamlingsfriheten. Dette scenariet anses å være svært usannsynlig.

På den annen side kan selskapets aktive posisjon i utviklingen av byrom påvirke lokalsamfunnet positivt ved å bidra i etableringen av kulturformidlingsarenaer og samlingssteder som Nye Hjorten Teater eller utdanningsinstitusjoner som Campus Kristiansund eller Campus Kalvskinnet. Dette vil igjen kunne medføre positive ringvirkninger i lokalsamfunnet gjennom nye arbeidsplasser, sammen med selskapets fokus på å velge lokale leverandører.

Dobbel vesentlighetsanalysen identifiserer videre at selskapet kan ha en negativ påvirkning på urbefolkningen dersom man ikke innhenter informert samtykke fra relevante interessenter i forbindelse med nye prosjekter. Dersom urbefolkningen anses å være en berørt part, har de rett til å komme med et høringssvar. Reitan Eiendom følger blant annet plan- og bygningslovens krav til involvering og høring, og vil involvere relevante lokalsamfunn så tidlig som mulig der det er påkrevd eller ellers hensiktsmessig.

Dersom det i innledende prosesser i prosjekt fremkommer tema eller planer som kan bryte med urbefolkningens rettigheter, kan dette i sin tur medføre finansielle konsekvenser for selskapet dersom prosjektet etableres. Risikoen anses allikevel lav på bakgrunn av selskapets policyer og offentlige reguleringer.

Det finnes mange prosjekter i eiendomsporteføljen som har bidratt aktivt til sine lokalsamfunn. Det kan være gjennom nye arbeidsplasser ved en nyetablering (for eksempel rugeri for Norsk Kylling, Støren eller Campus Kristiansund), energiproduksjon for å redusere belastningen på strømnettet (Holtskogen Næringspark eller Prinsens gt. 39), utvikling av nye kulturtilbud for en mer åpen og levende by (Posten Moderne og Nye Hjorten Teater, Trondheim) eller sammenkobling av hverdagsaktivitet, næringsvirksomhet og idrett gjennom etablering av ny bebyggelse (Granåsen Idrettsby, Trondheim).

Prosessene i mange av disse prosjektene har gått langt i å involvere en rekke interessenter i lokalsamfunnet. Eksempler er innbygger- og interessentinvolvering i konseptutvikling av Granåsen Idrettsby og Campus Kristiansund. Dette har vært svært fruktbart for alle tre bærekraftsaspektene og svarer godt på Reitan Eiendoms bærekraftsambisjoner.

«Møre og Romsdal fylkeskommune har satt stor pris på samarbeidet med NHP (nå RELOG) i utviklingen av Campus Kristiansund. Samarbeidet mellom oss som offentlig og NHP som privat aktør har vært preget av en åpen dialog og gjensidig tillit og respekt for hverandre. Alle partene i prosjektet har kommet med innspill og metodikk som jeg for vår del synes har vært svært nyttig. Samarbeidet har etter vår vurdering gitt prosjektet en merverdi både i forhold til miljø og økonomi, men også i forhold til regionsutvikling og omdømmebygging. Møre og Romsdal fylkeskommune definerer dette prosjektet som et forbilde i forhold til den metoden vi ønsker å jobbe videre med for å utvikle fylket som Norges ledende innen bærekraft.» - Per Olaf Skuseth Brækkan, Bygg- og Eigedomssjef, Møre og Romsdal fylkeskommune

Fokus på lokalsamfunn kommer også til uttrykk i hvordan samarbeidspartnere velges og hvordan materialer anskaffes. I bærekraftstrategien er et resultatmål at selskapet skal forsøke å velge lokale leverandører for å bidra til lokal verdiskapning. Man skal også være en aktiv bidragsyter til innovasjon i verdikjedene. Reitan Eiendom sikrer dette gjennom innkjøp i tett samarbeid med tilbydere av nye løsninger og produkter.

Ett av tre strategiske satsingsområder i Reitan Eiendom er sentrumseiendom i de største byene. Her utvikles og forvaltes store og mellomstore bygårder og bygg som til sammen utgjør betydelige deler av sentrumsområdene i Trondheim, Bergen og Oslo. Gjennom byggene har selskapet stor påvirkning på bymiljøet og på hvilke funksjoner som skal få innpass i sentrumsbebyggelsen. Dette har stor betydning for lokalsamfunnet gjennom at man bidrar til å styrke sentrum sin posisjon i byene. Effekter av økt sentrumsattraktivitet kan være redusert transportbehov, fortetting, mer attraktivt bymiljø og lavere klimagassutslipp. Siden de fleste bysentrum allerede er tett bebygget, ligger det også til rette for at fokus på bysentrum fordrer fokus på rehabilitering og gjenbruk av bygg. Dette er viktig både klimamessig, økonomisk og kulturhistorisk for byene og for selskapet.

Den metodiske tilnærmingen (kartlegge, synliggjøre, innovere og utføre) mener Reitan Eiendom er viktig for å sikre at prosjekter er faktabasert og åpner for de beste løsningene. Gjennom å bruke innkjøp strategisk kan selskapet stimulere til innovasjon og nye løsninger som selskapene i konsernet har behov for. Dette kan også være løsninger som utvikles og produseres lokalt, genererer arbeidsplasser og støtter lokal forretnings- og samfunnsutvikling.

2.9.1 Forskning og undervisning

Forskning og utvikling er viktig for både lokalsamfunnet og for bærekraftig utvikling generelt. Derfor er Reitan Eiendom deltakende i en rekke aktiviteter og prosjekter som har læringsverdi for flere enn selskapet selv.

Hovedsamarbeidspartner for verdens største bærekraftspris

Energy Globe World Award, verdens største bærekraftspris, ble arrangert i januar 2024 på Britannia Hotel. Reitan Eiendom bidro som hovedsamarbeidspartner for arrangementet, sammen med en rekke andre aktører.

Prisutdelingen skjedde i forbindelse med Net Zero Energy and Prosperity (NZEP) konferansen, en internasjonal konferanse om energi og bærekraft. Jostein Breines i Reitan Eiendom modererte den ene sesjonen, med bidrag fra Hilde Talseth, CEO i Norsk Kylling og Jørgen Skatland, PHD fra NTNU.

Juryen for prisutdelingen ble ledet av Indias minister for kvinner og barns utvikling, Maneka Gandhi, og det siste året har mer enn 2000 prosjekter fra totalt 180 land vært med i vurderingen. At en slik prisutdeling ble avholdt i Trondheim, løfter frem det innovative og fremtidsrettede arbeidet som gjøres i regionen.

Ole Robert Reitan delte ut en av prisene under den høytidelige seremonien i Britannia Hall.

Se noen høydepunkt fra dagen i videoen under.

> «Når vi bidrar til en mer bærekraftig by er dette både bra for innbyggerne, og god forvaltning av våre verdier. Og vi deler gjerne våre suksessoppskrifter med andre, slik at flest mulig kan ta del i verdiskapingen. Dette er den typen vinn-vinn som vi må få til mer av. »
>
> Jostein Breines, Direktør bærekraft og innovasjon

FORSKNING PÅ BÆREKRAFT VED VERDISKOLEN I REITAN

I "Studiet Verdibasert tillitsledelse i REITAN" kobles forskningsbasert kunnskap om verdibasert ledelse, sammen med egen lederpraksis og Vår Filosofi. Hilde Skaar, markedssjef og bærekraftsansvarlig hos VestenFjeldske Eiendom AS, har sammen med Tonje Brobak Gresseth, eiendomssjef og bærekraftsansvarlig hos Dora Eiendom, skrevet eksamensoppgave om bærekraft i Reitan Eiendom høsten 2023.

Studien deres ser på hvordan de bærekraftsansvarlige kan påvirke vår viktigste ressurs, nemlig menneskene i Reitan Eiendom, til å ta bærekraftige beslutninger. Deres problemstilling spurte som følger: Hvordan kan endringsagenter påvirke menneskene i Reitan Eiendom til å ta bærekraftige beslutninger?

Deres funn viser blant annet at ansatte i noen av datterselskapene opplever at informasjonsdelingen rundt bærekraftsarbeidet i Reitan Eiendom ikke er tilstrekkelig. Det er behov for en helhetlig forståelse for hva bærekraft faktisk handler om, samt forståelse for hva som er bærekraftige beslutninger i ulike spesifikke roller - eksempelvis forvalter, drifter, utviklingssjef mv. Her nevnes regelmessige workshop som et tiltak, hvor man kan dele erfaringer og beste praksis. Hilde og Tonje peker også på behovet for tilpasset opplæring og involvering innenfor alle arbeidsområder. De drar også frem viktigheten av kartlegging av årsaker til at motstand mot endring oppstår, og hvordan medvirkning og tidlig involvering er med på å forebygge motstand eller meningsløshet hos ansatte når endringsarbeid utføres.

Hilde og Tonje presenterte sine funn på Lade Gaard i Trondheim, foran sensor fra NTNU og Verdiskolen, i november. På bakgrunn av deres forskning, la de frem fire anbefalte tiltak som kan implementeres i bærekraftsarbeidet:

1. Delegere ansvar og skape eierskap
2. Målrettet opplæring og kunnskapsbygging
3. Inkludere bærekraft i eiendomsmøtet
4. Anerkjennelse og belønning

Presentasjon av eksamen på Lade Gaard

«Det har vært veldig lærerikt å delta på studiet denne høsten. Selv om vi jobber i to ulike datterselskap, står vi overfor mange av de samme utfordringene. Gjennom vår studie har vi sett hvor god læring det kan gi å jobbe på tvers av selskapene, og bruke de ressursene vi har innad i Reitan Eiendom.»

Hilde Skaar og Tonje B. Gresseth

Hilde Skaar og Tonje B. Gresseth

Samarbeid med forsknings- og utdanninginstitusjoner, NTNU/SINTEF i Trondheim

Gjennom en årrekke har selskaper eid av REITAN hatt samarbeid med både SINTEF og NTNU. For Reitan Eiendom har dette ofte dreid seg om byggeprosjekter med integrerte energisystemer basert på innovasjoner gjennom forskning. Reitan Eiendoms selskaper har i flere tilfeller bygget (testet) piloter med utspring fra forskningssenter der andre REITAN-selskap er partner, eksempelvis HighEFF (Forskningssenter for Miljøvennlig Energi, FME, hvor REMA 1000 er partner).

«Aktive næringspartnere i eksempelvis Forskningssenter for Miljøvennlig Energi (FME) gir forskings- og utdanningsmiljøene viktige impulser og arbeidsoppgaver på mange nivå. Forskningsinstitutter har dermed en krevende partner som muliggjør at ideer kan bli realisert og simuleringsmodeller på reelle anlegg kan bli validert, hvilket igjen gir muligheter for publisering og deling av kunnskap om resultater på internasjonalt nivå. Neste generasjon sivilingeniører får bidra med friske ideer når de får gjennomføre sine prosjekt- og masteroppgaver med bakgrunn i aktuelle og fremtidsrettede oppgaver basert på dialog mellom selskaper og NTNU.»

Armin Hafner, Professor, Institutt for energi- og prosessteknikk, NTNU.

Forskning og undervisning

United Cities Internship Program
United Cities Internship Program er et åtte måneder langt praksistilbud som har som formål å utvikle unge fagfolk til å bli endringsledere for en bærekraftig fremtid. Programmet er utviklet i samarbeid med Møre og Romsdal Fylkeskommune, Kristiansund kommune og United Cities. Internship-programmet skal bli leietaker i det nye Campus Kristansund, som åpner høsten 2024.

I januar 2023 besøkte de 11 praktikantene og deres veiledere Lade Gaard for å utveksle erfaringer om bærekraftsarbeid. I løpet av besøket fikk praktikantene lære om hvordan Reitan Eiendom har utviklet sin bærekraftstrategi. De fikk også høre mer om hvordan bærekraftsarbeidet er organisert, strukturert og gjennomført de siste årene, spesielt med tanke på metodisk tilnærming. Denne læringen har praktikantene tatt med seg inn i flere prosjekter både for det offentlige og for næringslivet i etterkant. Erfaringer fra denne workshopen på Lade Gaard har også blitt benyttet i praktikantenes bidrag til utviklingen av bærekraftstrategien for SKI-VM 2025.

NTNU, undervisning i Urban Trigger Group, fakultetet for Arkitektur og Design
Nøkkelpersoner i Reitan Eiendom og datterselskapene har i en årrekke bidratt i undervisning og forskning på flere fakultet ved NTNU og på flere ulike kurs. Blant annet innen byutvikling, eiendomsutvikling og forvaltning. Det er et viktig samfunnsansvar å bidra til utdanning av fremtidens nøkkelpersoner for bærekraftig utvikling av kloden, samfunnet og økonomien. Dette arbeidet har fortsatt gjennom 2023.

Urban Trigger Group (UTG) er en faggruppe for prosjektdrevet by- og samfunnsutvikling ved Senter for Eiendomsutvikling på Fakultet for Arkitektur og Design på NTNU. Urban Trigger Agency AS (UTA) er en utførende, markedsrettet utløper fra UTG. UTG's filosofi bygger på samvirket mellom bærekraft og endringskompetanse. Urban Trigger-metoden for by- og samfunnsutvikling er å betrakte byen som et intelligent og komplekst system, med (øko)systemet som perspektiv og med prosjektnivået som inngang. Jo bedre samvirket mellom sosial, økonomisk og økologisk bærekraft er, jo mer bærekraftig blir ikke bare det urbane systemet, men også det nye prosjektet. Urban Trigger-metoden ligger til grunn for den metodiske tilnærmingen i Reitan Eiendoms bærekraftsarbeid.

Campus Kristiansund

«Jostein Breines har i 12 år vært fast del av NTNU/UTG sine studiokurs hver høst. Her har han spilt en viktig rolle i undervisningen, i utviklingen av triggermetoden og i vår pågående undervisningsbaserte forskning. I tillegg har han spilt en viktig rolle med å formidle triggermetoden ut til bransjefolk i hele landet.»

Professor Ole Møystad og Jørgen Skatland (PHD)

Bidrag til studentoppgaver

Reitan Eiendom har gjennom 2023 blitt kontaktet av en lang rekke studenter med forespørsler om intervju og bidrag til deres arbeider. Det har vært prioritert å være positiv til denne typen henvendelser, innenfor tilgjengelig kapasitet. Reitan Eiendom ønsker å dele erfaringer og bidra positivt til ny kunnskapsproduksjon.

2.9.2 Støtte og bidrag til viktige lokalsamfunnsinitiativ

Som en del av arbeidet med å skape en åpen og levende by er E C Dahls Eiendom spesielt opptatt av å støtte tiltak som gir verdi for Midtbyen i Trondheim. Derfor støtter selskapet et bredt mangfold av aktiviteter og tiltak. Både stort og smått. Det kan være alt fra vinterbelysning til vedlikehold av gater til arrangementer og aktiviteter. I dette kapittelet vises noen eksempler på slik støtte av lokalsamfunnet i Trondheim. Denne typen tiltak gjøres også i de andre selskapene.

Stavne Trondheim KF

I rehabiliteringsprosjektet på Nordre Gate 12 har E C Dahls Eiendom et mål om å ombruke over 20 000 teglstein. For å få dette til må steinen renses for gammel mørtel. Som et prøveprosjekt har E C Dahls Eiendom og Veidekke inngått et samarbeid med Stavne Trondheim KF, et kommunalt foretak hvor personer som har eller har hatt rusproblemer får arbeidstrening og en vei tilbake til arbeidslivet. Arbeidskraft fra Stavne Trondheim KF sørger for rensing av teglsteinen og klargjør den for ombruk.

Olavsfest

Trondheim Internasjonale Olavsfest er en uke fylt av fest og folkeliv i Midtbyen, og setter dagsaktuelle tema i fokus samtidig som den trekker historiske linjer. Festivalen er nært knyttet til Nidarosdomen som et kirkelig og kulturelt kraftsentrum, og sikter på nå et bredt publikum både nasjonalt og internasjonalt. Olavsfest bidrar til å skape attraksjoner som gir internasjonal oppmerksomhet til byen. E C Dahls Eiendom er hovedsamarbeidspartner til Olavsfest og bidrar med finansiell støtte, arrangerer leietakerarrangement under festivalen og gir tilgang til sitt nettverk.

Næringsforeningen i Trondheimsregionen

Næringsforeningen i Trondheim består av et nettverk av over 1 800 virksomheter og er en viktig stemme for å fremme næringslivets interesser i Trondheimsregionen. E C Dahls Eiendom er avhengig av et bærekraftig og godt forretningsklima i Trondheim, og det er derfor viktig å være en god samarbeidspartner for næringsforeningen. E C Dahls Eiendom bidrar med finansiell støtte, arrangerer og deltar på konferanser i regi av næringsforeningen og gir tilgang til sitt nettverk. Administrerende direktør i Reitan Eiendom, Trond F. Mellingsæter er styrets leder i Næringsforeningen.

Midtbyen Management

Midtbyen Management er markedsfører av Midtbyens tilbud, bidrar til at bygatene er rene og trivelige, og har ansvaret for all booking av byrom for ulike begivenheter. De arrangerer også Julemarkedet i Trondheim, Kulturnatt Trondheim og Martnan i Trondheim hvert år.

Midtbyen Management eies av Trondheim Gårdeierforening som har som formål å fremme gårdeierens interesser i Trondheim sentrum, primært ved kontakt med relevante offentlige og private instanser. Foreningen skal være en aktiv pådriver for å øke den positive aktiviteten i Trondheim sentrum.

Midtbyen Management og Trondheim Gårdeierforening er viktig for E C Dahls Eiendom da de bidrar aktivt til å gjøre sentrum til et attraktivt, tilgjengelig, trygt, rent og vel vedlikeholdt område for næring, handel, kultur og fritid. E C Dahls Eiendom bidrar med finansiell støtte og deltagelse i styret.

Julemarkedet

Hvert år før jul arrangerer Midtbyen Management det tradisjonelle Julemarkedet på Torget i Trondheim. Blant dekorerte boder, duftende grantrær og tusenvis av små lys arrangeres byens mest magiske juleeventyr på Torvet. Her står utstillere som byr på egenprodusert gårdsmat og unikt håndverk, oppleve grytekonserter, barneteater og langåpne kvelder i lavvoen. E C Dahls Eiendom er samarbeidspartner til Julemarkedet og bidrar med finansiell støtte.

Kirkens Bymisjon

Kirkens Bymisjon er en åpen og inkluderende ideell organisasjon som arbeider i byer over hele Norge, blant mennesker som strever med hverdagen på ulike måter. Gjennom tiltak for alle aldersgrupper og på mange livsområder jobber de for at alle mennesker i byen skal erfare respekt, rettferdighet og omsorg. Mangfoldet i Trondheim sentrum er viktig for E C Dahls Eiendom og Kirkens Bymisjon er til stede for mennesker som trenger det. E C Dahls Eiendom bidrar med finansiell støtte, deltar på dugnader og gir tilgang til sitt nettverk.

Mat og bryggerifestivalen

Mat og bryggerifestivalen arrangeres samtidig med Trøndersk Matfestival, og holder til på Torvet, midt i Trondheim sentrum. Mat og bryggerifestivalen er en kunnskapsfestival som byr på noe for enhver smak. Her opplever man både mangfold, tradisjoner og nye trender, og man kan velge mellom mer enn 350 ulike brygg i menyen. E C Dahls Eiendom støtter Mat og bryggerifestivalen finansielt og ser på arrangementet som viktig bidragsyter til å skape en mer åpen og levende by.

2.10 Forretningsetikk

Reitan Eiendom sitt verdigrunnlag nr. 2 er at Vi holder høy forretningsmoral. Som stor eiendomsaktør har selskapet et særlig ansvar for å holde høy etisk standard i virksomheten. Derigjennom har man en viktig rolle i næringslivet og i samfunnet ved å sette et godt eksempel. Selskapet har utarbeidet egne styringsdokumenter for antikorrupsjon og etiske retningslinjer (Code of Conduct, CoC). Dette er retningslinjer som gjelder for alle ansatte i Reitan Eiendom og datterselskapene. Det er også en forventning at leverandører og samarbeidspartnere er kjent med retningslinjene.

Antikorrupsjon

Reitan Eiendom har nulltoleranse for alle former for korrupsjon. Dette omfatter et bredt spekter av aktiviteter der formålet er å skaffe seg ulovlige fordeler. Selskapet skal regelmessig vurdere risiko for korrupsjon og identifisere virksomhetsområder og roller som er særlig korrupsjonsutsatte. Ansatte skal gjennom regelmessig opplæring og veiledning være i stand til å gjenkjenne typiske indikatorer på korrupsjon. For et grundigere innblikk i Reitan Eiendoms antikorrupsjonsarbeid, herunder risikovurderinger, roller og ansvar, henvises det til selskapets antikorrupsjonspolicy. Det er ikke foretatt en spesifikk risikovurdering av korrupsjonsrisiko i 2023.

Temaet antikorrupsjon omtales i Verdiskolens filosofikurs, samt ble en del av opplæringsprogram for bærekraft/ESG fra og med 2022. For mer informasjon om opplæring av ansatte, se eget kapittel, Utvikling av selskapets ressurser.

Etikk og integritet

Selskapets etiske retningslinjer skal bidra til at ansatte opptrer med høy etisk integritet og høy forretningsmoral i tråd med selskapets verdier. Gjennom dette bidrar Reitan Eiendom til at parter i næringslivet og samfunnet har tillit til at selskapet opptrer ærlig og på riktig måte til enhver tid, samtidig som man forebygger uetisk adferd. I Reitan Eiendom gjennomgår alle ansatte filosofikurs som del av opplæringen ved ansettelse. Dette er en viktig innføring i selskapets verdigrunnlag og kultur. I tillegg har REITAN sin egne interne lederutviklingsskole, Verdiskolen, som sterkt bidrar til bevisstgjøring og innføring i Vår Filosofi.

Brudd på selskapets antikorrupsjonspolicy eller mistanke om andre kritikkverdige forhold skal rapporteres og varsles til nærmeste leder eller gjennom selskapets varslingskanal.

Opus 16, Bergen

Gjennom dobbel vesentlighetsanalysen ble temaet ESRS G1 Selskapsstyring vektet under terskelverdi for å bli ansett som vesentlig for Reitan Eiendom. Bakgrunnen for det, er selskapets langsiktige arbeid med å etablere gode policyer og retningslinjer, verdigrunnlaget og god forankring av ESG arbeidet i ledelsen og styret. Reitan Eiendom ønsker i tråd med verdigrunnlaget å holde høy forretningsmoral og vil det kommende året jobbe videre med å etterkomme vesentlige rapporteringspunkter i ESRS G1, inkludert beregninger og målsettinger.

Økonomisk prestasjon

Reitan Eiendom fremlegger årlig en årsrapport med årsberetning, årsregnskap og annen relevant informasjon. For 2023 legger Reitan Eiendom frem for første gang en samlet års- og bærekraftsrapport. Årsrapporten for 2022 og tidligere år finnes på selskapets nettsider, samt på selskapets kontorer. Økonomisk bærekraft er avgjørende for å nå klimamålene og er en helintegrert del av det tredelte bærekraftsbegrepet. Prosjektene og virksomhetene må derfor levere positive tall på bunnlinja for å kunne anses som reelt bærekraftige. Dette har Reitan Eiendom og datterselskapene vært svært fokuserte på helt siden etablering. Verdigrunnlag nr. 3 er Vi skal være gjeldfri og verdigrunnlag nr. 8 er Vi vil ha det morsomt og lønnsomt. Solid økonomi er derfor godt forankret i selskapets verdigrunnlag.

Gjeldfrihet og rentesikring

Reitan Eiendom har en handlingsregel som tilsier at selskapet skal ha minimum 50 prosent verdijustert egenkapital (VEK). Selskapet regnes som gjeldfri i tråd med verdigrunnlag nr. 3 ved VEK på 50 prosent eller høyere. Selskapet er en stor kunde i finansmarkedet gjennom lånt kapital. Lånt kapital innebærer en eksponering for renterisiko, og denne risikoen reduseres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Slik rentesikring foretas i form av fastrenteavtaler og rentebytteavtaler, der sistnevnte innebærer en konvertering av lån med flytende rente til lån med fast rente. Per 31.12.23 hadde Reitan Eiendom en sikringsandel på 47 prosent, og jobber mot å nå fastsatt måltall på 50 prosent.

Regnskap 2023, nøkkeltall

Regnskapsåret 2023 ble preget av økt rentenivå og yieldoppganger. Konsernet hadde i 2023 leieinntekter på NOK 1 807 mill. og en EBITDA på NOK -1 825 mill. I 2022 var tilsvarende tall på henholdsvis NOK 1 552 mill. og NOK 494 mill., og i 2021 NOK 1 303 mill. og NOK 3 030 mill. Resultat før skatt ble på NOK -2 823 mill., mot NOK 490 mill. i 2022 og NOK 2 851 mill. i 2021. Resultat etter skatt endte på NOK -2 267 mill., mot NOK 422 mill. i 2022 og NOK 2 273 mill. i 2021. Den underliggende driften i Reitan Eiendom er god og reflekterer en stabil vekst. Nedgangen fra fjorårets resultat skyldes i stor grad at det er resultatført verdinedgang på investeringseiendom. Ved verdivurdering av eiendom vil et økt avkastningskrav (yield) isolert sett redusere eiendommens verdi da nåverdien av fremtidige kontantstrømmer blir lavere. I 2023 har benyttet avkastningskrav (vektet snitt) i Reitan Eiendom økt med omtrent 70 basispunkter. Oppgangen i rentenivået har også ført til økte finanskostnader. For et grundigere innblikk i Reitan Eiendoms økonomiske prestasjoner i 2023 henvises det til årsberetningen og konsernregnskapet.

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise hele Reitan Eiendom som én enhet. I i konsernregnskapet redegjøres det for hvordan inntekter, resultat og balanse fordeler seg på de ulike underenhetene.

I Reitan Eiendom gjennomgår alle ansatte filosofikurs
som del av opplæringen ved ansettelse.

Skatt

Ved å skape verdier og jobbe for langsiktig lønnsomhet, skaper Reitan Eiendom trygge arbeidsplasser og genererer viktige skatteinntekter til myndighetene.

Reitan Eiendoms skattestrategi er definert i en egen skattepolicy. I henhold til denne skal selskapet være en ansvarlig skatteyter som overholder skatteregler og praksis i alle land det opereres i. Reitan Eiendom etterstreber åpenhet og skal gi fullstendige og nøyaktige opplysninger i all korrespondanse med skattemyndighetene. Arbeidet med problemstillinger knyttet til skatt er i tråd med selskapets verdigrunnlag om å holde høy forretningsmoral. Reitan Eiendoms skattepolicy er vedtatt av styret 21.03.23. Policyen gjennomgås for eventuelle justeringer og revideringer annet hvert år eller ved behov. Skattepolicyen er tilgjengelig for offentligheten, og kan finnes på selskapets nettsider.

For en mer detaljert oversikt over skatteutmåling og -betaling, henvises det til note 15 i konsernregnskapet. For Reitan Eiendom er det viktig å gjøre gode og korrekte vurderinger når det kommer til skatt og avgift. Selskapet eier store verdier og gjennomfører jevnlig eiendoms- og selskapstransaksjoner av betydelige størrelse. Risiko relatert til skattemessige forhold reduseres gjennom jevnlig dialog og sparring med skattemyndigheter og eksterne fagpersoner og rådgivere. Som det fremkommer av skattepolicyen, har Reitan Eiendom interne ressurser med spesifikk fagkompetanse på skatt og mva. Ansatte på økonomi- og regnskapsavdelingen deltar årlig på kurs og seminarer for å holde seg oppdaterte på gjeldende lovverk innen skatt og avgift.

Reitan Eiendom inkluderes i REITANs land-til-land rapportering. Konsernet bedriver mesteparten av sin virksomhet i Norge, men er også til stede i Danmark og i Sverige. Frem til sommeren 2023 opererte Reitan Eiendom i Finland også. Skatteregler og praksis overholdes i alle land det opereres i.

2.10.1 EUs taksonomi

Reitan Eiendom er ikke pliktig til å rapportere på andelen av den økonomiske aktiviteten som er i tråd med taksonomien i årets rapportering. Det er likevel få år til selskapet faller innenfor disse rapporteringskravene fra EU. I tillegg er det merkbar økende oppmerksomhet rundt taksonomivurderinger, både hos leietakere og finansinstitusjoner. Derfor forberedes rapporteringen allerede nå for de kommende kravene.

I 2021 vedtok EU et nytt klassifiseringssystem som har vært under utvikling de siste årene. Systemet, EU-taksonomien, definerer hvorvidt en aktivitet er bærekraftig eller ikke. EU-taksonomien er et viktig verktøy for å vri investeringer mot mer bærekraftige aktiviteter.

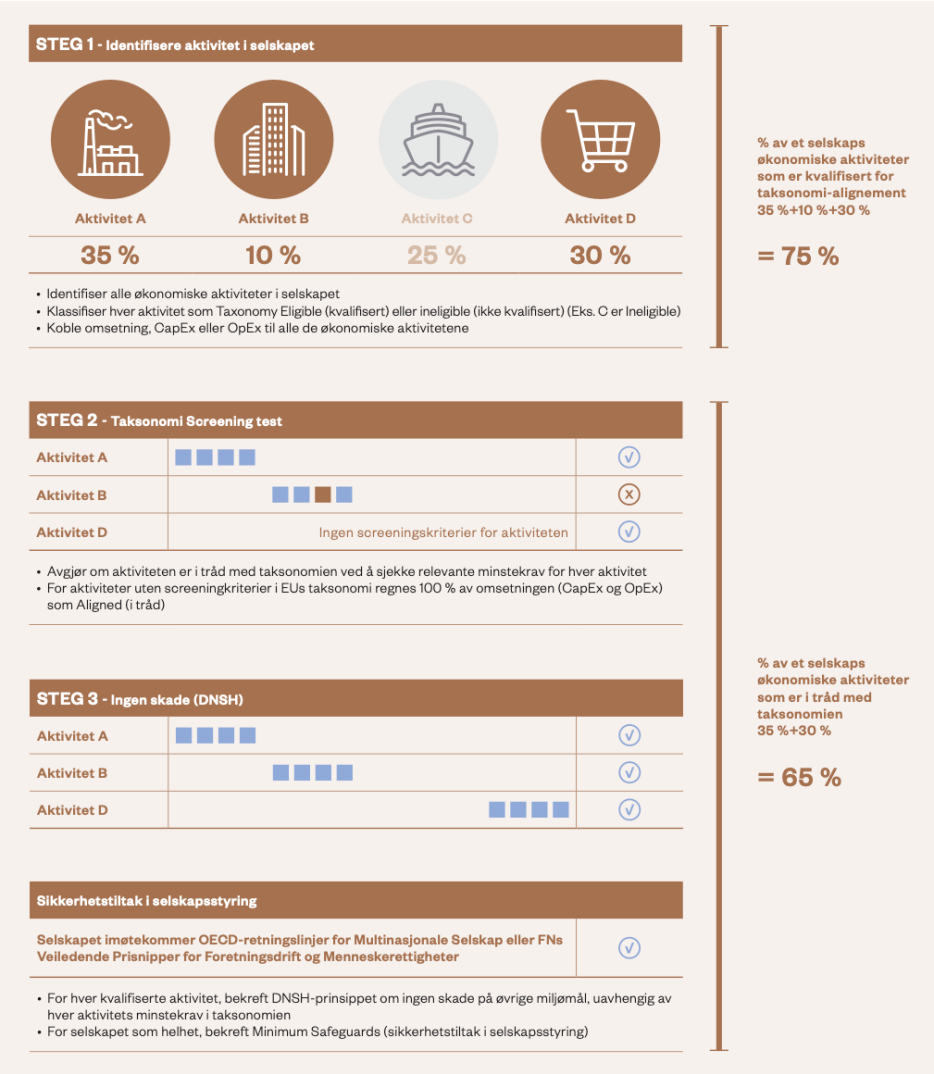
EU taksonomiens hovedkrav for å bli ansett som bærekraftig:

- Bidra vesentlig til oppfyllelsen av minst ett av EUs seks miljømål:

1. begrensning av klimaendringer
2. klimatilpasning
3. bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og marine ressurser
4. omstilling til sirkulærøkonomi
5. forebygging og kontroll av forurensning
6. beskyttelse av sunne økosystemer og biologisk mangfold

- Ikke vesentlig skade noen av de andre fem miljømålene («Do no significant harm»-prinsippet)
- Oppfylle minimumsstandarder til sosiale forhold og styring (som fastsatt i OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og ILO-konvensjoner).

Eksempel på stegvis prosess for arbeidet med EUs taksonomi:



Eligibility Screening (kvalifikasjon)

Reitan Eiendom har fulgt utviklingen av EU-taksonomien tett, og i 2023 har selskapet revidert og utvidet kvalifikasjonsscreeningen (Eligibility Screening) opp mot EU-taksonomiens aktivitetskategorier ytterligere fra året før.

I 2022 lå selskapets aktiviteter innenfor fem kategorier i EU-taksonomien. For 2023 er kategori 7.3 og 7.5 ikke inkludert, og selskapets aktiviteter ligger per 2023 innenfor følgende tre kategorier i EU taksonomien;

- 7.1 Konstruksjon av nye bygninger
- 7.2 Renovering av eksisterende bygninger
- 7.7 Kjøp og eierskap av fast eiendom

De tekniske screeningkriteriene for de overnevnte aktivitetene er i stor grad på plass fra EU. Selskapet rapporterer i årets rapport på hvor stor andel av de økonomiske aktivitetene som er kvalifisert for (eligible) EUs Taksonomi, altså hvilke aktiviteter som har mulighet til å bli grønne etter taksonomien.

Primærenergibehov (Primary Energy Demand): Norsk definisjon på plass

Kommunal- og distriktsdepartementet offentliggjorde 31. januar 2023 en veiledning om energirammer for nesten nullenergibygg og primærenergibehov. Veiledningen er utarbeidet i tilknytning til EU-direktivet om bygningers energibehov (2010/31/EU av 19. mai 2010) og EUs Taksonomi. Kravene i EU-direktivet og noen av taksonomikravene er knyttet til primærenergibehovet i bygninger, mens norske forskrifter og veiledninger ikke har brukt dette som måleparameter. Mangelen på en tydelig definisjon for norske bygg har ført til vanskeligheter med å avgjøre om byggene er i henhold til de overnevnte EU-kravene. Dette er løst gjennom den nye veiledningen.

Energibruken i norske bygninger er i all hovedsak fornybar. Til beregninger av primærenergibehov skal det legges til grunn en faktor pa 1,0 for alle energibærere. Dette innebærer at det ikke gjøres forskjell på ulike energikilder som byggene benytter med tanke på klimafotavtrykk. For eksempel fjernvarme og elektrisitet. I noen land vil det være store variasjoner i hvor fornybar energien fra ulike kilder er. Effekten av dette kan utjevnes ved hjelp av energifaktorer, men er som nevnt ikke nødvendig i Norge.

Kravene i ny teknisk forskrift (TEK17 fra 2022) gir energieffektive bygninger med energibehov som i all hovedsak er dekket av fornybar energi. TEK-kravene er i tra d med definisjonen av nesten nullenergibygg i EU-direktivet. TEK17 angir energirammer i netto energibehov og er tilpasset EU-direktivet gjennom EØS-avtalen. I beregningen av bygningers behov for levert energi utelates posten for teknisk utstyr. For bygningskategoriene sma hus og boligblokk utelates også posten for belysning. For at egenprodusert energi skal inngå i beregningene ma den kunne nyttiggjøres i bygningen. I flerfunksjonsbygninger skal bygningen deles opp i soner ut fra bygningskategori og de respektive primærenergitallene gjelder for hver sone.

De nye norske veiledningene og forskriftene gjør det nå enklere å oppgradere bygg riktig i forhold til EU-kravene, og de nye presiseringene av primærenergibehov gjør også dokumentasjon opp mot EUs Taksonomi mulig.

Reitan Eiendoms økonomiske aktivitet fordelt på kvalifiserte kategorier i EUs Taksonomi

Tabell 2.16 under viser konsernets inntekter og kostnader fordelt på de tre taksonomikategoriene nevnt over. Den økonomiske aktiviteten i Reitan Eiendom faller inn under kategoriene som omhandler renovering, kjøp og konstruksjon av bygninger. Tallene som er presentert er basert på IFRS-tallene i konsernregnskapet, og viser andelen av inntekter, investeringskostnader (Capex) og driftskostnader (Opex) som er omfattet av EU-taksonomien per 31.12.23. For 2023 er prosessen med innhenting og fordeling av data på de ulike kategoriene noe forbedret. Det vil være en prioritet for Reitan Eiendom å jobbe videre med ytterligere forbedringer og rigge organisasjonen slik at prosessen blir mer automatisk. Dora Eiendom er ikke et helintegrert datterselskap og dermed er disse byggene ikke med i denne oversikten.

OMSETNING, OPEX OG CAPEX

		OMSETNING		OPEX		CAPEX	
Økonomisk aktivitet		Omsetning (NOK mill.)	Andel av omsetning	Opex (NOK mill.)	Andel av Opex	Capex (NOK mill.)	Andel av Capex
Konstruksjon av nye bygninger	7.1					921	42 %
Renovering av eksisterende bygninger	7.2			133	32 %	368	17 %
Kjøp og eierskap av fast eiendom	7.7	1 780	99 %	16	4 %	921	42 %
Økonomisk aktivitet omfattet av taksonomien			99 %		36 %		100 %
Økonomisk aktivitet ikke omfattet av taksonomien			1 %		64 %		0 %

Konsernets inntekter og kostnader fordelt på tre taksonomikategorier.

Omsetning

Reitan Eiendom hadde i 2023 en totalomsetning på NOK 1 807 mill. NOK 1 780 mill. av dette består av leieinntekter. Etter selskapets vurderinger faller leieinntekter fra fast eiendom inn under kategorien 7.7 Kjøp og eierskap av fast eiendom, og er med dette å anse som omfattet av taksonomien (eligible). De resterende NOK 27 mill. består av blant annet påslag felleskostnader, honorarer, utleie av ansatte og erstatninger, og er vurdert til ikke å være omfattet av taksonomien.

Driftskostnader (opex)

Reitan Eiendom hadde i 2023 driftskostnader på NOK 423 mill. Av dette utgjør lønnskostnadene ca. 35 prosent. Det er selskapets oppfatning at lønnskostnader er omfattet av taksonomien, men i mangel på en god og hensiktsmessig måte å fordele dette mellom de ulike kategoriene (ref. tabell over), holdes disse kostnadene likevel utenfor i årets rapport. Dette bidrar til at andelen av driftskostnader omfattet av taksonomien reduseres betydelig. I tillegg til lønnskostnadene er NOK 109 mill. vurdert utenfor taksonomien. Av denne summen er de største postene IT, eiendomsskatt og honorarer (konsulenter, revisjon, juridisk bistand etc.). Vedlikeholdskostnadene i Reitan Eiendom konsern er vurdert til å havne innenfor kategori 7.2 Renovering av eksisterende bygg. En del av driftskostnadene er vurdert til å gjelde "utøvelse av eierskap" (kategori 7.7). Dette gjelder blant annet forsikring og markedsføring.

Flere av kategoriene i taksonomien omhandler drift av utstyr og instrumenter (7.3, 7.4, 7.5, 7.6). Som en aktør som drifter de fleste av sine eiendommer selv har selskapet naturlig nok mye økonomisk aktivitet knyttet til drift og vedlikehold av blant annet energieffektiviserende utstyr. Det aller meste av disse kostnadene ender derimot opp hos selskapets leietakere via felleskostordning. Dette forklarer hvorfor ikke en større andel av driftskostnadene havner i disse kategoriene.

Vetrlidsallmenningen 5, Bergen

Investeringskostnader (capex)

Reitan Eiendom hadde i 2023 investeringer på NOK 2 210 mill. Dette er tilganger i regnskapet som i all hovedsak gjelder kjøp av nye eiendommer, konstruksjon av nye bygg og aktiveringer i forbindelse med renovering av eksisterende bygningsmasse. Som det fremkommer av tabellen, har selskapet vurdert at 100 prosent av investeringer i 2023 er omfattet av taksonomien.

Taxonomy Alignment (i tråd med kravene)

I årets rapportering er selskapet ikke pliktig til å rapportere på andelen av den økonomiske aktiviteten som er i tråd med taksonomien (Taxonomy Aligned). Det er likevel relativt få år til Reitan Eiendom faller innenfor rapporteringskravene i det nye Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) fra EU. I tillegg er det merkbar økende oppmerksomhet rundt taksonomivurderinger, både hos leietakere og hos finansinstitusjonene. Derfor forberedes rapporteringen allerede nå for de kommende kravene.

Dette gjøres gjennom å klargjøre økonomi- og regnskapssystemer for automatiserte uttrekk til de ulike taksonomikategoriene. På den måten kan prosessen knyttet til taksonomirapportering forenkles betydelig for de kommende årene. I tillegg gjøres detaljerte vurderinger av eiendomsporteføljen for å avdekke forbedringsbehov og -muligheter for å løfte bygg innenfor de tekniske kravene (tekniske screeningkriteriene) i EU-taksonomien. Dette inkluderer å vurdere det EU-taksonomien kaller Do No Significant Harm-kriteriene for de kvalifiserte (eligible) kategoriene samt Minimum Safeguards i selskapsstyringen (Governance med referanse til OECD og FNs prinsipper og rammeverk).

Selskapet gjør kontinuerlige evalueringer og vurderinger for å sikre at rapportering skjer i henhold til disse rammeverkene og er oppmerksom på oppdateringer, endringer og nye kriterier som stadig kommer. Reitan Eiendom vil de kommende årene jobbe aktivt med å komplettere kartleggingen av eiendommene og lage tiltaksplaner for å forbedre bærekraftsprestasjonen til selskapets eiendommer, herunder kostnadsestimat for aktuelle tiltak. Det vil kreve finansielle ressurser å redusere selskapets utslipp, men samtidig skal økonomisk bærekraft ivaretas. Derfor er det avgjørende å innovere også i forretningsmodellene som skal brukes i oppgraderingene av porteføljen.

2.11 Bærekraftig finans

For å nå målene i Parisavtalen og for at EU skal bli klimanøytral innen 2050 må mer kapital bli investert i miljømessig bærekraftige aktiviteter. EUs handlingsplan gjennom taksonomien får derfor stor betydning for finansmarkedet. Dette gjelder både banker og kapitalmarkedet for gjeld og egenkapital.

Taksonomien har som mål om å styre kapitalen i riktig retning over tid for å nå Parisavtalens mål. Dette gjøres gjennom pålagte rapporteringskrav for bankene der låneporteføljen kobles til kravene fra taksonomien.

En tilpasning til de nye kravene vil bidra til en sterkere ESG-profil for Reitan Eiendom. En sterkere ESG-profil vil igjen styrke lønnsomheten og verdiutviklingen for Reitan Eiendom på grunn av følgende faktorer:

- Høyere inntekter: Tiltrekker seg flere og bedre leietakere med høyere betalingsvillighet
- Lavere driftskostnader: Lavere energikonsum og forbruk
- Lavere regulatorisk risiko: Bedre rustet for å møte fremtidige regulatoriske krav og kriterier
- Høyere produktivitet: Øker potensielt produktiviteten og øker attraktiviteten for nye talenter
- Lavere finansieringskostnader: Lavere rente hos banker og i obligasjonsmarkedet

Jarleveien 4, Trondheim

RELOG som er et datterselskap av Reitan Eiendom har utarbeidet et eget grønt rammeverk for finansiering med hensikt om å tilpasse seg de nye kravene og dermed sikre fremtidig verdiutvikling og lønnsomhet. Rammeverket er basert på retningslinjene «Green Bond Principles» etablert av International Capital Market Association. Fordelene med et slikt etablert rammeverk, i tillegg til å gi et bilde av bærekraftstrategien til RELOG, er flere og følgende:

Større investorinteresse

- Tiltrekker en bredere investorbase (mange investorer med grønt mandat)
- Tiltrekker store institusjonelle investorer (pensjonsfond og livselskap med strikte mandater)

Finansieringskostnader

- Investorer er villige til å betale mer for grønt (ref. faktorer nevnt over)
- Prisfordelen i markedet både hos bank og i obligasjonsmarkedet

Kommunikasjon til investorer og interessenter

- Rammeverket brukes for å kommunisere utstederens bærekraftsprofil til investorer og andre interessenter
- Second Party Opinion (SPO) er en ekstern kvalitetsbekreftelse

Intern kapasitetsbygging

- Forberedelse av rammeverk og SPO knytter ulike deler av selskapet sammen (finans, økonomi, forvaltning og teknisk)
- Skaper en felles forståelse for hva som er gjeldende rammeverk for selskapet

REMA Distribunal, Vinterbro

Grønn finansiering

Grønn finansiering er lån og obligasjoner som skal finansiere miljøvennlige og bærekraftige formål, og som skal gi gunstigere betingelser for låntaker enn ordinære banklån. En uavhengig tredjepart må kunne verifisere at prosjektet eller eiendommen som finansieres kvalifiserer til grønn finansiering, for eksempel i form av en godkjent miljøsertifisering. På denne måten kan et godt bærekraftsarbeid gi tilgang til nye lånemarkeder og påvirke selskapets finansielle betingelser.

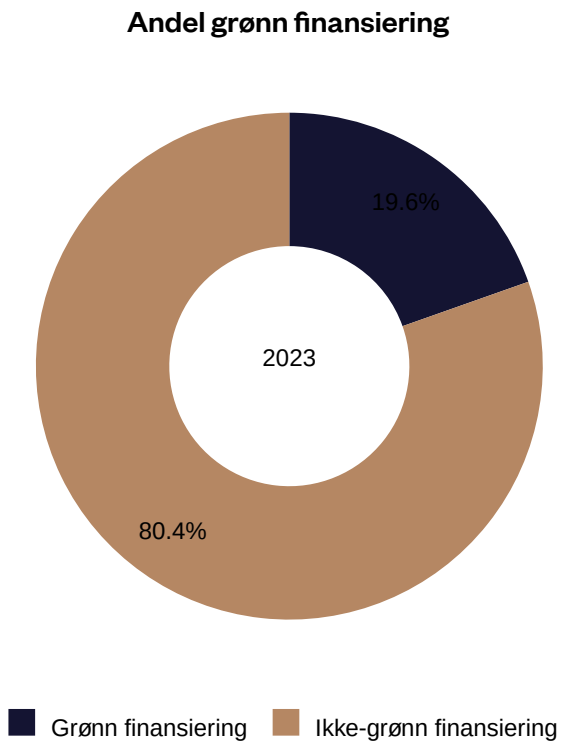
I 2022 fikk Christiania Areal utbetalt et grønt lån på NOK 680 mill. i forbindelse med finansiering av Karvesvingen 7 AS. Videre ble finansieringen av Schweigaards gate 33 refinansiert til et grønt lån i 2023. Fra tidligere år har Reitan Eiendom fått utbetalt grønne lån som en del av finansieringen av butikkeiendommer og lagerbygninger/ distribunaler i Danmark, samt ved en større refinansiering i Login Parinvest AS. Per utgangen av 2023 har Reitan Eiendom en total på NOK 3 357 mill. i grønne lån.

GRØNN FINANSIERING

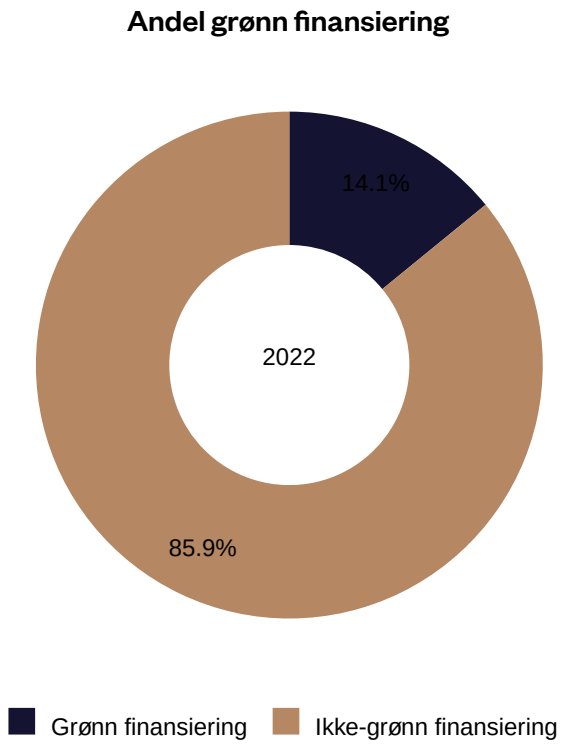
Selskap	**2023**	**2022**
REBUS Handelsejendomme A/S	356	348
REMA Logistikejendomme A/S	416	390
Login Parinvest AS	947	962
Christiania Areal AS	659	680
SWG33 Eiendom AS	978	-
Total	**3 357**	**2 380**

Grønn finansiering i NOK mill.

Figur og viser hvor stor andel grønne lån utgjorde av Reitan Eiendoms totale banklånportefølje per utgangen av året. Med bakgrunn i selskapets bærekraftstrategi og målsettinger om energieffektive eiendommer, har selskapet ambisjoner om å øke andelen grønn finansiering i tiden fremover.



Andel grønn finansiering.



Andel grønn finansiering.

Reitan Eiendom har ikke kalkulert reduksjon i CO_2-fotavtrykk som følge av andel grønn finansiering for 2023. Grønne lån er et viktig fokus for Reitan Eiendom.

3 Selskapsstyring i Reitan Eiendom

Reitan Eiendom har som ledd i bærekraftsarbeidet utarbeidet en rekke styringsdokumenter som beskriver hvordan selskapet jobber med sentrale tema i selskapsstyringen.

Lønn og godtgjørelse for styret og ledelsen

Arbeidende styreleder i Reitan Eiendom har godtgjørelse. For øvrige styremedlemmer betales det normalt intet honorar. Administrerende direktør og ledergruppen for øvrig har fast lønn. Enkelte år er det i tillegg blitt gitt bonus til ledergruppen. Administrerende direktør fikk utbetalt bonus for 2023 i tråd med bonusmodellen som gjelder øvrige ansatte.

Det ble for Reitan Eiendoms selskaper vedtatt felles bonusordning for ansatte i 2022. Bonusutbetaling avhenger av en rekke suksesskriterier, deriblant ulike målinger relatert til bærekraft, og er oppad begrenset til to, og i noen enkelttilfeller tre, månedslønner. Det er ikke spesifikk bonusordning knyttet til bærekraftsprestasjoner for styremedlemmer eller ledergruppen på nåværende tidspunkt.

Normalt justeres lønn for ledere (og øvrige ansatte) i Reitan Eiendom én gang per år. Tidspunkt for lønnsjustering ble flyttet fra 1. januar til 1. juli fra og med 2023. Det tas utgangspunkt i lønnsveksten i samfunnet foregående år. Samtidig legges det vekt på at lønnen er markedsmessig i forhold til sammenlignbare stillinger, og at det ikke forkommer diskriminering i forhold til kjønn, legning osv. Administrerende direktør fastsetter lønn for ledergruppen, og styrets leder for administrerende direktør.

Pensjonsordning

I Reitan Eiendom er det etablert en generell innskuddspensjonsordning for alle ansatte. Ordningen er p.t. på 6 prosent av lønn mellom 0 og 7,1 G og 9 prosent av lønn mellom 9 og 12 G.

Lønnsnivå

I 2023 var forholdstallet mellom høyeste lønn i Reitan Eiendom og medianlønnen i konsernet på 7,2 (10,1 i 2022 og 9,8 i 2021). Forholdet mellom prosentvis lønnsøkning hos Reitan Eiendom sin høyest betalte og medianen av prosentvis lønnsøkning i konsernet var på 0,6 i 2023 (0,8 i 2022 og 10,7 i 2021). Det siste forholdstallet fremkommer ved å beregne den prosentvise lønnsøkningen for hver enkelt ansatt i Reitan Eiendom konsern – ekskludert den høyest lønnede – og finne medianen av dette. Det er da tatt utgangspunkt i arbeidstakere som var ansatt i Reitan Eiendom i både 2023 og 2022.

FORHOLDSTALL LØNN OG LØNNSØKNING

Selskap	**Forholdstall lønn**			**Forholdstall lønnsøkning**		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Reitan Eiendom AS	8	11	11	1	1	7
ECDE	4	4	3	2	11	2
RELOG	3	2	2	2	4	2
VFE	3	3	3	1	1	1
REBUS	2	-	-	2	-	-
Reitan Eiendom	**7**	**10**	**10**	**1**	**1**	**11**

Lønn og lønnsøkning i selskapene.

Varsling og varslingssystem

Reitan Eiendom etablerte i 2021 eget styringsdokument for varslingsrutine i konsernet. Varslingsrutinen beskriver hvilke kanaler som kan benyttes ved varsling om kritikkverdige forhold, både for ansatte og for eksterne varslere (samarbeidspartnere, leverandører, kunder og allmennheten). Den beskriver også hvordan varslingssaker skal følges opp og hvordan kritikkverdige forhold skal søkes utbedret. Den tekniske løsningen for anonyme varslinger har i 2023 blitt håndtert i samarbeid med PwC som mottar og distribuerer innkomne varsel i tråd med varslingsrutinen.

Styret inkluderes normalt ikke direkte i behandling av varslingssaker, men orienteres og inkluderes ved behov eller ved spesielt utfordrende saker.

Varslingsrutinen er eksplisitt i sin beskrivelse og henvisning til arbeidsmiljølovens forbud mot enhver form for gjengjeldelse som følge av varsling om kritikkverdige forhold.

Reitan Eiendom evaluerer varslingssystemet årlig. Evalueringen foretas av ledergruppen med bistand og innspill fra styret ved behov. Evalueringen inkluderer en gjennomgang av mottatte varslingssaker, som også deklareres i årsrapporten.

Selskapet har etablert en dedikert bærekraftsseksjon på nettsidene hvor rapporter, strategi, styringsdokumenter og varslingskanal finnes. Her kan både medarbeidere og eksterne parter finne nødvendig informasjon i forkant av eventuelle varslinger om kritikkverdige forhold. Blant annet publiseres selskapets etiske retningslinjer for leverandører her. Her kan personer som vurderer å varsle finne svar på om kritikkverdige forhold har funnet sted. Selskapet anser dette som tilstrekkelig tilkjennegjøring av varslingskanalen. Selskapets varslingskanal og -rutine er åpen også for tredjeparter samt arbeidere og interessenter i verdikjeden.

Følgende tall rapporteres på konsernnivå med alle datterselskap inkludert. Det skilles ikke på selskap av hensyn til anonymitet. Selskapet har i 2023 behandlet to varsler som varslingssak i tråd med selskapets rutiner.

VARSLINGSSAKER

	2023	2022	2021
Mottatte varslingssaker totalt	**2**	**-**	**-**
Mottatte varslingssaker fra interne varslere	2	-	-
Mottatte varslingssaker gjennom digital varslingskanal (PwC)	1	-	-
Behandlede varslingssaker	2	1	-
Varslingssaker under behandling ved utgangen av	-	-	-

Oversikt over varslingssaker.

Reitan Eiendoms forpliktelser

Reitan Eiendom har som ledd i bærekraftsarbeidet utarbeidet en rekke styringsdokument som beskriver hvordan selskapet jobber med sentrale tema i selskapsstyringen. Styringsdokumentene ligger offentlig tilgjengelig på selskapets nettsider. Ett av fire fokusområder i bærekraftsarbeidet er åpenhet. Transparens og tilgjengelige styringsdokument er et resultatmål i bærekraftstrategien.

Dokumentene som er etablert formaliserer allerede etablert praksis i selskapet. Retningslinjene som beskrives er i tråd med selskapets åtte verdigrunnlag og er primært etablert for å være transparent om selskapsstyringen for eksterne.

Det ble i 2023 gjennomført en tredjepartsgjennomgang av dokumentene. Det har resultert i mindre justeringer av dokumentene, samt omarbeiding av Miljøpolicy til Bærekraftspolicy. De oppdaterte versjonene er vedtatt av styret i Reitan Eiendom.

De etablerte dokumentene er Etiske retningslinjer, Ansvarlig arbeidsgiver- og menneskerettighetspolicy, HMS-policy, Bærekraftspolicy (tidligere Miljøpolicy), Policy for ansvarlig innkjøp, Antikorrupsjonspolicy, Etiske retningslinjer for leverandører, Varslingsrutine og Skattepolicy. Dokumentene foreligger også på engelsk.

Krambugata 12-14, Trondheim

Oppsummert inneholder dokumentene i sum informasjon om:

- Selskapets forpliktelser for å ivareta menneskerettigheter og sikre ansvarlig forretningsdrift
- Hvordan selskapet skal vurdere sine forretningssamarbeid og hvordan risiko identifiseres, vurderes og håndteres
- Selskapets forventning til hvordan ansatte skal opptre
- At selskapet bruker innkjøp som verktøy i bærekraftsarbeidet
- At selskapet legger føre-var-prinsippet til grunn.
- Hvilket lovverk som er relevant for det enkelte tema, samt i hvilken grad selskapets retningslinjer går ut over lovverket
- Revisjonsdato, styreforankring og vedtaksdato, samt frekvens for revisjon for dokumentene hvor det er relevant
- Hvem som er ansvarlig for de enkelte styringsdokumentene
- Hvem retningslinjene gjelder for, både i tilfeller der de gjelder internt og eksternt

Reitan Eiendom inkluderer gjennomgang av styringsdokumentene og informasjon om hvor de kan finnes i opplæringsprogram for ESG. Det er viktig for selskapet at alle ansatte er kjent med og etterlever retningslinjene som beskrives i styringsdokumentene. Der dokumentene gjelder for eksterne, blir aktørene gjort oppmerksomme på hvor dokumentene kan finnes og bedt om å gjøre seg kjent med og etterleve dem.

IT-sikkerhet

Reitan Eiendom tilstreber å gjøre alle innkjøp av IT-systemer sentralt fra IT-funksjonen i morselskapet. Når nye løsninger skal anskaffes, utarbeides det en kravspesifikasjon som inneholder strenge og tidsaktuelle sikkerhetskrav til leverandørene. Kravene er basert på tekst fra Statens Standardavtaler og tilpasses den enkelte leveransen. Nettverk, kritisk infrastruktur og enheter holdes til enhver tid oppdatert. I samråd med de viktigste nettverks- og driftsleverandørene, tar Reitan Eiendom løpende vurderinger på implementering av nye sikkerhetstiltak. Selskapets etablerte rutiner for streng tilgangsstyring og brukerhåndtering er med på å redusere risiko for uønskede hendelser. Sikkerhetsinstruksen revideres og oppdateres årlig.

Digital strategi

Digital strategi er høyt på agendaen for Reitan Eiendom. På slutten av året 2023 startet kartleggingsarbeidet av selskapets IT-systemer som et ledd i arbeidet med å modernisere arkitekturen. Systemlandskapet består av mange ulike løsninger som samler inn store mengder data om virksomheten. Selskapet har ambisjon om å etablere en dataplattform som skal tilgjengeliggjøre og transformere disse dataene på en mer effektiv måte, slik at bedre og mer bærekraftige beslutninger kan tas raskere.

Ett av fire fokusområder i bærekraftsarbeidet er åpenhet.

3.1 Styret og ledergruppen

Styret

Reitan Eiendom fikk ny styresammensetning høsten 2022 og har siden da hatt de samme styremedlemmene. Styreleder er Ingolv Høyland.

Styret i Reitan Eiendom har normalt kvartalsvise møter. I styremøtene behandles saker som krever beslutning av styret, og styret blir orientert om selskapets løpende aktivitet og økonomiske status, herunder viktige forhold fra selskapets datterselskaper. I den grad saker som besluttes i Reitan Eiendom sitt styre, også påvirker morselskapet REITAN i vesentlig grad, behandles sakene også i styret i REITAN. Dette gjelder i første rekke spørsmål om kapitalendringer.

Styret i Reitan Eiendom velges av selskapets generalforsamling og er utpekt av selskapets eier. Styret settes sammen ut fra eiernes og selskapets behov for kompetanse og effektiv drift. Det legges vekt på en fornuftig balanse mellom kjønnene. Det er ingen komitéer i styret.

Styreleder innehar ingen sentrale lederposisjoner i bedriften, men er styremedlem i flere av selskapets datterselskaper. Dette er ingen kilde til interessekonflikter.

Reitan Eiendom har fokus på verdibasert ledelse. Det legges vekt på åpenhet i organisasjonen, og dette er en viktig faktor for å avdekke mulige interessekonflikter, og for å håndtere disse. Det er et viktig prinsipp at overordnede personer eller organer trekkes inn der personer eller selskaper er involvert i interessekonflikter.

Styret

Ingolv Høyland — **Styreleder**

Utdannet sivilingeniør fra NTH og siviløkonom fra NHH. Administrerende direktør i Reitan Eiendom fra 1995 til 2022. Lang erfaring fra næringslivet, blant annet gjennom lederstillinger i Det Norske Veritas, Nevi Finans og i Fokus Bank (Danske Bank).

Eierskap: 7,5 prosent i RELOG AS gjennom BAI AS sin 10 prosent eierandel i 3log ANS. BAI AS eier også 1,9 prosent av VestenFjeldske Eiendom AS og 0,35 prosent av REBUS Medinvest AS gjennom selskapet BAI AS.

Kristin Genton — **Styremedlem**

Utdannet siviløkonom fra BI (1995). Flere års erfaring i C&L/PwC, deretter noen år i SøndenFjeldske før hun startet i REITAN. Nå er hun finansdirektør i REITAN og har en rekke interne styreverv gjennom mange år.

Vegar Kulset — **Styremedlem**

Utdannet siviløkonom fra NHH (1995). Erfaring fra PwC før han startet som økonomidirektør i REMA 1000 i 1999. Har siden 2010 jobbet som administrerende direktør for Uno-X Mobility.

Styrets arbeid med bærekraft

I bunnen for Reitan Eiendoms forretningsvirksomhet og aktiviteter ligger selskapets verdigrunnlag. Disse har ligget fast i mange år og er felles med morselskapet REITAN, og gjeldende for alle konsern under REITAN. Verdigrunnlagene er en viktig basis for selskapets tenkesett og bedriftskultur, og har bidratt til at selskapet har en lederfilosofi basert på verdibasert ledelse. Det er selskapets ansvar å trene ledere og ansatte til å bli verdibaserte medarbeidere. Innholdet i verdigrunnlagene har også vært medvirkende til at Reitan Eiendom i lang tid har hatt fokus på bærekraft.

I Reitan Eiendom er bærekraft et eget ansvarsområde i ledergruppen og et ledd i selskapets arbeid for å utøve samfunnsansvar. Styret behandler årlig selskapets bærekraftstrategi, og på selskapets styremøter gjennomgås viktige aktiviteter innenfor området. Selskapets årsrapport inkluderer rapportering for bærekraftstema og godkjennes av styret i Reitan Eiendom. Rapporten utarbeides av selskapets administrasjon i tråd med gjeldende lovgivning knyttet til regnskap og finans, samt relevante bærekraftsrammeverk og selskapets egen bærekraftstrategi.

Styret evaluerer sitt eget og administrasjonens bærekraftsarbeid årlig i forbindelse med behandling av årsrapporten.

Styret vedtar selskapets styringsdokumenter.

Gjennom selskapets bærekraftstrategi har styret vedtatt fokusområdene for bærekraftsarbeidet. Det er med utgangspunkt i disse foretatt et utvalg av relevante vesentlige tema (ref. GRI- og ESRS-rapportering). Utvalget er i praksis foretatt av bærekraftsteamet med bistand fra ekstern ekspertkompetanse og datagrunnlag, se eget kapittel om Vesentlige tema.

Det er ikke gjennomført et spesifikt opplæringsprogram for styrets medlemmer, men nødvendig tilleggsinformasjon om spesifikke bærekraftstema sikres i bakgrunnsinformasjon fra administrasjonen i de respektive sakene som behandles.

I Reitan Eiendom integreres bærekraft i selskapets forretningsmodeller, og temaet preger daglig drift og tenkning

Ledergruppen

Reitan Eiendom ledes av selskapets administrerende direktør Trond F. Mellingsæter. Mellingsæter overtok rollen etter Ingolv Høyland som etter 27 år gikk over i rollen som styrets leder i 2022. Selskapets økonomidirektør har ansvaret for økonomi- og finansfunksjonene, og selskapets direktør bærekraft og innovasjon har et overordnet ansvar for implementering av selskapets bærekraftstrategi, herunder bærekraftrapportering, for hele eiendomskonsernet. De administrerende direktørene for datterselskapene E C Dahls Eiendom, RELOG, VestenFjeldske Eiendom og REBUS Handelseiendom, samt Dora Eiendom, inngår i selskapets ledergruppe.

Ledergruppen

Trond Mellingsæter

Administrerende direktør

Hovedfag i Samfunnsøkonomi fra Universitetet i Oslo, Master of Management fra Handelshøyskolen BI, og tilleggsutdanning fra INSEAD og Harvard Business School. Lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, nasjonalt og internasjonalt, blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank, og gjennom lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS og de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Omfattende styreerfaring.

Eierskap: 0 prosent.

Jørn Egil Andreassen — **Økonomidirektør**

Utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra NHH. 19 års erfaring som økonomidirektør i Reitan Eiendom, inkludert et overordnet ansvar for finansiering, risikostyring, kommunikasjon, HR og IT.

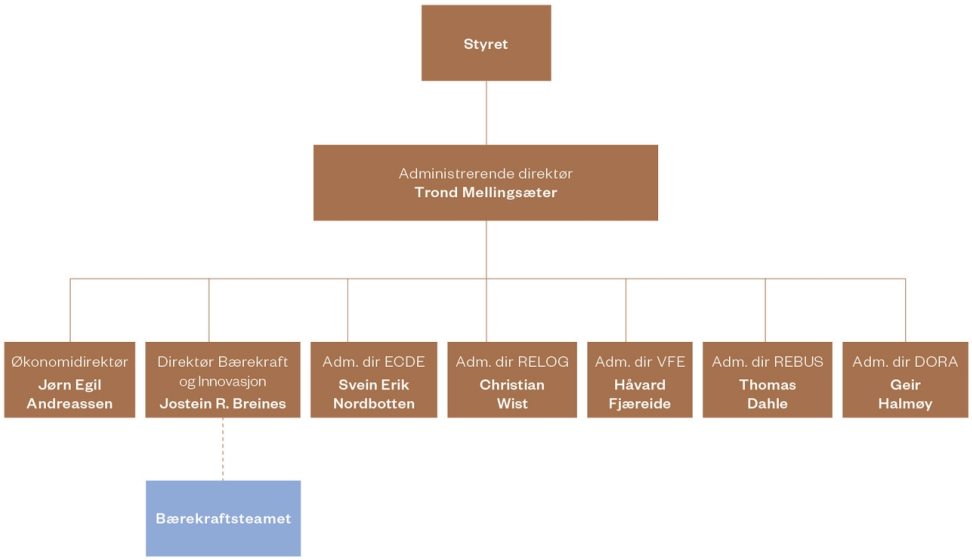
Seks års erfaring som revisor og rådgiver i PwC, med teamledelse og operativt leveranseansvar for større og mindre oppdrag. Bidro i tillegg i fagavdelingen samt i rekrutteringsprosesser. Tre års erfaring som kundeansvarlig Storkunder Bedrift i DNB i Trondheim, med ansvar for kredittvurdering, analyser og salg til større virksomheter i ulike bransjer.

Eierskap: 0,6 prosent av VestenFjeldske Eiendom AS, 0,2 prosent av REBUS Medinvest AS og 0,4 prosent av Draupner Investeringer AS gjennom selskapet Kvithuset Holding AS.

Jostein Røstum Breines — **Direktør bærekraft og innovasjon**

M.Arch fra NTNU. Ledet Region Nord i datterselskapet NHP Eiendom AS fra 2017 med en rekke større eiendomsprosjekter i porteføljen. 11 års erfaring fra forskning og undervisning innen byutvikling og bærekraft ved NTNU. Bakgrunn fra prosjektering og by- og regionsplanlegging i rådgiverbransjen.

Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Medinvest AS gjennom selskapet Breines AS.



Ledergruppens arbeid med bærekraft

Styrtet vedtar årlig selskapets bærekraftstrategi, og bærekraft er inntatt i selskapets forretningsidé og selskapsstrategi. Administrasjonen har ansvar for å levere resultater i tråd med målsettinger og metode definert i bærekraftstrategien. Dette arbeidet ledes av Direktør bærekraft og innovasjon og operasjonaliseres gjennom bærekraftsteamet med bærekraftsansvarlige fra alle datterselskapene samt Dora. Til Direktør bærekraft og innovasjon ligger ansvaret for vedlikehold av selskapets bærekraftstrategi, bærekraftrapportering samt å legge til rette for at temaet bærekraft integreres i forretningsmodeller og tenkesett for alle selskapene i eiendomskonsernet. Direktør bærekraft og innovasjon er ansvarlig for å utarbeide forslag til nødvendige styringsdokumenter som fremlegges styret for vedtak.

Det å tenke helhetlig bærekraftig er integrert
i vår væremåte og grunnlag for våre valg.

Styret og ledelsen i datterselskap og tilknyttede selskap

Administrerende direktør i Reitan Eiendom er styreleder i datterselskapene, med unntak for enkelte mindre selskaper. Datterselskaper som ikke er rene gårdselskaper, har normalt kvartalsvise styremøter. I den grad disse selskapene også har eiere utenfor Reitan Eiendom, gjenspeiles dette normalt i selskapenes styresammensetning.

3.1.1 E C Dahls Eiendom

Styret, E C Dahls Eiendom

Styret i E C Dahls Eiendom har hatt fokus på å utvikle selskapet til å være en stor og betydningsfull eiendomsaktør i Trondheim sentrum. Gjennom aktiv utvikling av store, bærekraftige rehabiliterings- og transformasjonsprosjekter, bidrar selskapet til å fremme et attraktivt sentrum for handel, kultur og næring.

Styret har hatt kvartalsvise styremøter. Styrets sammensetning har holdt seg uendret i 2023.

Styret:

Trond Mellingsæter — **Styreleder**

Hovedfag i Samfunnsøkonomi fra Universitetet i Oslo, Master of Management fra Handelshøyskolen BI, og tilleggsutdanning fra INSEAD og Harvard Business School. Lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, nasjonalt og internasjonalt, blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank, og gjennom lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS og de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Omfattende styreerfaring.

Eierskap: 0 prosent.

Jørn Egil Andreassen — **Styremedlem**

Utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra NHH. 19 års erfaring som økonomidirektør i Reitan Eiendom, inkludert et overordnet ansvar for finansiering, risikostyring, kommunikasjon, HR og IT.

Seks års erfaring som revisor og rådgiver i PwC, med teamledelse og operativt leveranseansvar for større og mindre oppdrag. Bidro i tillegg i fagavdelingen samt i rekrutteringsprosesser. Tre års erfaring som kundeansvarlig Storkunder Bedrift i DNB i Trondheim, med ansvar for kredittvurdering, analyser og salg til større virksomheter i ulike bransjer.

Eierskap: 0,6 prosent av VestenFjeldske Eiendom AS, 0,2 prosent av REBUS Medinvest AS og 0,4 prosent av Draupner Investeringer AS gjennom selskapet Kvithuset Holding AS.

Berit Hvalryg — **Styremedlem**

Utdannet siviløkonom ved NHH i Bergen og diverse fag ved NTNU (Verdibasert ledelse, idrett, kjemi og psykologi). Har siden 2013 vært rektor for Verdiskolen, som er REITANs interne lederutvikling og er ansvarlig for kultur, kommunikasjon og presse i REITAN. Tidligere jobbet med forretningsutvikling, kommunikasjon og kulturbygging innenfor bank/finans, merkevare og rådgivning (Postbanken/DNB, SMN, Bennett, TotalConsult og Trøndelag Teater). Tiltrådte styreverv i REBUS Medinvest AS i november 2017, som senere ble fusjonert inn i REBUS Handelseiendom AS.

Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Medinvest AS gjennom selskapet Infinitus AS.

Mercurgården, Trondheim
Foto: Interiørfoto

Ledelsen, E C Dahls Eiendom

Ledelsen i E C Dahls Eiendom har jobbet kontinuerlig for å skape et mer attraktivt, åpent og levende bysentrum i Trondheim. I den forbindelse har selskapet fortsatt metodisk utvikling av attraktive rehabiliterings- og transformasjonsprosjekter med optimal balanse i forhold til mål om å ivareta økonomisk, økologisk og sosial bærekraft i alle prosjekter.

Ledelsen:

Svein Erik Nordbotten — **Administrerende direktør**

Har bakgrunn fra Luftkrigsskolen, BI med mer. Har tidligere hatt stilling som administrerende direktør i Basale (Newsec Basale), områdebanksjef i Nordea Nordmøre og Romsdal, administrerende direktør i Norsea Vestbase, og logistikksjef i Norske Shell U&P. Har de siste 25 år i hovedsak arbeidet med profesjonalisering og utvikling av selskaper, herunder finansiering, virksomhetsutvikling/restrukturering, eiendomsutvikling, og M&A.

Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Medinvest AS og er aksjonær i Nidaros Eiendomsutvikling AS.

Kai Helge Sundlisæter — **Økonomisjef**

Mastergrad fra NTNU Handelshøyskolen med spesialisering innen bedriftsøkonomi og finans. Har 18 års erfaring med forvaltning, investering og analyse rettet mot næringseiendom. I tidligere stillinger bl.a. vært leder for finansiell rådgivning i Newsec Basale og seksjonsleder for forvaltning i Siva SF.

Eierskap: REBUS Medinvest AS og Nidaros Eiendomsutvikling AS.

Joakim Grøtte — **Markedsansvarlig**

Utdannet innen markedsføringsledelse fra NTNU Handelshøyskolen. Over 16 års erfaring fra eiendomsbransjen innen forvaltning, utleie og markedsføring. Har hovedansvaret for selskapets markedskommunikasjon og sponsoravtaler.

Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Medinvest AS gjennom selskapet JOGR AS.

Øystein Eriksen — **Teknisk sjef**

Sivilingeniør Fakultet Bygg ved NTH 1995. Bred erfaring fra entreprenør-,
rådgiver- og eiendomsbransjen innen prosjektutvikling og gjennomføring siste 25 år.

Eierskap: REBUS Medinvest AS og Nidaros Eiendomsutvikling AS.

Liv Myran — **Kontorleder/HR-ansvarlig**

Har regnskapsbakgrunn og har arbeidet i REITAN-systemet i over 30 år med oppgaver i hovedsak knyttet til regnskap, administrasjon og boligforvaltning.

Eierskap: 0 prosent.

3.1.2 VestenFjeldske Eiendom

Styret, VestenFjeldske Eiendom

Styret i VestenFjeldske Eiendom arbeider for å bygge en stor og attraktiv eiendomsportefølje i Bergen sentrum, samt forvaltning av førsteklasses REMA-eiendommer på Vestlandet. Gjennom aktiv forvaltning og bærekraftig utvikling av eksisterende og nye bygg, bidrar selskapet til et levende samfunn for handel, servering og kontor.

Styret:

Trond Mellingsæter — **Styreleder**

Hovedfag i Samfunnsøkonomi fra Universitetet i Oslo, Master of Management fra Handelshøyskolen BI, og tilleggsutdanning fra INSEAD og Harvard Business School. Lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, nasjonalt og internasjonalt, blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank, og gjennom lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS og de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Omfattende styreerfaring.

Eierskap: 0 prosent.

Ingolv Høyland — **Styremedlem**

Utdannet sivilingeniør fra NTH og siviløkonom fra NHH. Administrerende direktør i Reitan Eiendom fra 1995 til 2022. Lang erfaring fra næringslivet, blant annet gjennom lederstillinger i Det Norske Veritas, Nevi Finans og i Fokus Bank (Danske Bank).

Eierskap: 7,5 prosent i RELOG AS gjennom BAI AS sin 10 prosent eierandel i 3log ANS. BAI AS eier også 1,9 prosent av VestenFjeldske Eiendom AS og 0,35 prosent av REBUS Medinvest AS gjennom selskapet BAI AS.

Jørn Egil Andreassen — **Styremedlem**

Utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra NHH. 19 års erfaring som økonomidirektør i Reitan Eiendom, inkludert et overordnet ansvar for finansiering, risikostyring, kommunikasjon, HR og IT.

Seks års erfaring som revisor og rådgiver i PwC, med teamledelse og operativt leveranseansvar for større og mindre oppdrag. Bidro i tillegg i fagavdelingen samt i rekrutteringsprosesser. Tre års erfaring som kundeansvarlig Storkunder Bedrift i DNB i Trondheim, med ansvar for kredittvurdering, analyser og salg til større virksomheter i ulike bransjer.

Eierskap: 0,6 prosent av VestenFjeldske Eiendom AS, 0,2 prosent av REBUS Medinvest AS og 0,4 prosent av Draupner Investeringer AS gjennom selskapet Kvithuset Holding AS.

Bjørn Johnny Vågenes — **Styremedlem**

Kjøpmann i REMA 1000 siden 1990, og har jobbet innen dagligvare i 45 år. Tiltrådte styreverv i VestenFjeldske Eiendom AS i 2000 (i forløperen Rema Eiendom Vest AS).

Eierskap: 1,96 prosent i VestenFjeldske Eiendom AS gjennom selskapet Bjørn Johnny Wågenes AS.

Eivind Andreas Madsen **Styremedlem**

Eivind Madsen har jobbet hele sitt liv i butikk og startet hos sin far i REMA 1000 i 1991. Han har selv vært kjøpmann i REMA 1000 siden 1996. Tiltrådte styreverv i VestenFjeldske Eiendom AS i 2000 (i forløperen Rema Eiendom Vest AS).

Eierskap: 1,36 prosent i VestenFjeldske Eiendom AS gjennom selskapet Madsen Holding AS.

Rådhusgaten 4, Bergen

Ledelsen, VestenFjeldske Eiendom

Ledelsen i VestenFjeldske Eiendom har jobbet med å utvikle seg mer innen bærekraft, noe som tydelig gjenspeiles i selskapets dedikasjon og konkrete resultater. I 2023 startet prosessen med BREEAM In-Use sertifisering for to sentrale bygg i Bergen, som er en betydelig anerkjennelse av selskapets innsats for miljøvennlige praksiser og bærekraftige initiativer.

Ledelsens forpliktelse strekker seg utover sertifiseringer, og det samarbeides tett med proptech miljøet i Bergen. Det har blitt jobbet med saneringsprosjekter for to eiendommer, og omfattende rehabilitering skal gjennomføres. Gjennom å fornye, pynte og bygge opp eksisterende eiendommer, kan selskapet tilby flotte og attraktive bygg for utleie.

Med mål om å oppnå et tettere samarbeid med leietakere og bygg, har VestenFjeldske Eiendom i 2023 utvidet teamet med fire nye ansatte. Disse tilskuddene bringer med seg kompetanse og entusiasme som vil være avgjørende for videre satsing og utvidelse. Eiendomsselskapet har stort fokus på trivsel og utvikling for sine ansatte. Målrettet opplæring sikrer at teamet har nødvendige ferdigheter og kunnskap for å møte utfordringene knyttet til bærekraftige eiendomsprosjekter, inkludert opplæring i ny teknologi og bærekraftige praksiser.

Ledelsen:

Håvard Fjæreide **Administrerende direktør**

Siviløkonom fra Heriot-Watt University, med videre utdannelse innen prosjektledelse og strategisk ledelse fra BI. Håvard kommer fra stillingen som konserndirektør i Frydenbø Eiendom. Han har tidligere erfaring fra henholdsvis GC Rieber Eiendom, Astrup og Aker Solutions.

Eierskap: 0 prosent

Jan Einar Åsbakk

Prosjektsjef

Ingeniør bygg. Overordnet ansvar for økonomien samt gjennomføringen av utviklingsprosjekter både på teknologisiden og eiendomssiden. Har vært med å realisere flere innovative prosjekter for energioptimalisering av eiendommer.

Eierskap: 0,01 prosent i VestenFjeldske Eiendom AS, direkte eierskap.

Hilde Skaar

Markedssjef

Utdannet innen administrasjon og ledelse fra NHH og BI. Overordnet ansvar for utleie og markedsføring av selskapet. Er engasjert i by og byutvikling. Er hovedkontakt for sponsoravtaler og nettverk. Er veldig opptatt av sirkulærøkonomi og jobber i tett dialog med samarbeidspartnere om dette. Har tidligere erfaring fra Frydenbø Eiendom som eiendomsforvalter og områdeansvarlig for IWG.

Eierskap: 0,01 prosent i VestenFjeldske Eiendom AS, direkte eierskap.

Kim Ove Grenby

Driftssjef

Utdanning fra teknisk fagskole innen klima, energi og miljø, med fagbrev som elektriker i bunn. Overordnet ansvar for driftsavdelingen til VestenFjeldske Eiendom AS. Tidligere ansatt som teknisk forvalter i GC Rieber Eiendom. Har også erfaring som driftsleder og prosjektansvarlig i GC Rieber Eiendom Drift.

3.1.3 Christiania Areal

Styret, Christiania Areal

Selskapet ledes av selskapets styre, som medfører at styret i Christiania Areal har en operativ rolle i tillegg til å ivareta ordinære styreoppgaver. Som følge av dette skjer det meste av beslutninger mellom styremøtene, og selskapet har kun hatt to ordinære styremøter.

Christiania Areal har en klar ambisjon om å vokse i Oslo, og styrets arbeid og strategiske valg skjer ut ifra dette. Styret har fokus på bærekraft og det er et sentralt element når styret vurderer nye kjøp og rehabiliteringer. To av tre av selskapets eiendommer som eies mer enn 50 prosent er BREEAM-sertifisert.

Styret:

Trond Mellingsæter — **Styreleder**

Hovedfag i Samfunnsøkonomi fra Universitetet i Oslo, Master of Management fra Handelshøyskolen BI, og tilleggsutdanning fra INSEAD og Harvard Business School. Lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, nasjonalt og internasjonalt, blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank, og gjennom lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS og de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Omfattende styreerfaring.

Eierskap: 0 prosent.

Jørn Egil Andreassen — **Styremedlem**

Utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra NHH. 19 års erfaring som økonomidirektør i Reitan Eiendom, inkludert et overordnet ansvar for finansiering, risikostyring, kommunikasjon, HR og IT.

Seks års erfaring som revisor og rådgiver i PwC, med teamledelse og operativt leveranseansvar for større og mindre oppdrag. Bidro i tillegg i fagavdelingen samt i rekrutteringsprosesser. Tre års erfaring som kundeansvarlig Storkunder Bedrift i DNB i Trondheim, med ansvar for kredittvurdering, analyser og salg til større virksomheter i ulike bransjer.

Eierskap: 0,6 prosent av VestenFjeldske Eiendom AS, 0,2 prosent av REBUS Medinvest AS og 0,4 prosent av Draupner Investeringer AS gjennom selskapet Kvithuset Holding AS.

Ketil Jøssund — **Styremedlem**

Er utdannet siviløkonom fra NHH. Startet sin yrkeskarriere i EY og jobbet der i tre år før han begynte i økonomiavdelingen i Reitan Eiendom AS i 2004. Tiltrådte sin nåværende stilling som økonomisjef i 2016. Har med sine 19 år i Reitan Eiendom opparbeidet seg god erfaring og kompetanse innen eiendomsfinans- og økonomi.

Eierskap: Mindre aksjeposter i REBUS Medinvest AS og VestenFjeldske Eiendom AS.

Ledelsen, Christiania Areal

Christiania Areal ble etablert i mars 2022 og er en ny overbygning for Reitan Eiendoms satsing på sentrumseiendom i Oslo. Selskapet har ingen definert ledergruppe, men ledes fra Lade Gaard. All drift og forvaltning av eiendommene i Oslo utføres av eksterne aktører og samarbeidspartnere: Caverion, Malling & Co, Furuholmen Eiendom og Høegh Eiendom. Det jobbes med kontinuerlig energioppfølging, tilsyn, tiltaksmøter og driftskontroll for optimalisering av drift og reduksjon av energibruk.

3.1.4 RELOG

Styret, RELOG

Styret i RELOG har alltid bærekraft som en integrert del av sin agenda for hvert styremøte. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjektutvikling samt nye transaksjoner. For nye prosjekter har selskapet også implementert klare avkastningskrav for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at selskapet for alle nye investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid.

Styrets sammensetning har endret seg i 2023. Trond Mellingsæter har tatt over rollen som styreleder etter Ingolv Høyland, hvor sistnevnte har gått inn i ny rolle som styremedlem.

Styret:

Trond Mellingsæter

Styreleder

Hovedfag i Samfunnsøkonomi fra Universitetet i Oslo, Master of Management fra Handelshøyskolen BI, og tilleggsutdanning fra INSEAD og Harvard Business School. Lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, nasjonalt og internasjonalt, blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank, og gjennom lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS og de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Omfattende styreerfaring.

Eierskap: 0 prosent.

Ingolv Høyland

Styremedlem

Utdannet sivilingeniør fra NTH og siviløkonom fra NHH. Administrerende direktør i Reitan Eiendom fra 1995 til 2022. Lang erfaring fra næringslivet, blant annet gjennom lederstillinger i Det Norske Veritas, Nevi Finans og i Fokus Bank (Danske Bank).

Eierskap: 7,5 prosent i RELOG AS gjennom BAI AS sin 10 prosent eierandel i 3log ANS. BAI AS eier også 1,9 prosent av VestenFjeldske Eiendom AS og 0,35 prosent av REBUS Medinvest AS gjennom selskapet BAI AS.

Øyvind Christensen

Styremedlem

Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Tidligere grunnlegger og daglig leder av NHP Eiendom AS. Daglig leder og eier av Ursus Eiendom AS.

Eierskap: 15,7 prosent i RELOG AS gjennom Ursus Invest AS sin 21 prosent eierandel i 3log ANS.

Bob Persson

Styremedlem

Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Hovedeier og styreleder i Diös og Persson Invest AB.

Eierskap: 8,5 prosent eierskap i RELOG AS gjennom Persson Norge AS.

Ragnar Lyng

Styremedlem

Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Hovedeier og styreleder i Lyng Gruppen AS.

Eierskap: 6,8 prosent i RELOG AS gjennom Lyng Gruppen AS.

Jan Gunnar Heglund

Styremedlem

Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Daglig leder og eier i Heglund Holding AS.

Eierskap: 4,5 prosent i RELOG AS gjennom Heglund Holding AS.

Ole Birger Giæver

Styremedlem

Lang erfaring som advokat og med eiendomsutvikling. Styreleder og medeier i Koteng Bolig AS og innehar flere andre styreposisjoner.

Eierskap: 0 prosent.

Logistikklager, Vagle

Ledelsen, RELOG

RELOG har alltid bærekraft som en integrert del av sin daglige virksomhet. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjektutvikling samt nye transaksjoner. For nye prosjekter har selskapet også implementert klare avkastningskrav for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at RELOG for alle nye investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid.

Ledelsen:

Christian Wist

Administrerende direktør

Cand.jur, UiO 1997. Lang erfaring fra telekomsektoren og som advokat i mer enn 15 år med hovedvekt på forretningsjuridisk rådgivning, M&A og restrukturering. Tiltrådte som administrerende direktør i NHP Eiendom AS i 2015. RELOG AS er videreføringen av NHP Eiendom AS og Login Eiendom AS fra 2021.

Eierskap: 0,6 prosent av RELOG AS gjennom selskapet Forstaden AS.

Terje Haugen

Økonomidirektør

Siviløkonom og statsautorisert revisor. Tidligere økonomidirektør i NHP Eiendom AS. Lang erfaring som økonomidirektør og revisor fra Rema Eiendom Nord/REN Forvaltning, Systemrevisjon og Deloitte.

Eierskap: 0 prosent.

Øystein Bogfjellmo

Investeringsdirektør

MSc Investment Management fra Cass Business School, London. 15 års erfaring fra forvaltning, analyse og finansiering av børsnoterte selskaper. Tidligere erfaring som ansvarlig porteføljeforvalter hos ODIN Forvaltning av nordiske eiendomsselskaper gjennom fondet ODIN Eiendom. Også erfaring som aksje- og obligasjonsanalytiker hos SEB Markets med fokus på noterte og unoterte selskaper i det nordiske markedet.

Helga Melhus Loholt

COO/Prosjektdirektør

Siv.Ing. bygg og anlegg fra Norges Tekniske Høgskole og Interiørarkitekt fra NKI/Arkitekthøgskolen i Oslo. Lang prosjekterfaring med 30 års prosjektledererfaring samt personalledererfaring i 23 år. Ledererfaring fra store komplekse byggeprosjekt i milliardklassen. Strategisk leder med høyt fokus på å bygge vinnerkultur og team som sammen utarbeider løsninger i trygghet, med engasjement, nysgjerrighet, kreativitet og dyktighet.

Bjørnar Høyland

Eiendomsdirektør

MSc Finance and Accounting fra Copenhagen Business School. Bred erfaring innen finans, prosjektstyring og byggeledelse. Gjennom tidligere arbeidsgivere har han bidratt som analytiker og prosjektleder i flere større transaksjoner. I RELOG har han det overordnede ansvaret for økonomien samt gjennomføringen av utviklingsprosjekter på både teknologisiden og eiendomssiden. Har vært med å realisere flere innovative prosjekter for energioptimalisering av eiendommer.

Eierskap: 7,5 prosent i RELOG AS gjennom BAI AS sin 10 prosent eierandel i 3log ANS. BAI AS er et felleseid selskap for familien Høyland. BAI AS eier også 1,9 prosent av Vestenfjeldske Eiendom AS og 0,35 prosent av REBUS Medinvest AS.

Ketil Ervik

Markedsdirektør sør

Juridisk embetseksamen. Jobbet med eiendom siden 1999, hvorav 16 år i DNB Næringsmegling som utleiemegler. Kompetanse på utleie av nybygg, utvikling av eiendom, forhandlinger og leiekontrakter

Eierskap: 0 prosent.

Knut Sand

Markedsdirektør vest og midt/nord

Cand Merc fra Handelshøjskolen i Aarhus. Nøkkelkompetanse innenfor eiendomsutvikling, utleie, transaksjoner og finansiering. 20 års erfaring fra eiendom. Bygget opp og solgt egne selskaper innenfor både innenfor forvaltning og utvikling.

Eierskap: 0,7 prosent i RELOG AS gjennom SAND Eiendom AS.

3.1.5 REBUS Handelseiendom

Styret, REBUS

I 2023 er det kommet på plass en ny selskapsstruktur for handelseiendom i Reitan Eiendom. Organisatorisk er denne strukturen nå samlet under paraplyen REBUS Handelseiendom. Tidligere REBUS Handelseiendom AS har endret navn til REBUS Medinvest AS. Grunnet denne nye selskapsstrukturen, er det ledelsen og styret i nye REBUS Handelseiendom som presenteres i årets rapport.

Det har i 2023 vært avholdt to styremøter i REBUS Handelseiendom, og styret har mellom styremøtene jevnlig dialog knyttet til enkeltsaker og ulike vurderinger. Styrets viktigste oppgave og beslutning i 2023 var kjøpet av REBUS Utvikling-porteføljen. I tillegg til at REBUS Handelseiendom gikk fra 1 til 13 ansatte i 2023, ble det også ansatt flere nøkkelressurser med oppstart i 2024, og konsernet bygger opp en solid gruppe for å ta ytterligere fatt på satsningsområdet Handelseiendom i Skandinavia. I REBUS Medinvest har fokuset i de fire årlige ordinære styremøtene vært løpende drift og bærekraftig forvaltning av selskapets eiendomsmasse. Trond Mellingsæter overtok som styreleder i 2023.

Styret:

Trond Mellingsæter — **Styreleder**

Hovedfag i Samfunnsøkonomi fra Universitetet i Oslo, Master of Management fra Handelshøyskolen BI, og tilleggsutdanning fra INSEAD og Harvard Business School. Lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, nasjonalt og internasjonalt, blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank, og gjennom lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS og de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Omfattende styreerfaring.

Eierskap: 0 prosent.

Jørn Egil Andreassen — **Styremedlem**

Utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra NHH. 19 års erfaring som økonomidirektør i Reitan Eiendom, inkludert et overordnet ansvar for finansiering, risikostyring, kommunikasjon, HR og IT.

Seks års erfaring som revisor og rådgiver i PwC, med teamledelse og operativt leveranseansvar for større og mindre oppdrag. Bidro i tillegg i fagavdelingen samt i rekrutteringsprosesser. Tre års erfaring som kundeansvarlig Storkunder Bedrift i DNB i Trondheim, med ansvar for kredittvurdering, analyser og salg til større virksomheter i ulike bransjer.

Eierskap: 0,6 prosent av VestenFjeldske Eiendom AS, 0,2 prosent av REBUS Medinvest AS og 0,4 prosent av Draupner Investeringer AS gjennom selskapet Kvithuset Holding AS.

Ketil Jøssund — **Styremedlem**

Er utdannet siviløkonom fra NHH. Startet sin yrkeskarriere i EY og jobbet der i tre år før han begynte i økonomiavdelingen i Reitan Eiendom AS i 2004. Tiltrådte sin nåværende stilling som økonomisjef i 2016. Har med sine 19 år i Reitan Eiendom opparbeidet seg god erfaring og kompetanse innen eiendomsfinans- og økonomi.

Eierskap: Mindre aksjeposter i REBUS Medinvest AS og VestenFjeldske Eiendom AS.

Kroppanmarka, Trondheim

Ledelsen, REBUS

Thomas Dahle ble ansatt som administrerende direktør høsten 2022, og fokuset i 2023 har vært å forberede selskapet på videre satsning for å bygge et ledende eiendomsmiljø på handelseiendom. Thomas har i sin tidligere stilling som administrerende direktør i NCC Property Development hatt et høyt fokus på bærekraft gjennom mange år, og forfølger samme høye ambisjonsnivå hos REBUS Handelseiendom.

Ledelsen:

Thomas Dahle — **Administrerende direktør**

Siviløkonom Handelshøyskolen BI 2001, med videre utdanning innen finans og internasjonal ledelse. Thomas kommer fra stillingen som administrerende direktør i NCC Property Development AS. Over 15 års erfaring fra diverse lederstillinger innen bygg- og eiendomsutviklingsbransjen, samt erfaring fra utvikling av noen av Norges største kontor-, bolig- og handelseiendomsprosjekter.

3.1.6 Dora Eiendom

Styret, Dora

Det har i 2023 vært avholdt 5 styremøter i Dora Eiendom. Styrets arbeid har vært fokusert på å understøtte administrasjonens arbeid med både utviklings- og utbyggingsprosjekter, og å sikre at bærekraftige løsninger velges.

Styret

Trond Mellingsæter

Styreleder

Hovedfag i Samfunnsøkonomi fra Universitetet i Oslo, Master of Management fra Handelshøyskolen BI, og tilleggsutdanning fra INSEAD og Harvard Business School. Lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, nasjonalt og internasjonalt, blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank, og gjennom lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS og de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Omfattende styreerfaring.

Eierskap: 0 prosent.

Jørn Egil Andreassen

Styremedlem

Utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra NHH. 19 års erfaring som økonomidirektør i Reitan Eiendom, inkludert et overordnet ansvar for finansiering, risikostyring, kommunikasjon, HR og IT.

Seks års erfaring som revisor og rådgiver i PwC, med teamledelse og operativt leveranseansvar for større og mindre oppdrag. Bidro i tillegg i fagavdelingen samt i rekrutteringsprosesser. Tre års erfaring som kundeansvarlig Storkunder Bedrift i DNB i Trondheim, med ansvar for kredittvurdering, analyser og salg til større virksomheter i ulike bransjer.

Eierskap: 0,6 prosent av VestenFjeldske Eiendom AS, 0,2 prosent av REBUS Medinvest AS og 0,4 prosent av Draupner Investeringer AS gjennom selskapet Kvithuset Holding AS.

Peder Paus

Styremedlem

MBA fra University of Berkeley, California 1971. Lang karriere innen bank, shipping og finans i New York og London. Tidligere styreleder i Questerre Energy Corporation. Styremedlem og mangeårig styreleder i Dora/Dora Eiendom fra slutten av 90-tallet og frem til 2020.

Christian Dahl

Styremedlem

Jurist og advokat. Overtok via sin far som en av hovedeierne i Dora Eiendom etter en av gründerne fra 60-tallet, Even Dahl. Christian Dahl driver en omfattende virksomhet innen boligutleie, boligutvikling og næringsbygg på Lørenskog og i Oslo gjennom blant annet selskapet Næringsbygg AS.

Utøver sitt eierskap gjennom Dahl Eiendom Holding AS.

Joar Hagatun **Styremedlem**

Siviløkonom NHH 2008. Investeringsdirektør i Kron (nå eid av Storebrand) og en av gründerne bak dette selskapet. Tidligere forvalter i Formuesforvaltning (nå Formue).

Eierskap: 0 prosent.

Nine Olrich Paus **Styremedlem**

Overtok som hovedeier i Dora Eiendom etter selskapets opprinnelige gründer, Henry Olrich. Styremedlem siden 90-tallet.

Utøver sitt eierskap gjennom NOP Holding AS.

Jarlheimsletta, Trondheim

Ledelsen, Dora

Ledelsen i Dora Eiendom har gjennom 2023 hatt fokus på alle aspekter av bærekraft. Gjennom verdibasert ledelse er alle ansatte bevisstgjort i forhold til den enkeltes ansvar for å bidra til å oppnå våre bærekraftsmål.

Gjennom 2023 har selskapet også allokert ytterligere ressurser til bærekraftsarbeidet. Dette har blant annet skjedd gjennom opplæring av bærekraftsansvarlige og økt tidsbruk på konkrete tiltak innen bærekraft.

Ledelsen:

Geir Halmøy

Administrerende direktør

MSc. NTNU 1992. Lang erfaring fra bygging av offentlig infrastruktur og større industrianlegg. Snart 20 års erfaring med utvikling av næringseiendom og boligprosjekter.

Eierskap: 3 prosent av Dora Eiendom AS (B-aksjer) gjennom selskapet Slibraken Holding AS.

Kristian Lund

Utviklingsdirektør

MSc i Eiendomsutvikling NTNU Trondheim 2013. Autorisert Eiendomsmegler 2009. BSc Økonomi og administrasjon TØH Trondheim 2006.

Eierskap: 0 prosent.

3.2 Bærekraftsteamet

Bærekraftsteamet i konsernet ledes av direktør bærekraft og innovasjon i Reitan Eiendom, og består i tillegg av én fast representant fra datterselskapene og de største tilknyttede selskapene.

Bærekraftskonferansen 2022

I løpet av året har deltakerne i teamet blitt justert noe og tilpasset behovet. Grunnet økt tempo og omfang i bærekraftsarbeidet, har selskapet i løpet av 2023 etablert bærekraftskoordinator som ny rolle i teamet. Bærekraftsteamet har hatt faste møter annenhver uke for å sikre god koordinering av arbeidet. I tillegg til de faste deltakerne i bærekraftsteamet har bærekraftsarbeidet vært avhengig av bidrag fra svært mange kompetente medarbeidere i selskapene.

Bærekraftsteamet:

Jostein Røstum Breines

Direktør bærekraft og innovasjon i Reitan Eiendom

M.Arch fra NTNU. Ledet Region Nord i datterselskapet NHP Eiendom AS fra 2017 med en rekke større eiendomsprosjekter i porteføljen. 11 års erfaring fra forskning og undervisning innen byutvikling og bærekraft ved NTNU. Bakgrunn fra prosjektering og by- og regionsplanlegging i rådgiverbransjen.

Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Medinvest AS gjennom selskapet Breines AS.

Joakim Grøtte

Bærekraftsansvarlig og markedsansvarlig i E C Dahls Eiendom

Utdannet innen markedsføringsledelse fra NTNU Handelshøyskolen. Over 16 års erfaring fra eiendomsbransjen innen forvaltning, utleie og markedsføring. Har hovedansvaret for selskapets markedskommunikasjon og sponsoravtaler.

Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Medinvest AS gjennom selskapet JOGR AS.

Sara Hovda Ottesen

Bærekraftsansvarlig i Christiania Areal og finanssjef i Reitan Eiendom

Master i finansiell økonomi fra NTNU. Jobbet i Reitan Eiendom siden 2018 og tiltrådte stillingen som finanssjef i 2023. Bærekraftsansvarlig for Christiania Areal.

Helga Melhus Loholt

Bærekraftsansvarlig og COO/prosjektdirektør i RELOG

Siv.Ing. bygg og anlegg fra Norges Tekniske Høgskole og Interiørarkitekt fra NKI/Arkitekthøgskolen i Oslo. Lang prosjekterfaring med 30 års prosjektledererfaring samt personalledererfaring i 23 år. Ledererfaring fra store komplekse byggeprosjekt i milliardklassen. Strategisk leder med høyt fokus på å bygge vinnerkultur og team som sammen utarbeider løsninger i trygghet, med engasjement, nysgjerrighet, kreativitet og dyktighet.

Øystein Bogfjellmo

Bærekraftsansvarlig og investeringsdirektør i RELOG

MSc Investment Management fra Cass Business School, London. 15 års erfaring fra forvaltning, analyse og finansiering av børsnoterte selskaper. Tidligere erfaring som ansvarlig porteføljeforvalter hos ODIN Forvaltning av nordiske eiendomsselskaper gjennom fondet ODIN Eiendom. Også erfaring som aksje- og obligasjonsanalytiker hos SEB Markets med fokus på noterte og unoterte selskaper i det nordiske markedet.

Hilde Skaar

Bærekraftsansvarlig og markedssjef i VestenFjeldske Eiendom

Utdannet innen administrasjon og ledelse fra NHH og BI. Overordnet ansvar for utleie og markedsføring av selskapet. Er engasjert i by og byutvikling. Er hovedkontakt for sponsoravtaler og nettverk. Er veldig opptatt av sirkulærøkonomi og jobber i tett dialog med samarbeidspartnere om dette. Har tidligere erfaring fra Frydenbø Eiendom som eiendomsforvalter og områdeansvarlig for IWG.

Eierskap: 0,01 prosent i VestenFjeldske Eiendom AS, direkte eierskap.

Tonje Gresseth

Bærekraftsansvarlig og eiendomssjef i Dora Eiendom

Master i eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU, og bachelor i økonomi og administrasjon ved NTNU Handelshøyskolen.

Thomas Dahle

Administrerende direktør i REBUS Handelseiendom

Siviløkonom Handelshøyskolen BI 2001, med videre utdanning innen finans og internasjonal ledelse. Thomas kommer fra stillingen som administrerende direktør i NCC Property Development AS. Over 15 års erfaring fra diverse lederstillinger innen bygg- og eiendomsutviklingsbransjen, samt erfaring fra utvikling av noen av Norges største kontor-, bolig- og handelseiendomsprosjekter.

Ine Eilertsen

Kommunikasjonskoordinator i REITAN

Udannet innen PR og Markedskommunikasjon fra Handelshøyskolen BI.

Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Medinvest AS.

Amalie Hegdalsaune

Bærekraftskoordinator i Reitan Eiendom

Master i Kunnskap, teknologi og samfunn (STS) fra NTNU, og bachelor i Geografi fra NTNU. Har også kortere studieløp innen medievitenskap og internasjonale utviklingsstudier.

4 Årsregnskap

4.1 Fra Økonomidirektør

For første gang publiserer Reitan Eiendom felles års- og bærekraftsrapport. Vi er meget stolte av produktet; en digital plattform som ivaretar våre nåværende og kommende rapporteringskrav, i en fremtidsrettet utforming som når ut bredt . Takk til det interne teamet og Nonspace, som har lagt ned en imponerende innsats for å få dette på plass!

Vi har også i 2023 implementert nytt ERP- og forvaltningssystem som ble tatt i bruk 1. januar 2024. Solid innsats er levert fra både økonomer og IT-avdelingen, samt fra våre systemleverandører.

Generelt har organisasjonen gjennom 2023 brukt mye tid på digitalisering i alle ledd, samt operasjonalisering av bærekraftsstrategien. Våre ansatte har stått på innen sine fagfelt for å bidra til dette.

Reitan Eiendom har også vært representert i flere fagforum for bærekraft og compliance, og vi deler gjerne vår kunnskap og erfaring innen disse fagfeltene med kolleger innen eiendomsbransjen og i næringslivet for øvrig. Vi tror at kunnskapsdeling og samarbeid er nøkkelen for å nå de overordnede målene for reduksjon av klimautslipp, bærekraftig ressursutnyttelse og overholdelse av regelverk.

Vår eiendomsportefølje vokser videre, og gjennom overtakelsen av Entra sine eiendommer i Trondheim mot sommeren, vil E C Dahls Eiendom få et godt grunnlag for videre vekst og utvikling i Trondheim. I tillegg forsterker kjøpet av REBUS Utvikling vår satsing på handelseiendom. Gjennom disse transaksjonene får vi mange nye kollegaer og vi ser frem til at de blir en del av laget vårt.

Fremover ser vi at vi har behov for å styrke kapasitet og kompetanse ytterligere. Vi har hatt godt tilfang av gode kandidater i mange år, og styrker nå også HR-funksjonen for å sikre at vi beholder og utvikler våre dyktige medarbeidere videre.

Takk for innsatsen gjennom 2023 til alle våre dyktige ansatte!

Jørn Egil Andreassen
Økonomidirektør

4.2 Styrets årsberetning

VISJON OG FORRETNINGSIDÉ

Reitan Eiendom AS er REITANs holdingselskap for eiendom og har hovedsete på Lade Gaard i Trondheim. Høsten 2023 ble det vedtatt en ny visjon for Reitan Eiendom: «Det mest verdidrevne eiendomsselskapet».

Forretningsidéen ble justert til å lyde slik: «Med evigheten som perspektiv skal vi utvikle og eie bærekraftige porteføljer av næringseiendom i sentrum av Oslo, Bergen og Trondheim, samt logistikk-, industri- og handelseiendom i Skandinavia.

Eiendomsvirksomheten drives med verdibasert ledelse som grunnleggende filosofi. REITANs verdiunivers og de åtte verdigrunnlagene ligger som en solid rettesnor for all vår aktivitet. Vi tror på enkeltmennesker og deres evne til å ta beslutninger og gjennomføre, og vi mener at partnerskap og egeninteresse er essensielt for verdiskaping og aktivitet. Vi har operasjonalisert REITANs verdigrunnlag til vår virksomhet og har jevnlig verdisamlinger og annen aktivitet for å sikre etterlevelse av verdisettet. Verdigrunnlaget «Vi skal være gjeldfrie» er vårt viktigste styringsmål, og dette er formet til en Handlingsregel om at vår verdijusterte egenkapitalandel skal være minst 50 prosent.

Aktiviteten i Trondheim skjer gjennom vårt heleide datterselskap E C Dahls Eiendom. I Bergen er VestenFjeldske Eiendom vår operative virksomhet, og aktiviteten i Oslo ble i 2022 samlet under selskapet Christiania Areal.

Vårt eierskap innenfor segmentet logistikk- og industrieiendom ivaretas av vårt datterselskap 3LOG ANS. Aktiviteten drives av RELOG AS som er en videreføring av virksomhetene til NHP Eiendom og Login Parinvest.

Eierskapet for handelseiendom i Skandinavia ivaretas av REBUS Handelseiendom. I slutten av 2023 overtok REBUS Handelseiendom eierskapet til og ansvaret for etablering av nye REMA 1000-butikker i Norge.

REDEGJØRELSE FOR KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Reitan Eiendom for 2023 er utarbeidet i samsvar med IFRS® Accounting Standards som godkjent av EU.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning et rettvisende bilde av selskapets stilling. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn for årsregnskapet. Konsernets resultat og finansielle stilling er påvirket av usikkerhet, særlig knyttet til regnskapsestimater ved fastsettelse av virkelig verdi av investeringseiendom og tilknyttet virksomhet.

Resultatregnskapet
Driftsinntektene i 2023 ble NOK 1 780 mill. (NOK 1 552 mill.). EBITDA ble NOK -1 825 mill. (NOK 494 mill.). Driftsresultatet ble NOK -1 835 mill. (NOK 481 mill.). Resultat før skatt ble NOK -2 823 mill. (NOK 490 mill.). Økningen i leieinntekter skyldes tilvekst av eiendom gjennom året og økning i leiepriser. EBITDA, driftsresultat og resultat før skatt i 2023 er betydelig lavere enn i 2022. Dette skyldes at det er resultatført verdinedgang på investeringseiendommer gjennom 2023, samt reduserte resultater fra tilknyttet virksomhet.

Gjennom 2023 har vi opplevd fortsatt økende markedsyield i de fleste delmarkeder og et fallende eiendomsmarked. Dette har medført reduserte verdier på næringseiendom i året. Gjennom 2023 har virksomhetene i Reitan Eiendom gjennomført flere gode utviklingsprosjekter. Sammen med indeksreguleringer av leieavtaler har dette i noen grad kompensert for yieldøkningene i markedet.

Kontantstrøm og investeringer
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (før renter og skatt) ble NOK 958 mill. (NOK 1 718 mill.). Nedgangen skyldes i hovedsak endring i netto finansposter og arbeidskapital. Kontantstrøm fra driftsaktiviteter skiller seg fra EBITDA hovedsakelig ved at EBITDA også inkluderer verdiendring på investeringseiendom og resultat fra tilknyttede selskaper.

Samlet kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble NOK -917 mill. (NOK -2 973 mill.). Selskapet investerte NOK 1 342 mill. (NOK 2 739 mill.) i investeringseiendom. Netto salg av investeringseiendom ble NOK 169 mill. (NOK 143 mill.). I 2023 er det investert NOK 7 mill. i tilknyttet virksomhet. (NOK 511 mill.). Mottatt utbytte fra tilknyttet virksomhet ble NOK 72 mill. (NOK 112 mill.). Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes som meget god..

Finansiering og likviditet
Totalbalansen per 31. desember 2023 var NOK 37 761 mill. (NOK 37 110 mill.). Likvide midler per 31. desember 2023 var NOK 988 mill. (NOK 328 mill.). Ubenyttede lånefasiliteter var NOK 1 325 mill. (NOK 831 mill.). Reitan Eiendom ble i desember 2023 tilført NOK 2 900 mill. i ny egenkapital fra REITAN AS. Bokført egenkapital ved utgangen av 2023 var NOK 18 302 mill. (NOK 17 066 mill.) og tilsvarer en egenkapitalandel på 49 prosent (46 prosent). Verdijustert egenkapitalandel er noe høyere enn bokført og innenfor vår Handlingsregel på 50 prosent.

Covid-19 og krigen i Ukraina
Pandemien i vår del av verden er over, selv om enkelte fortsatt rammes av sykdom. Våre leietakere og virksomheter har klart seg bra gjennom Covid-19. Aktiviteten i det skandinaviske næringslivet er høy, og inflasjonen har tiltatt. Som et tiltak for å få ned inflasjonen har de fleste sentralbankene i den vestlige verden økt rentene. Dette påvirker naturligvis virksomheten i Reitan Eiendom, som dels er finansiert med gjeld med flytende rente.

I skrivende stund er det to år siden Russland gikk til krig mot Ukraina. Energiprisene økte kraftig etter dette, og det var usikkerhet i finansmarkedene. Rentenivået trakk opp, og har forblitt høyt frem til nå. Flere ledende analytikere mener at rentenivået vil ligge på et høyere nivå i lengre tid fremover. Gjennom 2022 og 2023 ble det grunnet renteøkningene og tilhørende yieldbevegelser forholdsvis store bevegelser i verdiene for næringseiendom i de markeder Reitan Eiendom opererer i. Vårt regnskap for 2023 preges derfor av verdinedgang for investeringseiendom og økte finanskostnader.

Eiendomskonsernet har imidlertid fortsatt god soliditet og en god likviditetssituasjon, og mot slutten av 2023 ble Reitan Eiendom tilført NOK 2 900 mill. i ny egenkapital. Styret vurderer at Reitan Eiendom er godt rustet til å stå imot den uro vi ser i markedene rundt oss.

SATSINGSOMRÅDER

Sentrumseiendom - Trondheim

E C Dahls Eiendom driver sin virksomhet i Trondheim sentrum fra egne lokaler i Mercurgården. Eiendomsmassen utgjør til sammen ca. 388 000 kvm fordelt på omtrent 90 bygg og forvaltes av egne ansatte. Gjennom de siste årene har en rekke større prosjekter blitt gjennomført. I 2023 er rehabiliteringen av Nordre gate 18-20 fullført. Det pågår større ombyggings arbeider i Nordre gate 12, samt arbeid med mindre prosjekter i flere av eiendommene. E C Dahls Eiendom arbeider fortsatt med utviklingen av Postkvartalet med Nye Hjorten Teater og kunstmuseet Posten Moderne. Prosjektene forventes ferdige på nyåret i 2025, og de nye attraksjonene vil styrke Midtbyen i Trondheim ytterligere og bidra til å støtte opp under eiendomsvirksomheten i E C Dahls Eiendom.

E C Dahls Eiendom hadde i 2023 leieinntekter på NOK 584 mill. (NOK 541 mill.), EBITDA ble NOK -374 mill. (NOK 325 mill.) og virksomheten fikk et resultat før skatt på NOK -668 mill. (NOK 205 mill.). Hovedårsaken til nedgangen i EBITDA og resultat før skatt er verdiendring på investeringseiendom på NOK -837 mill. (NOK -120 mill.), redusert resultatandel fra tilknyttet virksomhet (NOK 26 mill. mot NOK 49 mill. i 2022) samt økt netto finansieringskostnad (NOK 292 mill. mot NOK 114 mill. forrige år). Det ble i 2023 foretatt investeringer på NOK 541 mill. (NOK 446 mill.). Mesteparten av investeringene i 2023 knytter seg til rehabiliteringsprosjekter.

I februar 2024 inngikk E C Dahls Eiendom en intensjonsavtale om å kjøpe alle eiendommene til ENTRA ASA i Trondheim sentrum. Porteføljen består av totalt 13 eiendommer på ca. 187 000 kvm. I tillegg skal et større byggeprosjekt overtas når det ferdigstilles høsten 2025.

Sentrumseiendom - Bergen

Reitan Eiendom eier ca. 73 prosent av VestenFjeldske Eiendom, og de resterende 27 prosent kontrolleres av personer med nær tilknytning til REITANs virksomheter. Eiendomsporteføljen er på ca. 71 000 kvm. og forvaltes fra egne lokaler i Vågsbunnen i Bergen. Eiendomsmassen er fordelt på ulike typer eiendom i Bergen sentrum, gode handelseiendommer i Vestland samt noen utbyggingsprosjekter eid sammen med partnere.

VestenFjeldske Eiendom har i 2023 vurdert flere eiendomsinvesteringer i Bergen, og ferdigstilt et rehabiliteringsprosjekt i Strandgaten 11. Det jobbes også med to spennende prosjekter i Eldoradogården og Castbergkvartalet i Bergen sentrum.

VestenFjeldske Eiendom hadde i 2023 leieinntekter på NOK 134 mill. (NOK 119 mill.), EBITDA ble NOK -109 mill. (NOK 36 mill.), og selskapet fikk et resultat før skatt på NOK -173 mill. (NOK 22 mill.). Årsaken til endringen i EBITDA og resultat før skatt er i all hovedsak verdiendring på investeringseiendom på NOK -193 mill. (NOK -50 mill.), økte driftskostnader samt netto finanskost på NOK 64 mill. (NOK 14 mill.) Det ble i 2023 foretatt investeringer for NOK 45 mill. (NOK 319 mill.). Årets investeringer er knyttet til rehabiliterings- og utviklingsprosjekter.

Sentrumseiendom - Oslo

Christiania Areal eier 58 prosent i Schweigaards gate 33. Eiendommen er utleid i sin helhet til Bane NOR. Selskapet eier også 100 prosent av Grønlandskvartalene AS, som eier Trelastgården og flere næringsseksjoner ved Teaterplassen i Oslo. Karvesvingen 7 på Hasle huser Quality Hotel Hasle Linie, samt treningssenter og kontorlokaler for ViaPlay Group og andre virksomheter. I tillegg eier Christiania Areal 50 prosent av Major Eiendom, eier av to næringseiendommer på Majorstua.

Leieinntektene for Christiania Areal AS var i 2023 NOK 156 mill. (NOK 133 mill.), EBITDA ble NOK -335 mill. (NOK -127 mill.) og resultat før skatt ble NOK -454 mill. (NOK -219 mill.). Hovedårsaken til negativ EBITDA og resultat før skatt er resultatført verdiendring på investeringseiendom med NOK -404 mill. (NOK -247 mill.) og et svakere resultat fra tilknyttet virksomhet (NOK -77 mill. mot NOK -5 mill. i 2022).

Gjennom det siste året har flere ulike investeringsmuligheter i Oslo blitt vurdert. I tillegg er det nylig startet et større ombyggings- og rehabiliteringsprosjekt i Trelastgården i Schweigaards gate 28. Når dette er ferdigstilt mot slutten av 2024 skal Riksantikvaren flytte inn i lokalene.

Logistikk og industrieiendom

Vårt eierskap i logistikk- og industrieiendom er organisert gjennom 3LOG ANS (69 prosent). Etter en større omorganisering i 2021 eier 3LOG ANS nå 76 prosent av RELOG AS. RELOG AS eier igjen 100 prosent av NHP Eiendom og 99 prosent av RELOG Invest, samt 70 prosent av Login Parinvest. Sistnevnte selskap utvikler logistikkeiendom med hovedvekt på distribunaler for REMA 1000. NHP Eiendom utvikler eiendom med hovedvekt på byomforming og destinasjonsbygging innenfor industri- og logistikkeiendom i Norge og Danmark. RELOG Invest eier en portefølje bestående av fem heleide og to deleide logistikkeiendommer i Skandinavia.

RELOG har i 2023 gjennomført en rekke utbyggingsprosjekter.

RELOG solgte i 2023 sin eneste eiendom i Finland, samt to tomteparseller i hhv. Åsland og Ganddal. Det er gjennom året gjennomført byggeprosjekter i Grenlandsdistriktet, Oslo, Frogn, Vagle og i Trondheimsområdet. Det har også i år vært god fremdrift på mange av utviklingsprosjektene i NHP Eiendom og i Login Parinvest.

RELOG hadde i 2023 leieinntekter på NOK 744 mill. (NOK 601 mill.), EBITDA ble NOK -1 006 mill. (NOK 137 mill.), og selskapet fikk et resultat før skatt på NOK -1 491 mill. (NOK 241 mill.). Hovedårsakene til nedgangen i EBITDA og resultat før skatt er verdiendring på investeringseiendom på NOK -1 460 mill. (NOK -354 mill.) og resultat fra tilknyttede selskaper på NOK -174 mill. (NOK -1 mill.). I tillegg preges resultatet av økte netto rentekostnader (NOK 423 mill. mot NOK 296 mill.) samt verdiendring på selskapets renteinstrumenter på NOK -82 mill. (NOK 398 mill.). Det ble i 2023 foretatt investeringer på NOK 690 mill., hvor NHPs investering i Kjelsrud-prosjektet i Oslo utgjorde NOK 229 mill. Investeringene i 2022 var på NOK 1 858 mill.

Handelseiendom i Skandinavia

REBUS Handelseiendom overtok mot slutten av 2023 eierskapet til og ansvaret for REMA 1000-prosjekter i Norge fra REMA 1000 Norge. Virksomheten er organisert gjennom selskapet REBUS Utvikling, og innebærer en forsterket satsing på utvikling av dagligvareeiendom fremover.

REBUS Handelseiendom har en eierandel på 87 prosent i REBUS Medinvest. Jubar Eiendom eier åtte prosent og øvrige aksjonærer med tilknytning til REITAN eier fem prosent av selskapet. REBUS Medinvest eier en portefølje av gode handelseiendommer i Norge med REMA 1000 som hovedleietaker. Hoveddelen av eiendomsmassen er beliggende i Trøndelag, men selskapet har eiendom fra Sandnes til Tromsø. I 2023 har selskapet ervervet ytterligere to handelseiendommer i Norge.

Leieinntektene fra handelseiendom i Norge og Danmark i 2023 ble NOK 137 mill. (NOK 124 mill.), EBITDA ble NOK 85 mill. (NOK 79 mill.) og resultat før skatt ble NOK 45 mill. (NOK 158 mill.). Årsaken til nedgangen i resultat før skatt er økte netto finanskostnader, som ble NOK -40 mill. (NOK 80 mill.).

Våren 2024 har REBUS Handelseiendom investert i et nystiftet selskap, DK Retail Invest AS, med en eierandel på 36 prosent. Selskapet skal overta til sammen 64 handelseiendommer fra REMA 1000 i Danmark.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Reitan Eiendom er et diversifisert eiendomsselskap som er eksponert for ulik risiko ved sine aktiviteter. Forretningsområdet ble etablert som selvstendig virksomhet i 1995 og har siden da gjennomgått en betydelig og lønnsom vekst. Ledelse og stab er jevnlig økt for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å håndtere aktiviteten og de tilhørende risikoforhold.

Virksomhetens medarbeidere har gjennomgående lang erfaring fra eiendomsbransjen. Reitan Eiendom har etablert strategier og retningslinjer for å håndtere driftstilknyttet risiko, finansiell markedsrisiko og ESG-risikoer, herunder klima- og naturmangfoldsrisiko, og gjennomfører nødvendige sikringstiltak for å redusere disse.

Ordinær operasjonell risiko og finansiell risiko mot eiendomsmarkedet søkes avdekket gjennom ulike tiltak. Fordelingen av aktiviteten på sentrumseiendom i tre større byer i Norge, logistikkeiendom og byomforming samt handelseiendom i Skandinavia gir i seg selv en diversifiserende effekt. Virksomheten har samlet sett en relativt lav risiko i sin eiendomsportefølje. Store deler av eiendomsmassen er utleid på langsiktige leiekontrakter til solide aktører med god evne til å betjene sine leieforpliktelser. Leiekontraktene reguleres årlig med økning i konsumprisindeksen. Noe av eiendomsmassen er utleid på kortere kontrakter, som isolert sett kan vurderes å gi økt risiko. Dette gir imidlertid også en mulighet til å få realisert ny verdiskapning gjennom økte leiepriser ved fornyelser eller re-utleie av arealene.

Driftskostnadene relatert til virksomheten er eksponert for prisrisiko. Denne søkes avdekket gjennom gode innkjøpsrutiner, etablering av avtaleverk med prisregulerende klausuler for større vare- eller tjenesteleveranser samt bistand fra profesjonelle aktører for å sikre at kostnadsnivået blir lavest mulig. For større utbyggingsprosjekter benyttes både intern og ekstern prosjektleder-kompetanse, og entreprisekontrakter inngås normalt med bransjemessige reguleringer for lønns- og prisstigning.

REITAN er et verdidrevet selskap, og vi har åtte verdigrunnlag som en del av grunnlaget for vår virksomhet. Det å tenke helhetlig på bærekraft er integrert i vår aktivitet og danner et fundament for våre valg. Reitan Eiendom har jobbet med bærekraft i eiendomsprosjekter i mange år og er opptatt av å redusere utslipp og klimarisiko knyttet til våre bygg og eiendommer for å sikre selskapets verdier. Konkret kommer bærekraftsfokuset til uttrykk på ulike måter i hvert enkelt prosjekt. Vi jobber metodisk, og våre valg er kunnskapsbaserte. Kartlegging av fakta danner grunnlag for bærekraftkonseptene, og ringvirkningene fra prosjektene er mange. Vår aktivitet påvirker miljø, byer og lokalsamfunn. Derfor preger bærekraft vår daglige drift og tenkning og er integrert i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

REITANs verdigrunnlag nummer tre – «*Vi skal være gjeldfri*» har også effekt på risikostyringen vår. Verdigrunnlaget er operasjonalisert til en Handlingsregel som tilsier at Reitan Eiendom skal ha minimum 50 prosent verdijustert egenkapital. Denne handlingsregelen er igjen benyttet videre i de enkelte satsingsområdene, med noen tilpasninger. Styret i Reitan Eiendom følger opp handlingsregelen fortløpende og kan midlertidig godkjenne disposisjoner som utfordrer handlingsregelen. Per utgangen av 2023 er alle virksomhetsområder innenfor sine finansielle handlingsregler, med unntak av VestenFjeldske Eiendom, som har en verdijustert egenkapital på 41 prosent (internt måltall er 45 prosent).

Den finansielle handlingsregelen innebærer en moderat belåningsgrad for eiendomsmassen, noe som isolert sett gir redusert finansiell risikoeksponering. Virksomheten har i tillegg ulike redskap for å redusere eksponeringen mot endringer i rentenivå, som rentebytte- og andre sikringsavtaler. Det er i 2023 nedfelt en egen finansiell strategi for Reitan Eiendom, og det arbeides kontinuerlig med å tilpasse renterisikoen til våre måltall. Eksponering mot valutarisiko forekommer i noe grad ved at deler av virksomheten drives innen Skandinavia. Det søkes etablert finansiering i lokal valuta slik at valutarisikoen reduseres til nettoeksponeringen i det enkelte land. I tillegg foretas det jevnlig veksling av valutabeholdninger akkumulert gjennom driften slik at likviditetsbeholdning i fremmed valuta holdes på lavest mulig nivå.

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPSREGNSKAPET

Årsregnskapet for morselskapet Reitan Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Driftsinntektene i 2023 ble NOK 20 mill. (NOK 19 mill.). Inntektene er opptjent gjennom utleie av eiendom samt andre inntekter i form av forretningsførerhonorar mv. Årets resultat ble NOK 309 mill. (NOK 403 mill.). Årsaken til resultatnedgangen er i hovedsak økte finanskostnader og nedskriving av aksjer. Dette motregnes i stor grad av en interngevinst knyttet til omorganisering av eierskap til eiendommer. Resultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Totalbalansen per 31. desember 2023 var NOK 10 580 mill. (NOK 8 074 mill.), hvorav investering i datterselskap utgjør NOK 7 764 mill. (5 080 mill.). Bokført egenkapital var NOK 10 354. (NOK 7 145 mill.) og sum gjeld var NOK 226 mill. (NOK 929 mill.).

ORGANISASJON

REITANs filosofi er å organisere virksomheten på en slik måte at avstanden mellom ansvar/myndighet og operativ gjennomføring blir minst mulig. Den samme filosofien legges til grunn i Reitan Eiendom. Lokal ledelse har beslutningsmyndighet og kompetanse til å ta de riktige beslutninger for sin operative virksomhet.

Innen eiendomsvirksomheten er det også etablert en rekke partnerskap, der eiere utenom Reitan-familien har eierposter i selskapene. Dette gir en god balanse mellom egeninteresse, sterk lokal gjennomføringskraft og risikoavlastning. Det etterstrebes at selskapene opereres og administreres etter de samme prinsipper og rutiner. På denne måten kan man oppnå systemdrift, som igjen gir god løpende oppfølging av virksomheten og sikrer at ledelsen til enhver tid har det beste beslutningsgrunnlaget tilgjengelig.

Reitan Eiendom er eid 72 prosent av REITAN AS og 27 prosent av Odd Reitan Private Holding AS. I tillegg har Odd Reitans fem barnebarn to aksjer hver i selskapet. Odd Reitan, Ole Robert Reitan og Magnus Reitan med familie eier 33,3 prosent hver av REITAN AS gjennom hvert sitt heleide holdingselskap.

Styret i Reitan Eiendom består av styreleder Ingolv Høyland og styremedlemmene Kristin S. Genton og Vegar Kulset. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner. På den kommende generalforsamlingen i selskapet overtar Odd Reitan vervet som styreleder. Ingolv Høyland takkes med dette for sin langvarige innsats for Reitan Eiendom som administrerende direktør og i det siste halvannet året som styreleder.

Ledergruppen i Reitan Eiendom har gjennom 2023 bestått av administrerende direktør Trond F. Mellingsæter, økonomidirektør Jørn Egil Andreassen, direktør for bærekraft Jostein Røstum Breines samt de daglige lederne i de operative virksomhetene våre. Per 31.12.23 er dette: Svein Erik Nordbotten fra E C Dahls Eiendom, Håvard Fjæreide fra VestenFjeldske Eiendom, Thomas Dahle fra Rebus Handelseiendom, Christian Wist fra RELOG og Geir Halmøy fra Dora Eiendom. Fra våren 2024 er Finanssjef Sara Ottesen og IT-sjef Silje Pettersen en del av i ledergruppen.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskjeftiget Reitan Eiendom med underliggende selskaper 118 medarbeidere ved utgangen av 2023 (101). I morselskapet Reitan Eiendom AS var det ved utgangen av 2023 19 ansatte (16).

Mangfold og likestilling
Reitan Eiendom skal være en arbeidsplass der det ikke forekommer diskriminering mellom kjønn. Det tilstrebes å fremme likestilling og å forhindre forskjellsbehandling som er i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Totalt antall ansatte i Reitan Eiendom fordeler seg på 83 menn og 35 kvinner. Antall ledere er 33, seks er kvinner og 27 er menn. Tre ansatte arbeider deltid, samtlige er menn. Det arbeides aktivt for å utvikle og rekruttere flere kvinner til ledende stillinger, og i 2023 ble flere av våre kvinner forfremmet til mellomleder-stillinger.

Våre kontorfasiliteter er moderne, oppgraderte og har gjennomgående universell utforming. Lokalene på Lade Gaard er underlagt vernebegrensninger slik at de ikke kan tilpasses slike krav fullt ut. Ansatte med redusert arbeidskapasitet grunnet alder og/eller sykdom har fått nødvendige hjelpemidler samt muligheten til å jobbe i redusert stilling (dels uten sykepenger / ingen reduksjon i lønnen).

Sykefraværet har i 2023 vært 5,3 prosent (4,6 prosent), totalt 882 dager. Det har ikke vært personskader i virksomheten.

Rekruttering
Reitan Eiendom benytter profesjonelle ressurser i rekrutteringsprosesser. Ledige stillinger skal først lyses ut internt, for å fremme interne karrieremuligheter og interne avansement.

I rekrutteringsprosessene utarbeides kravspesifikasjoner til stillingene, som sammen med grundige vurderinger, evalueringer, intervjuer, testverktøy og referansesjekker skal sikre at selskapet finner de best kvalifiserte kandidatene. I tillegg tilstrebes det ved rekruttering å forbedre kjønnsbalansen i ulike stillingskategorier.

Medarbeiderutvikling og verditrening
Reitan Eiendom skal være en attraktiv og god arbeidsplass for medarbeiderne, med mangfold og muligheter i fokus. I Reitan Eiendom legges det stor vekt på å motivere og utvikle medarbeiderne i tråd med selskapets verdier og holdninger. Reitan Eiendom ønsker å gi alle medarbeiderne en felles plattform og bygge felles stolthet på tvers av våre virksomheter.

Medarbeiderutvikling er derfor sentralt for våre selskap. Det gjennomføres i et normalår ulike programmer som filosofikurs, verditrening, trainee-programmer, verdisamlinger og utdanning innen verdibasert ledelse, som gir deltakerne økt studiekompetanse. Disse aktivitetene gjennomføres dels i samarbeid med REITANs Verdiskole.

Våren 2023 ble det gjennomført en medarbeiderundersøkelse for alle ansatte i Reitan Eiendom og E C Dahls Eiendom. Denne ga ledelsen verdifull innsikt og momenter til ytterligere forbedring av organisasjonen. Det planlegges å avholde slike undersøkelser jevnlig, og vi har nylig styrket vår interne HR-funksjon med en halv stilling.

Ansvar og bærekraft
Bærekraft er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet. I vår bærekraftstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i vår forståelse av bærekraft.

Reitan Eiendom har utarbeidet en bærekraftstrategi som nå er under implementering i virksomhetene. Strategien inneholder en rekke mål for vårt bærekraftarbeid samt en metodebeskrivelse for hvordan vi skal utvikle prosjektene våre i fremtiden. En metode er langt mer overførbar enn enkelttiltak og kan derfor også få betydning for hvordan andre aktører i bransjen og samfunnet jobber med bærekraft. Dette mener vi styrker ansvarsdimensjonen i vårt arbeid.

Ved å implementere metoden i alle prosjekter bidrar vi til økt bærekraft i enkeltprosjektene, vår virksomhet og i samfunnet, og derigjennom sikrer vi også verdiutviklingen på vår eiendomsportefølje.

Av FN´s Bærekraftsmål anser Reitan Eiendom

mål nr. 3; *God helse,*

mål nr. 7; *Ren energi for alle*,

mål nr. 8; *Anstendig arbeid og økonomisk vekst,*

mål nr. 9; *Innovasjon og infrastruktur,*

mål nr. 11; *Bærekraftige byer og samfunn*,

mål nr. 12; *Ansvarlig forbruk og produksjon*,

mål nr. 13; *Stoppe klimaendringene*, og

mål nr. 17; *Samarbeid for å nå målene,*

som viktigst for oss i vårt arbeid for økt bærekraft.

Det er i de enkelte prosjekters utvikling og i forvaltning og videreutvikling av de enkelte bygg at bærekraftpotensialet realiseres. De enkelte prosjektansvarlige har derfor en nøkkelrolle i å bidra til gode ideer og beslutninger for å oppnå målene i bærekraftstrategien. Vi ønsker å redusere oppfatningen av *tilfeldighet* i by- og samfunnsutviklingen gjennom en systematisk og faktabasert oppbygging av prosjektene.

Reitan Eiendom skal ha fokus på bærekraft i alle sine prosjekter. Økologisk, sosial og økonomisk bærekraft skal trekkes inn i utviklingen av alle våre prosjekter med mål om å bidra til god økonomi, et grønnere fotavtrykk og et godt samfunn.

Reitan Eiendom har i to år utarbeidet en egen bærekraftsrapport. For 2023 blir denne rapporteringen slått sammen med den økonomiske rapporteringen og offentliggjøres i en ny digital nettløsning.

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. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2023 forventes å bli publisert innen 30. april 2024. Se også punkt 2.7.3 i Årsrapporten for mer omtale av åpenhetsloven.

UTSIKTER

Innen våre markeder ser vi langsiktige trender og ulike effekter etter en pandemi og økende internasjonal uro i Europa. Rentenivå og energikostnader har steget kraftig gjennom de siste årene, og dette har naturlig nok også påvirket våre virksomheter. I tillegg har prisen på byggematerialer og kostnaden for oppføring av nybygg økt, og tidvis har det vært knapphet på innsatsfaktorer. Klimaet er i endring, og fokus på klimatiltak og bærekraftige løsninger har tiltatt ytterligere. Digitaliseringen i samfunnet går fremover med stormskritt, og kunstig intelligens vokser fram og gir nye muligheter for profesjonell eiendomsdrift og effektivisering av næringslivet. Hjemmekontor er mer og mer vanlig, men samtidig ser vi at behovet for gode møtesteder og fleksible kontorarbeidsplasser fortsatt er viktig. Vi mener våre virksomheter har de rette beliggenheter og løsninger som markedet nå etterspør. Den nasjonale handelen innen dagligvare og flere andre bransjer har økt etter pandemien, hvilket igjen har økt behovet for lager- og logistikkanlegg. Regionalisering rundt de større bysentra er fortsatt økende. Dette skaper nye behov for byomforming av områder tidligere benyttet til industri mv.

Bransjer som servering, hotell, reiseliv og arrangementer ble hardt rammet av smittevern-restriksjonene under pandemien. Gjennom 2023 har vi sett at turisme- og reiselivsaktiviteter har kommet tilbake til nivåene før Covid-19, og de aller fleste av våre leietakere har kommet seg greit gjennom de tøffe årene.

Reitan Eiendom har et solid økonomisk fundament, en eiendomsportefølje med god kvalitet, dyktig ledelse og stab. Selskapet ser mange spennende muligheter for eiendomsutvikling og verdiskapning fremover. Flere spennende transaksjoner har skjedd så langt i 2024, og vi ser at flere og flere skriver om økende aktivitet i eiendomsmarkedet. Med REITAN som hovedeier og med gode partnere i våre virksomheter ser vi frem til fortsatt å være en viktig aktør i det skandinaviske eiendomsmarkedet i årene fremover.

Trondheim, 21.03.24

Ingolv Høyland
Styreleder

Kristin S. Genton
Styremedlem

Vegar Kulset
Styremedlem

Trond F. Mellingsæter
Adm. dir.

4.3 Konsernregnskap

TOTALRESULTAT

Beløp i NOK mill.	Note	2023	2022
Leieinntekter	6, 10, 30	1 780	1 552
Eiendomsrelaterte driftskostnader	6, 13	–182	–193
Netto leieinntekter		**1 598**	**1 359**
Andre inntekter	11, 30	27	24
Lønnskostnad	12	–146	–116
Andre driftskostnader	12, 13, 30	–95	–82
Netto inntekt fra eiendomsdrift		**1 384**	**1 185**
Verdiendring investeringseiendommer	6	–2 943	–800
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8, 30	–265	109
Driftsresultat før amort., av- og nedskr. (EBITDA)		**–1 825**	**494**
Amortiseringer, av-og nedskrivninger	16, 17, 18	–9	–13
Driftsresultat		**–1 835**	**481**
Renteinntekter	14, 30	32	19
Rentekostnader	14, 18, 30	–905	–575
Verdiendring finansielle instrumenter	14, 26	–125	570
Andre finansposter	14	9	–5
Netto finansposter		**–989**	**9**
Resultat før skattekostnad		**–2 823**	**490**
Skattekostnad	15	557	–68
Årets resultat		**–2 267**	**422**
Utvidet resultat			
Omregningsdifferanser		116	54
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet		**116**	**54**
Utvidet resultat etter skatt		**116**	**54**
Totalresultat			
Årets totalresultat		**–2 151**	**476**
Årets resultat tilordnes			
Aksjonærene i morselskapet		–1 513	324
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	–754	98
Sum tilordnet resultat		**–2 267**	**422**
Årets totalresultat tilordnes			
Aksjonærene i morselskapet		–1 437	363
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	–714	113
Sum tilordnet totalresultat		**–2 151**	**476**

EIENDELER

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.23	31.12.22
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	15	165	113
Immaterielle eiendeler	16	28	27
Investeringseiendommer	6	32 428	33 098
Varige driftsmidler	17	4	3
Bruksretteiendeler	18	167	168
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	2 124	2 421
Finansielle investeringer	19, 28, 29	280	30
Finansielle instrumenter	26	387	444
Fordringer	20, 28, 30	445	256
Sum anleggsmidler		**36 028**	**36 560**
Omløpsmidler			
Kundefordringer og andre fordringer	20, 28, 30	743	222
Finansielle instrumenter		2	-
Bankinnskudd, kontanter o.l.	21, 24, 28	988	328
Sum omløpsmidler		**1 733**	**550**
Sum eiendeler		**37 761**	**37 110**

EGENKAPITAL OG GJELD

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.23	31.12.22
Egenkapital			
Aksjekapital		105	84
Overkurs		8 487	5 607
Annen egenkapital ikke resultatført		130	53
Opptjent egenkapital		5 630	7 149
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		**14 352**	**12 894**
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	3 950	4 172
Sum egenkapital		**18 302**	**17 066**
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	1 566	2 066
Andre avsetninger for forpliktelser	22	12	12
Gjeld til kredittinstitusjoner	23, 24, 28	12 510	11 328
Leieforpliktelser	18	173	172
Finansielle instrumenter	26, 28, 29	72	12
Annen gjeld	27, 28, 30	73	449
Sum langsiktig gjeld		**14 406**	**14 039**
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	15	25	26
Gjeld til kredittinstitusjoner	23, 24, 28	4 615	5 587
Gjeld til konsernselskaper	30	1	11
Leieforpliktelser	18	15	14
Finansielle instrumenter	26, 28, 29	-	7
Leverandørgjeld og annen gjeld	27, 28	397	360
Sum kortsiktig gjeld		**5 052**	**6 005**
Sum gjeld		**19 458**	**20 044**
Sum egenkapital og gjeld		**37 761**	**37 110**

Trondheim, 21.03.24

Ingolv Høyland
Styreleder

Kristin S. Genton
Styremedlem

Vegar Kulset
Styremedlem

Trond F. Mellingsæter
Adm. dir.

EGENKAPITALOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	Aksjekapital og overkurs	Annen kapital ikke res.ført	Opptjent egenkapital	Sum majoritet	Ikke-kontr. eierinteress.	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.22	5 692	53	7 149	12 894	4 172	17 066
Årets resultat	**-**	**-**	**–1 513**	**–1 513**	**–754**	**–2 267**
Omregningsdifferanser	-	77	-	77	39	116
Utvidet resultat etter skatt	**-**	**77**	**-**	**77**	**39**	**116**
Totalresultat	**-**	**77**	**–1 513**	**–1 436**	**–714**	**–2 151**
Ikke registrert kapitalutvidelse	2 900	-	-	2 900	-	2 900
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	–5	–5	492	488
Sum transaksjoner med eierne	**2 900**	**-**	**–5**	**2 895**	**492**	**3 388**
Egenkapital per 31.12.23	**8 592**	**130**	**5 630**	**14 352**	**3 950**	**18 302**

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		**–2 823**	**490**
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	266	–109
Verdiendring investeringseiendommer	6	2 943	800
Av- og nedskrivninger varige driftsmidler	17	2	5
Av- og nedskriving bruksretteiendeler	18	8	8
Finansposter	14	989	–9
Endring i kundefordringer og andre fordringer	20	–432	422
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	27	7	110
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		**958**	**1 718**
Betalte renter	14	–871	–530
Betalte skatter	15	–32	–127
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		**54**	**1 061**
Kjøp av immaterielle eiendeler	16	–1	–5
Kjøp av investeringseiendommer	6	–1 342	–2 739
Salg av investeringseiendommer	6	169	143
Kjøp av varige driftsmidler	17	–2	–1
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8, 9	–7	–511
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	8	164	12
Mottatte renter	14	32	16
Mottatte utbytter	8	72	112
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**–917**	**–2 973**
Kapitalutvidelse		1 406	0
Opptak av lån	23, 24	837	4 466
Nedbetaling av lån	23, 24	–389	–2 526
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	18	–6	–5
Utbytte betalt til ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskaper	7	–2	–41
Transaksjon med ikke-kontrollerende eierinteresser	7	95	–197
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**1 941**	**1 696**
Endring i kontantekvivalenter		**1 078**	**–216**
Kontantekvivalenter per 01.01.	21	–95	121
Kontantekvivalenter per 31.12.	**21**	**984**	**–95**

Konsernregnskapet - Noter

NOTE 1 - GENERELL INFORMASJON 196

NOTE 2 - VESENTLIG INFORMASJON OM REGNSKAPSPRINSIPPER 196

NOTE 3 - VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER 196

NOTE 4 - FINANSIELL RISIKOSTYRING 198

NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON 200

NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM 202

NOTE 7 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER 204

NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER 205

NOTE 9 – STØRRE TRANSAKSJONER 206

NOTE 10 - LEIEINNTEKTER 207

NOTE 11 - ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER 207

NOTE 12 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSER 208

NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER 209

NOTE 14 - FINANSPOSTER 209

NOTE 15 - SKATTER 210

NOTE 16 - IMMATERIELLE EIENDELER 211

NOTE 17 - VARIGE DRIFTSMIDLER 212

NOTE 18 - LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRETTEIENDELER 213

NOTE 19 - FINANSIELLE INVESTERINGER 214

NOTE 20 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER 215

NOTE 21 - BANKINNSKUDD O.L. 216

NOTE 22 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER 216

NOTE 23 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER 217

NOTE 24 - LÅNEAVTALER 219

NOTE 25 - GARANTIER 220

NOTE 26 - RENTESIKRINGER 220

NOTE 27 - LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD 221

NOTE 28 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD 222

NOTE 29 - FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI 224

NOTE 30 - NÆRSTÅENDE PARTER 225

NOTE 31 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN 225

NOTE 1 - GENERELL INFORMASJON

Reitan Eiendom er et skandinavisk eiendomskonsern med tre satsingsområder:

- Sentrumseiendom i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handelseiendom i Skandinavia.

Reitan Eiendom AS er registrert og hjemmehørende i Norge og har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 21. mars 2024.

NOTE 2 - VESENTLIG INFORMASJON OM REGNSKAPSPRINSIPPER

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Konsernregnskapet til Reitan Eiendom er utarbeidet i samsvar med IFRS® Accounting Standards som godkjent av EU.

Resultatoppstillingen i konsernregnskapet til Reitan Eiendom er endret i 2023 for å fremstille netto leieinntekter og netto inntekt fra eiendomsdrift. Sammenligningstallene for 2022 er oppdatert tilsvarende.

I 2023 har Reitan Eiendom bruttoført viderefakturert eiendomsskatt, som tidligere har vært nettoført. Sammenligningstallene for 2022 er oppdatert tilsvarende.

BASISPRINSIPPER
Konsernregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Finansielle eiendeler
- Finansielle forpliktelser
- Derivater øremerket som sikringsinstrumenter
- Investeringseiendom

Områder som i vesentlig grad inneholder skjønnsmessige vurderinger, høy kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 3 - viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Det er ingen nye standarder, endringer og fortolkninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft som forventes å ha en vesentlig påvirkning på regnskapet. Konsernregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER
Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise Reitan Eiendom som én enhet. Dette innebærer å konsolidere morselskapet og alle selskaper hvor konsernet har kontroll. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskaper i konsernet er eliminert. Se note 7 - investeringer i datterselskaper og note 8 - investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA
Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet regnskapsføres i den lokale valuta i hvert land (funksjonell valuta). Konsernregnskapet er presentert i norske kroner (NOK), som både er den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet og de norske enhetene.

Ved omregning av enheter i utenlandsk valuta omregnes balansen til sluttkursen på balansedagen, mens resultatregnskapet omregnes til gjennomsnittskurs for hver måned i regnskapsperioden. Netto effekt av omregningen føres som omregningsdifferanser mot utvidet resultat.

Resultat av valutaomregning knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet, mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter. Verdiendringer på sikringsderivater klassifiseres i drift eller finans avhengig av om det er knyttet til sikring av driftsrelaterte poster eller finansieringsaktiviteter.

NYE STANDARDER, ENDRINGER OG FORTOLKNINGER TIL EKSISTERENDE STANDARDER MED FRAMTIDIG IKRAFTSETTELSE.
Reitan Eiendom har per 31.12.23 ikke tidlig implementert endringer i standarder eller fortolkninger med ikraftsettelse 01.01.24 eller senere. Ingen vedtatte endringer i standarder og fortolkninger med framtidig ikraftsettelse forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

NOTE 3 - VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG FORUTSETNINGER
Konsernet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Investeringseiendom

Fastsettelsen av virkelig verdi av investeringseiendom innebærer betydelig grad av estimater og antakelser. Se omtale av beregningsmodell og sensitivitetsberegninger i note 6 - investeringseiendom.

Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler som balanseføres i samsvar med IFRS 16 - Leieavtaler. I henhold til IFRS 16 må det gjøres vurderinger av leieperiode, diskonteringsrente og innregning av eventuelle opsjonsperioder. Vurderingene innebærer betydelig grad av estimater og antakelser, og disse kan være annerledes enn hva de faktiske fremtidige leievilkårene kan bli. Se note 18 - leieforpliktelser og bruksretteiendeler for ytterligere informasjon.

NOTE 4 - FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater og egenkapital. Konsernet benytter seg av rentebytteavtaler for å sikre seg mot renterisiko.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av ledelsen i Reitan Eiendom i overensstemmelse med retningslinjer fremlagt for og godkjent av styret. Selskapets ledelse identifiserer, evaluerer og styrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike virksomhetsområdene. Styret godkjenner prinsipper for den overordnede risikostyring, og angir retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko, renterisiko, kredittrisiko, bruk av rentebytteavtaler og anvendelse av overskuddslikviditet.

Konsernets mål vedrørende finansiering og kapitalstruktur fremkommer av REITANS verdigrunnlag nummer 3 - Vi skal være gjeldfri. Verdigrunnlaget er operasjonalisert ved at styret i REITAN har vedtatt handlingsregler for hvert forretningsområde. Handlingsreglene setter rammer for finansieringsmuligheter og kapitalstruktur. Handlingsregelen for Reitan Eiendom er at verdijustert egenkapital skal utgjøre minimum 50 prosent av verdijustert totalkapital. Handlingsregelen bidrar til at konsernet til enhver tid opprettholder en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel. I tillegg bidrar handlingsregelen indirekte til redusert risiko for å bli sterkt påvirket av endringer i markedsrenter sammenlignet med selskaper med høyere belåning og lavere egenkapitalandel.

MARKEDSRISIKO

Valutarisiko

Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes resultatet og egenkapital i konsernregnskapet av endring av valutakurser på utenlandske investeringer. En vesentlig del av konsernets aktivitet utøves i Norge og konsernets valutarisiko anses derfor å være lav. Konsernet har dog en eiendomsportefølje i Danmark, samt noen enkelteiendommer i Sverige. Konsernet er derfor eksponert for valutarisiko mot danske kroner og svenske kroner.

Eksponeringen søkes begrenset ved at låneopptak knyttet til eiendomsporteføljen i Danmark også gjøres i danske kroner. Valutaeksponeringen vil da kun være på netto eiendeler. Konsernet foretar per i dag ikke ytterligere valutasikringer av investeringer i utenlandsk valuta for å eliminere valutarisiko på netto eiendeler.

Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for konsernets egenkapital.

Prisrisiko

Konsernets leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Prisrisiko søkes redusert ved at konsernet hovedsakelig ønsker å inngå langsiktige leieavtaler. Dette for å sikre de fremtidige kontantstrømmer i størst mulig grad.

Majoriteten av konsernets leieinntekter er faste i avtaleperioden. Konsernet har mange leieavtaler med omsetningsbasert leie, men da er det ofte en avtalt minimumsleie i bunn. De omsetningsbaserte leieinntektene knytter seg til utleie for handels- og hotellvirksomhet.

Majoriteten av konsernets leiekontrakter blir justert årlig med 100 prosent av endringen i konsumprisindeksen (KPI). Konsernet har som målsetting å sikre en slik regulering i samtlige leiekontrakter, slik at konsernet fremover kan justere husleien i samsvar med utviklingen i KPI.

Driftskostnadene for eiendomsmassen er eksponert for prisendringer. Det er ikke etablert særskilte tiltak for å redusere denne eksponeringen ut over bruk av langsiktige entreprisekontrakter for større utbygginger og rehabiliteringsprosjekter. Slike kontrakter inkluderer normalt avtaleregulering for regulering av priser i tråd med utvikling i KPI eller annen relevant kostnadsindeks.

Renterisiko på lån (netto rentebærende gjeld og rentebytteavtaler)

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det korte og langsiktige rentemarkedet.

Renterisikoen reduseres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av flytende-til-fast rentebytteavtaler. Slike rentebytteavtaler innebærer en konvertering av lån med flytende rente til lån med fast rente, og gir konsernet økt fleksibilitet med hensyn til styring av sin totale renteeksponering.

Risikostyringen knyttet til renterisiko ivaretas av ledelsen i Reitan Eiendom i overenstemmelse med retningslinjer fremlagt og godkjent av styret. Konsernets målsetting er at andel fastrente skal være betydelig, og normalt ligge i området 40-60 prosent av konsernets rentebærende gjeld.

Konsernet har rentebærende gjeld på NOK 17 173 mill. per 31.12.23 (NOK 17 335 mill. per 31.12.22) og rentebytteavtaler på NOK 7 840 mill. per 31.12.23 (NOK 5 361 mill. per 31.12.22). Det gir en sikringsandel per 31.12.23 på 46 prosent (31 prosent per 31.12.22). Vektet gjenværende løpetid for rentesikringer per balansedato er 7,8 år (7,7 år per 31.12.22). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved slutten av året finnes i note 26 - rentesikringer.

En økning i kortsiktig markedsrente med ett prosentpoeng vil ha følgende effekter knyttet til rentebærende gjeld:

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Effekt på netto rentekostnad	–93	–120
Egenkapitaleffekt	73	93

En nedgang i markedsrenten med ett prosentpoeng vil ha motsatt effekt.

KREDITTRISIKO

Konsernets kredittrisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler kontraktsfestet husleie og sin andel av felleskostnadene. Det er innført rutiner som skal bidra til at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittrating og god betalingshistorikk. Videre er det slik at leietakere normalt må stille med husleiedepositum eller betalingsgarantier fra banker eller konsernselskaper med høy kredittverdighet. Slike garantier er ofte på tre til seks måneders leie. Leieinntekter fra de store leietakerne blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Alle disse forholdene er med å redusere kredittrisikoen.

Kredittrisiko styres på overordnet nivå fra ledelsen i Reitan Eiendom, men hovedsakelig håndteres og ivaretas dette av ledelsen i hvert enkelt virksomhetsområde.

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere, og konsernet har historisk sett, og også de siste årene, hatt relativt lave tap på kundefordringer. De siste to årene har husleietap utgjort mindre enn én prosent av konsernets leieinntekter.

Risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser eller insolvens hos leietakere anses som lav.

LIKVIDITETSRISIKO

Med likvidtetsrisiko menes risiko knyttet til konsernets evne til å betjene løpende forpliktelser, forpliktelser i forbindelse med pågående prosjekter og gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Likviditetsrisikoen reduseres ved å ha en stabil kontantstrøm fra husleieinnbetalinger, moderat belåningsgrad, ha tilgjengelige likviditetsreserver herunder tilgjengelige trekkrettigheter og ved å anvende ulike finansieringskilder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler, ubenyttede kredittrammer hos trygge nordiske finansinstitusjoner og ubelånte eiendommer.

Styrets målsetting for likviditetsstrategi og for konsernets likviditetsreserver er at konsernet skal ha evne til å betjene alt av kjente forpliktelser knyttet til både drift, prosjekter og gjeld samt ha finansiell handlefrihet til å utnytte investeringsmuligheter raskt. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger både på husleie og i rentemarkedet. Det er en målsetting at likviditetsreserven i størst mulig grad skal bestå av tilgjengelige trekkfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Konsernet har som følge av dette blant annet etablert ulike cash-pool løsninger i konsernet. Konsernet hadde per 31.12.23 en likviditetsreserve på NOK 2 313 mill. (NOK 1 159 mill. per 31.12.22). Av dette utgjør kontantbeholdning NOK 988 mill. (NOK 328 mill. per 31.12.22) og ubenyttede trekkrammer på NOK 1 325 mill. (NOK 831 mill. per 31.12.22).

Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at konsernet har en stabil kontantstrøm, ved at man har en moderat belåningsgrad og ved at ulike finansieringskilder anvendes. Konsernet har god oversikt over refinansieringsbehovet og har etablert gode rutiner i forbindelse med refinansiering av konsernets gjeld. Konsernet har i lengre tid vært liggende med svært kort løpetid på en stor del av låneporteføljen. Vurderinger som da har vært lagt til grunn er lav refinansieringsrisiko, samt den økonomiske fordelen i form av mindre marginpåslag. Basert på egen finansstrategi og signalene i markedet har vi ved flere refinansieringer de siste årene gått for en noe lengre løpetid. De neste 12 månedene fra balansedato skal NOK 4 398 mill. av konsernets gjeld refinansieres. Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av låneavtaler ved slutten av året finnes i note 23 - lån fra kredittinstitusjoner.

Som tidligere beskrevet har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene.

KLIMAENDRINGER

Reitan Eiendom har de siste tre årene jobbet systematisk med innhenting av data og systematisering av arbeidet med klima-, naturmangfolds- og taksonomirisiko. Selskapet har tatt i bruk nye verktøy som har muliggjort effektiv og etterprøvbar identifisering av kjente risikofaktorer for (så godt som) alle enkelteiendommer med kilder som Statens Kartverk, NVE, WWF mv. De identifiserte risikoene og tilhørende uønskede hendelser er kvantifisert med finansiell konsekvens og sannsynlighetsvurdering. Denne informasjonen gir selskapet anledning til å implementere klima-, naturmangfolds- og taksonomirisiko i den finansielle styringen. Det vil i løpet av 2024 vurderes hvordan den identifiserte risikoen skal komme til uttrykk, for eksempel eventuelle avsetninger, justeringer av avkastningskrav mv.

I omstillingen til et lavutslippssamfunn og -økonomi har selskapet måtte håndtere et nytt og annerledes risikobilde. Det kan dreie seg om hvor varer kjøpes, hvilke materialer som benyttes, hvilke leietakere/kunder som foretrekkes eller som unngås og hvilke leverandører som velges. Disse vurderingene krever et godt datagrunnlag for å kunne kvantifiseres regnskapsmessig. Systematisk arbeid med en rekke bærekraftsparamter har gjennom de siste årene dannet nødvendige datagrunnlag som gjør det mulig for Reitan Eiendom å starte arbeidet med kvantifisering allerede i 2024.

For mer detaljert informasjon om disse temaene henvises det til årsrapportens del 2 Bærekraft i Reitan Eiendom.

NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON

Driftssegmentene identifiseres basert på den rapportering styret (øverste beslutningstaker) bruker når det gjør vurderinger av prestasjoner, lønnsomhet og kapitalallokering på et strategisk nivå.

Styret vurderer forretningsvirksomheten per konsept, per 31.12.23 har konsernet fem ulike rapporteringspliktige konsepter.

- Sentrumseiendom Trondheim - E C Dahls Eiendom (ECDE)
- Sentrumseiendom Bergen - VestenFjeldske Eiendom (VFE)
- Sentrumseiendom Oslo - Christiania Areal (CHAR)
- Logistikk- og industrieiendom - RELOG
- Handelseiendom - REBUS Handelseiendom (REBUS)

"Øvrige" inkluderer hovedsakelig morselskapet Reitan Eiendom AS, et mindre antall frittstående datterselskaper, i tillegg til konsolideringseffekter. Reitan Eiendom konsern forkortes med RE.

SEGMENTRESULTAT

2023 Beløp i NOK mill.	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Leieinntekter	584	134	156	744	137	24	1 780
Eiendomsrelaterte driftskostnader	–91	–29	–7	–45	–7	–4	–182
Netto leie	**494**	**105**	**149**	**700**	**130**	**21**	**1 598**
Annen inntekt	12	1	2	12	1	–1	27
Øvrige driftskostnader	–69	–21	–5	–83	–11	–51	–241
Netto inntekt fra eiendomsdrift	**437**	**85**	**146**	**629**	**120**	**–32**	**1 384**
Verdiendring på investeringseiendom	–837	–193	–404	–1 460	–36	–12	–2 943
Resultat fra tilknyttetede selskaper	26	–1	–77	–174	2	–41	–265
EBITDA	**–374**	**–109**	**–335**	**–1 006**	**85**	**–86**	**–1 825**
Amortisering, av- og nedskrivninger	–2	0	0	–6	0	–1	–9
Driftsresultat	**–376**	**–109**	**–335**	**–1 012**	**85**	**–87**	**–1 835**
Finansielle poster	–292	–64	–118	–479	–40	4	–989
Resultat før skatt	**–668**	**–173**	**–454**	**–1 491**	**45**	**–83**	**–2 823**
Investeringer*	541	45	1	690	873	63	2 213

2022 Beløp i NOK mill.	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Leieinntekter	544	119	135	606	124	22	1 551
Eiendomsrelaterte driftskostnader	–103	–18	–6	–46	–8	–11	–192
Netto leie	**441**	**101**	**130**	**560**	**116**	**10**	**1 359**
Andre inntekter	13	1	2	9	0	–1	24
Øvrige driftskostnader	–58	–16	–6	–76	–5	–36	–197
Netto inntekt fra eiendomsdrift	**396**	**86**	**125**	**492**	**112**	**–27**	**1 185**
Verdiendring på investeringseiendom	–120	–49	–247	–354	–38	9	–800
Resultat fra tilknyttetede selskaper	49	–1	–5	–1	5	62	109
EBITDA	**325**	**36**	**–127**	**137**	**79**	**45**	**494**
Amortisering, av- og nedskrivninger	–6	0	0	–4	0	–3	–13
Driftsresultat	**319**	**36**	**–127**	**133**	**79**	**41**	**481**
Finansielle poster	–114	–14	–92	108	80	41	9
Resultat før skatt	**205**	**22**	**–219**	**241**	**158**	**83**	**490**
Investeringer*	446	319	1 021	1 858	8	–35	3 616

* Investeringer er her vist som brutto investeringer i eiendom, se note 6 - investeringseiendom, note 16 - immaterielle eiendeler og note 17 - varige driftsmidler

SEGMENTEIENDELER OG NØKKELTALL

2023 Beløp i NOK mill.	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Investeringseiendom	10 537	2 405	2 904	13 179	2 990	413	32 428
Tilknyttede selskaper	476	23	227	425	269	704	2 124
Andre eiendeler	245	47	69	1 231	710	908	3 210
Totalkapital	**11 258**	**2 474**	**3 201**	**14 835**	**3 969**	**2 024**	**37 761**
Egenkapitalandel	41 %	39 %	37 %	39 %	67 %		48 %
Gjeldsgrad eksterne lån	40 %	51 %	61 %	56 %	27 %		45 %
Kvm - totalt (1 000)	388	71	85	835	158	200	1 737
Kvm - eierandel (1 000)	347	50	61	319	111	59	946
Utleiegrad	97 %	97 %	97 %	96 %	89 %	90 %	95 %

2022 Beløp i NOK mill.	ECDE	VFE	CHAR	RELOG	REBUS	Øvrige	RE
Investeringseiendom	10 833	2 553	3 308	13 870	2 089	446	33 098
Tilknyttede selskaper	474	27	305	770	58	788	2 421
Andre eiendeler	283	51	102	979	411	−236	1 591
Totalkapital	**11 590**	**2 631**	**3 714**	**15 619**	**2 558**	**998**	**37 110**
Egenkapitalandel	44 %	42 %	12 %	40 %	56 %		46 %
Gjeldsgrad eksterne lån	36 %	49 %	54 %	54 %	39 %		47 %
Kvm - totalt (1 000)	388	70	85	841	66	196	1 646
Kvm - eierandel (1 000)	346	49	61	310	59	59	884
Utleiegrad	96 %	88 %	98 %	95 %	98 %	87 %	94 %

NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM

Investeringseiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter. Disse eiendommene benyttes ikke av konsernet i egen virksomhet. Innleid eiendom på operasjonelle leieavtaler vurderes ikke som investeringseiendom.

Investeringseiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse. Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi utover påkostninger føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en eiendom som er i konsernets bruk som varig driftsmiddel omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil en positiv differanse som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres som del av utvidet resultat og som egen post i egenkapitalen. En eventuell negativ differanse er nedskrivning som føres over resultatregnskapet. Ved omklassifisering fra varelager (for eksempel tomter som er kjøpt for videresalg) eller anlegg under utførelse vil verdiendringen resultatføres.

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Balanseført verdi 01.01.	33 098	30 319
Tilgang	2 210	3 610
Avgang	–169	–143
Verdiendring investeringseiendommer	–2 943	–800
Omregningsdifferanser	232	112
Balanseført verdi 31.12.	**32 428**	**33 098**
Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for lån 31.12.	30 824	31 657
Leieinntekt fra investeringseiendommer	1 780	1 552
Driftskostnader for utleide investeringseiendommer	–165	–170
Driftskostnader for ikke-utleide investeringseiendommer	–17	–23

FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI FOR INVESTERINGSEIENDOM

Virkelig verdi av investeringseiendom er en gjentatt måling av virkelig verdi. Virkelig verdimålinger inndeles i ulike nivåer: Notert pris i et aktivt marked for en identisk eiendel eller forpliktelse (nivå 1), verdsettelse basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser) enn notert pris (brukt i nivå 1), for eiendelen eller forpliktelsen (nivå 2) eller verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (nivå 3). Ettersom flere vesentlige data i verdsettelsen av investeringseiendom ikke baseres på observerbare markedsdata, er investeringseiendom inkludert i nivå 3.

Investeringseiendommene regnskapsføres til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Selskapets investeringseiendommer verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer i en diskontert kontantstrømmodell. Estimering av fremtidige kontantstrømmer og fastsettelse av avkastningskrav er nøkkelfaktorer i verdsettelsen. Risiko hensyntas i kontantstrøm, slik at avkastningskravet hovedsakelig består av risikofri rente, generell risikopremie for næringseiendom, geografisk risiko og kontraktsrisiko. Diskontert kontantstrømmodell anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametere. De viktigste parameterne er som følger:

Markedsleie

Fremtidige leieinntekter estimeres på grunnlag av kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie ved fornyelser og utleie av ledige lokaler. Markedsleie er basert på en konkret vurdering for hver enkelt eiendom med differensiering for hvert enkelt leiareal. Selskapets hovedregel ved fastsetting av markedsleie er å ta utgangspunkt i dagens kontraktsfestede leie.

Rehabilitering, leietakertilpasning og andre ekstraordinære investeringer

Fremtidige kostnader knyttet til leietakertilpasninger, rehabiliteringskostnader for å oppnå estimert markedsleie estimeres, samt kostnader knyttet til forsømt vedlikehold (ekstraordinært).

Eierkostnader

Eierkostnader estimeres som kostnader per kvadratmeter og består hovedsakelig av kostnader knyttet til forsikring, eiendomsskatt, festeavgifter og utvendig vedlikehold. Estimerte vedlikeholdskostnader er nødvendige kostnader for å opprettholde bygningens leieinntekter over den økonomiske levetiden. I vurderingen benyttes faktiske regnskapstall og sjablongverdier som referanse.

Ledighet

Estimert ledighet fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

Inflasjon/KPI (konsumprisindeks):

Den diskonterte kontantstrømmodellen hensyntar prosentvis årlig indeksregulering. For det første året er det benyttet faktiske KPI-tall publisert i november 2023. Deretter er inflasjonsmål (2 prosent) lagt til grunn.

Avkastningskrav

Avkastningskravet fastsettes ved å ta utgangspunkt i det laveste realavkastningskravet som p.t. observeres i markedet og forventes å inneholde risikofri rente, påslag for kredittmargin samt generell risikopremie for investering i norsk næringseiendom. Realavkastningskravet Oslo CBD vurderes å være beste og mest transparente indikator for laveste realavkastningskrav og omtales som "Prime Yield". Med utgangspunkt i Prime Yield, som selskapet per 31.12.23 har vurdert å være 4,75 prosent, prises det inn et risikopåslag for eiendom med beliggenhet og bruksområde som anses å ha høyere risiko. Avkastningskravet fastsettes således på bakgrunn av vurdering av ulike kriterier som eiendommenes beliggenhet, type eiendom, kvalitet, alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet og leiekontraktenes lengde. Selskapets diskonterte kontantstrømmodell åpner for å benytte ulike avkastningskrav for ulike leietakere ved at leietakere rangeres i kategorier. Avkastningskravet er bygget opp på følgende måte:

Prime Yield
+ Type eiendom (kontor, butikk, logistikk etc.)
+ Geografisk risiko (by/sted)
+ Geografisk risiko (lokal beliggenhet)
+ Kontraktsrisiko (herunder diversifisering leietakere)
+ Utviklingsrisiko
= Kalkulert avkastningskrav

I verdsettelsen legges det altså til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. De to viktigste variablene i verdsettelsen er estimert markedsleie og valg av avkastningskrav. Dersom det foreligger informasjon om nylig inngåtte leiekontrakter eller transaksjoner med tilsvarende beliggenhet og type bygg som vurderingsobjektet, vil dette være beste indikator på hva som er riktig nivå for markedsleie og avkastningskrav.

Konsernet utvikler eiendom innen de fleste segmenter; handel, kontor, hotell og logistikk. Diskontert kontantstrømmodell benyttes til slike prosjekter dersom kontantstrømmen kan estimeres på en forsvarlig måte. Utviklingsprosesser kan variere svært mye i omfang og varighet. For prosjekter i tidlig fase, hvor man gjerne starter med et uregulert tomteområde eller en bestående bygningsmasse hvor bruken ønskes endret og hvor kontantstrømmen er vanskelig å estimere, vil verdsettelsen basere seg på kostpris, reguleringsstatus, fremdrift og potensiale i prosjektet. Slike prosjekter vurderes altså normalt til kostpris frem til det inntreffer spesielle hendelser i utviklingsløpet og merverdier eventuelt kan tas inn.

2023 Beløp i NOK mill.	**ECDE**	**VFE**	**CHAR**	**RELOG**	**REBUS**	**Øvrige***	**RE**
Verdi 31.12.	10 537	2 405	2 904	13 179	2 990	413	32 428
Ant. kvm (1 000)*	314	68	55	640	94	12	1 183
Avkastningskrav (snitt)**	6 %	6 %	5,2 %	6,4 %	6,3 %	7,5 %	6,1 %

2022 Beløp i NOK mill.	**ECDE**	**VFE**	**CHAR**	**RELOG**	**REBUS**	**Øvrige***	**RE**
Verdi 31.12.	10 833	2 553	3 308	13 870	2 089	446	33 098
Ant. kvm (1 000)**	313	69	55	626	63	14	1 139
Avkastningskrav ***	5,5 %	5,4 %	4,5 %	5,5 %	5,9 %	7,1 %	5,4 %

*"Øvrige" inkluderer hovedsakelig morselskapet Reitan Eiendom AS, et mindre antall frittstående datterselskaper, i tillegg til konsolideringseffekter. Reitan Eiendom konsern forkortes med RE.
**Ant. kvm fra TS og FKV er utelatt.
***Oppgitt avkastningskrav er vektet snitt av benyttet netto kalkulasjonsyield (realavkastningskrav) på kontantstrømeiendommer.

Endring i avkastningskravet og markedsleien er de to viktigste faktorene som påvirker verdien av selskapets investeringseiendommer. Tabellen nedenfor viser endring i estimerte eiendomsverdier som følge av endringi disse to faktorene:

Beløp i NOK mill.	**Endring yield**	**Endring markedsleie**		
		−5 %	**0 %**	**5 %**
	−0,5 %-poeng	1 049	2 603	4 158
	−0,25 %-poeng	−242	1 245	2 732
	0,00 %-poeng	−1 425	-	1 425
	0,25 %-poeng	−2 512	−1 145	223
	0,5 %-poeng	−3 516	−2 201	−887

Eksterne verdsettelser
Ved særskilte behov er det selskapets policy å innhente eksterne verdsettelser for enkelte vesentlige eiendommer. Dette gjelder spesielt utviklingseiendom. For 2023 er det innhentet eksterne verdsettelser for hele RELOG-porteføljen, REBUS Utvikling og Schweigaardsgate 33. Eksterne verdsettelser innhentes også ved jevne mellomrom for å avstemme at konsernets interne verdsettelser samsvarer med de eksterne vurderinger.

NOTE 7 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise konsernet Reitan Eiendom som én enhet. Dette innebærer å konsolidere alle datterselskaper i gruppen, og eliminere interne transaksjoner og mellomværende.

Datterselskaper er alle enheter som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for variabilitet i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten.

Ved oppkjøp av datterselskaper blir det gjort en konkret vurdering om oppkjøpet tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning eller om oppkjøpet skal regnskapsføres som et eiendelskjøp. Dersom kjøpet tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir det regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld vil i dette tilfellet balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen. Forskjellen mellom virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler og anskaffelseskost på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som goodwill.

Dersom et oppkjøp ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning og kjøpet regnskapsføres som eiendelskjøp, blir anskaffelseskosten allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. I dette tilfellet blir det ikke beregnet goodwill og det settes ikke av for utsatt skatt på forskjeller som oppstår.

Resultat og totalresultat henføres til konsernet og ikke-kontrollerende eierinteresser. Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje i balansen og egenkapitaloppstillingen.

VESENTLIGE DATTERSELSKAPER

Selskapets navn	**Kontoradresse**	**Eid av konsernet***	**Eid av ikke-kontrollerende eierinteresser**
E C Dahls Eiendom AS	Trondheim, Norge	100 %	-
VestenFjeldske Eiendom AS	Bergen, Norge	73 %	27 %
Christiania Areal AS	Trondheim, Norge	100 %	0 %
3LOG ANS	Trondheim, Norge	69 %	31 %
REBUS Handelseiendom AS	Trondheim, Norge	100 %	-

*Oversikten over viser Reitan Eiendom AS sin direkte eierandel. Eier- og stemmeandel er lik.

DATTERSELSKAPER MED VESENTLIGE IKKE-KONTROLLERENDE EIERINTERESSER

Tabellen nedenfor viser detaljer for konsernets datterselskaper som har vesentlige ikke-kontrollerende eierinteresser.

	Eierandel		**Resultatandel**		**Egenkapital**	
Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
VestenFjeldske Eiendom AS	27 %	28 %	–37	6	254	303
SWG33 Invest AS*	42 %	42 %	–48	–58	271	319
3LOG ANS**	31 %	31 %	–629	158	3 329	3 453
REBUS Medinvest AS***	13 %	13 %	–1	7	98	97
Øvrige****			-0	0	–1	-
Total			**–714**	**113**	**3 950**	**4 172**

*SWG Invest AS er datterselskap av Christiania Areal AS.
**Eierandel viser ikke-kontrollerende eierinteresser i 3LOG ANS. Resultatandel og egenkapital viser sum av alle ikke-kontrollerende eierinteresser i 3LOG ANS-konsern. Årets resultatandel inkluderer utvidet resultat på NOK 28 mill.
***REBUS Medinvest AS er datterselskap av nystiftet REBUS Handelseiendom AS etter omorganisering i 2023. Tidligere navn på REBUS Medinvest AS var REBUS Handelseiendom AS.
****Øvrige datterselskaper med ikke-kontrollerende eierinteresser er Seljord Butikkeiendom 2 AS, Andselv Næringstomt AS og YX Kroodden Eiendom AS.

IKKE-KONTROLLERENDE EIERINTERESSER HAR HATT FØLGENDE VESENTLIGE EGENKAPITALTRANSAKSJONER:

I VestenFjeldske Eiendom AS er det totalt avgitt NOK 4 mill. i utbytter til ikke-kontrollerende eierinteresser, hvor NOK 2 mill. av disse ble reinvestert i selskapet ved en kapitalforhøyelse. I tillegg er det solgt aksjer til konsernet som har redusert ikke-kontrollerende eierinteresser med NOK 10 mill i 2023.

I RELOG-konsernet ble det gjennomført kapitalinnskudd på NOK 521 mill. og andre kjøps- og salgstransaksjoner på til sammen NOK 4 mill. i 2023. I tillegg er det avgitt utbytter til ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 4 mill.

I 2023 har ikke-kontrollerende eierinteresser i Måløy Brygge AS solgt sine aksjer til majoriteten, som fører til en reduksjon i ikke-kontrollerende eierinteresser på NOK 0,3 mill.

Totalt ble ikke-kontrollerende eierinteresser i RELOG-konsernet, gjennom flere kjøps- og salgstransaksjoner, redusert med NOK 27 mill. i 2022. Det ble avgitt utbytter til ikke-kontrollerende eierinteresser på til sammen NOK 26 mill., og det ble gjennomført kapitalinnskudd på NOK 189 mill. i 2022.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i VestenFjeldske Eiendom AS mottok NOK 8 mill. i utbytte, og deltok i et kapitalinnskudd på NOK 6 mill. i 2022. I tillegg ble det gjennomført kjøps- og salgstransaksjoner i 2022 med en nettoeffekt på NOK 4 mill. i avgang på ikke-kontrollerende eierinteresser knyttet til VestenFjeldske Eiendom Konsern.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i SWG Invest AS mottok NOK 20 mill. i utbytte i 2022.

NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Tilknyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt der konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmerettene. Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der to eller flere parter har felles kontroll over og rett til nettoeiendeler i ordningen. Vurderingen av betydelig innflytelse og felles kontroll baserer seg på de samme faktorene som ved vurdering av kontroll over datterselskaper. Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Konsernet vurderer i hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nedskrivningsbehov på investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. I så fall beregnes nedskrivningsbeløpet som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi. Differansen resultatføres på regnskapslinjen Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

BALANSEFØRTE VERDIER I TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Andel av egenkapitalen i FKV	891	1 161
Andel av egenkapitalen i TS	1 233	1 261
Balanseført verdi i konsernet	**2 124**	**2 421**

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Balanseført verdi 01.01.	2 421	2 141
Resultatandel i FKV	–120	76
Resultatandel i TS	–146	33
Mottatt utbytte fra FKV og TS	–71	–74
Kapitalutdeling fra FKV og TS	0	–39
Tilgang / avgang selskaper	40	284
Balanseført verdi 31.12.	**2 124**	**2 421**

VESENTLIGE TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Selskapets navn	**Kontoradresse**	**Eierandel**	**Virksomhet**	**TS/FKV**
Dora Eiendom AS	Trondheim, Norge	32 %	Utleie av næringseiendom	TS
Major Eiendom AS	Oslo, Norge	50 %	Utleie av næringseiendom	FKV

Ingen av konsernets tilknyttede selskaper eller felleskontrollerte virksomheter er børsnotert. Det er ingen betingede forpliktelser knyttet til konsernets interesser i disse selskapene. Oversikten viser direkte eierandel. Tabellene under viser omarbeidet IFRS-tall for konsernene.

Sammenfattet balanse

	Dora Eiendom, 100 %		**Dora Eiendom, etter eierandel**	
Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**	**31.12.23**	**31.12.22**
Omløpsmidler	202	71	65	23
Anleggsmidler	2 282	2 422	730	775
Sum eiendeler	**2 484**	**2 493**	**795**	**798**
Kortsiktig gjeld	56	193	18	62
Langsiktig gjeld	1 204	944	385	302
Sum gjeld	**1 260**	**1 138**	**403**	**364**
Egenkapital	1 224	1 355	392	434
Sum egenkapital og gjeld	**2 484**	**2 493**	**795**	**798**

Sammenfattet resultatregnskap

	Dora Eiendom, 100 %		**Dora Eiendom, etter eierandel**	
Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Driftsinntekter	103	98	33	31
Årets resultat	–110	49	–35	16
Årets totalresultat	**–110**	**49**	**–35**	**16**

Sammenfattet egenkapital

	Dora Eiendom, 100 %		**Dora Eiendom, etter eierandel**	
Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Egenkapital 01.01.	1 355	1 330	434	426
Resultat i perioden	–110	49	–35	16
Utbytte	–21	–24	–7	–8
Egenkapital 31.12.	**1 224**	**1 355**	**392**	**434**

Sammenfattet balanse

	Major Eiendom, 100 %		Major Eiendom, etter eierandel	
Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**	**31.12.23**	**31.12.22**
Omløpsmidler	36	18	18	9
Anleggsmidler	1 514	1 653	757	826
Sum eiendeler	**1 550**	**1 671**	**775**	**835**
Kortsiktig gjeld	30	6	15	3
Langsiktig gjeld	1 065	1 055	532	528
Sum gjeld	**1 095**	**1 061**	**547**	**531**
Egenkapital	455	609	228	305
Sum egenkapital og gjeld	**1 550**	**1 671**	**775**	**835**

Sammenfattet resultatregnskap

	Major Eiendom, 100 %		Major Eiendom, etter eierandel	
Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Driftsinntekter	72	35	36	17
Årets resultat	–154	–11	–78	–5
Årets totalresultat	**–154**	**–11**	**–78**	**–5**

Sammenfattet egenkapital

	Major Eiendom, 100 %		Major Eiendom, etter eierandel	
Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Egenkapital 01.01/ved stiftelse	609	0	305	0
Egenkapital ved konserndannelse	0	620	0	310
Resultat i perioden	–154	–11	–78	–5
Egenkapital 31.12.	**455**	**609**	**227**	**305**

SPESIFIKASJON AV BALANSEFØRT OG RESULTATFØRT BELØP

31.12.23 Beløp i NOK mill.	**Major Eiendom**	**Dora Eiendom**	**Øvrige***	**Sum**
Investeringer i TS og FKV	227	455	1 442	2 124
Årets resultat	–78	–35	–153	–266
Årets totalresultat	**–78**	**–35**	**–153**	**–266**

31.12.22 Beløp i NOK mill.	**Major Eiendom**	**Dora Eiendom**	**Øvrige***	**Sum**
Investeringer i TS og FKV	305	434	1 683	2 421
Årets resultat	–5	16	99	109
Årets totalresultat	**–5**	**16**	**99**	**109**

*Kategorien øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter består av mange selskaper. De mest vesentlige er Incentra Eiendom AS, RSP Ejendomsudvikling A/S, Svanen Eiendom AS, Star Property AS, Vestby Senterutvikling AS, Haugaland Handelspark AS og Middelfart Eiendomsinvest AS

NOTE 9 – STØRRE TRANSAKSJONER

STØRRE TRANSAKSJONER I 2023

Nytt datterselskap

I desember 2023 kjøpte REBUS Handelseiendom AS samtlige aksjer i REBUS Utvikling AS fra REMA 1000 Norge AS. Eiendomsporteføljen består av 27 heleide og 38 deleide eiendommer fra Kristiansand i sør til Tromsø i nord. Eiendommene er i all hovedsak tomt- og prosjekteiendommer, i tillegg til enkelte ferdigutviklede kontantstrømeiendommer. Transaksjonsverdien er NOK 1 494 mill.

STØRRE TRANSAKSJONER I 2022

Nye datterselskaper

Christiania Areal AS kjøpte eiendomsselskapet Karvesvingen 7 AS i april 2022. Selskapet eier en praktfull hotelleiendom på Frydenberg i Oslo med en markedsverdi på NOK 1 020 mill.

Risavika Base Invest AS med datterselskapet, Energiveien Eiendom Holding AS, har gått fra å være tilknyttede selskaper til å bli datterselskaper i konsernet i 2022 da morselskapet, RELOG Invest AS, økte sin eierandel til 62 prosent. Den store industrieiendommen på Risavika i Stavanger har en eiendomsverdi på NOK 873 mill.

Nytt felleskontrollert selskap

I mai 2022 inngikk Christiania Areal AS et samarbeid med ekstern aksjonær, Furuholmen Eiendom AS, og dannet et nytt konsern, Major Eiendom AS. Major Eiendom AS eier eiendomsselskapene Essendropsgate 3 AS og Fr. Nansens vei 17-19 AS som består av to flotte kontoreiendommer på Majorstuen i Oslo med en markedsverdi på NOK 1 628 mill.

NOTE 10 - LEIEINNTEKTER

Leieinntekter reguleres av IFRS 16 Leieavtaler. Konsernets utleieavtaler klassifiseres som operasjonelle og innregnes lineært i takt med utleieperioden. Inntektene kommer fra leiekontrakter som baserer seg på faste beløp eller minimumsleie, og på avtaler der leien baserer seg på leietakers omsetning.

Se note 5 - segmentinformasjon for en oversikt over hvordan konsernets leieinntekter fordeler seg mellom konseptene.

LEIEINNTEKTER

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Leieinntekter - Norge	1 584	1 392
Leieinntekter - Danmark	137	109
Leieinntekter - Sverige	56	45
Leieinntekter - Finland	4	6
Sum leieinntekter	**1 780**	**1 552**

REMA Distribusjon Norge AS og REMA 1000 Norge AS er konsernets største enkeltkunder. I 2023 var totale leieinntekter fra disse hhv. NOK 196 mill. og NOK 138 mill. Dette utgjør til sammen 19 prosent av konsernets totale husleieinntekter i 2023.

FORFALLSSTRUKTUR FOR KONTRAKTSFESTEDE LEIEINNBETALINGER (UDISKONTERT)

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Innen 1 år	1 847	1 694
Mellom 1 og 2 år	1 835	1 548
Mellom 2 og 3 år	1 735	1 457
Mellom 3 og 4 år	1 474	1 382
Mellom 4 og 5 år	1 336	1 325
Senere	8 227	8 834
Sum kontraktsfestede leieinnbetalinger	**16 454**	**16 240**

NOTE 11 - ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter er innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. Inntektene knytter seg i hovedsak til forvaltnings- og forretningsførerhonorar.

Øvrige inntekter består hovedsakelig av kompensasjoner og sluttoppgjør ved fraflyttinger, i tillegg til mva.-justering. Se note 5 - segmentinformasjon for en oversikt over hvordan andre inntekter fordeler seg mellom konseptene.

ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Forvaltnings- og forretningsførerhonorar	18	16
Konsulenttjenester	0	2
Øvrige inntekter	9	6
Sum øvrige driftsinntekter	**27**	**24**

NOTE 12 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSER

LØNNSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Lønninger	–108	–86
Arbeidsgiveravgift	–24	–18
Pensjonskostnader	–11	–9
Andre ytelser	–5	–3
Sum lønnskostnader	**–146**	**–116**
Gjennomsnittlig antall ansatte	101	97
Antall årsverk	118	101

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Per 31.12.23 består styret i Reitan Eiendom av Ingolv Høyland (leder), Kristin S. Genton og Vegar Kulset.

Ledergruppen i Reitan Eiendom består av administrerende direktør Trond F. Mellingsæter, økonomidirektør Jørn Egil Andreassen, direktør bærekraft og innovasjon Jostein Røstum Breines, samt de administrerende direktørene i de operative virksomhetene. Dette er: Svein Erik Nordbotten fra E C Dahls Eiendom, Håvard Fjæreide fra VestenFjeldske Eiendom, Christian Wist fra RELOG og Thomas Dahle fra REBUS Handelseiendom.

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Lønn og andre kortsiktige ytelser	–24	–21
Pensjonskostnader	–2	–2
Godtgjørelse til ledende ansatte	**–26**	**–23**

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Balanseført verdi 01.01.	17	17
Renter beregnet for året	1	0
Lån til ledende ansatte per 31.12.*	**18**	**17**

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Balanseført verdi 01.01.	-	14
Tilbakebetalt i løpet av året	–2	-
Renter beregnet for året	1	-
Andre endringer**	14	–14
Lån fra ledende ansatte per 31.12.*	**12**	**-**

*Lån til og fra ledende ansatte inkluderer også styremedlemmer og aksjonærer, samt deres nærstående.
**Per 31.12.23 har Reitan Eiendom et lån fra en nærstående. Da vedkommende gikk ut av styret i 2022, ble lånet fjernet fra oversikten, ved en feil. I og med at vedkommende fortsatt er nærstående, er lånet lagt til i oversikten på nytt.

Alle lån og fordringer er klassifisert som langsiktige i balansen.

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelse for ledende ansatte, styremedlemmer, aksjonærer eller deres nærstående per 31.12.23 eller 31.12.22.

PENSJON

Reitan Eiendom etablerte i 2004 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter per 31.12.23 118 personer. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet, dog periodiseres andelen av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie per 31.12.23. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Lovpålagt revisjon	–4	–5
Andre attestasjonstjenester	0	-
Andre tjenester utenfor revisjon	0	–1
Skatterådgivning	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	**–4**	**–6**

Samtlige beløp vedrørende revisjonshonorar er eksklusiv merverdiavgift.

NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Vedlikehold	–133	–145
Eiendomsskatt	–47	–36
Forsikring	–8	–7
Tap på fordringer	7	–5
Sum eiendomsrelaterte driftskostnader	**–182**	**–193**

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Leiekostnader	–6	–5
Markedsføring	–9	–9
IT	–19	–13
Øvrige driftskostnader	–61	–55
Sum andre driftskostnader	**–95**	**–82**

NOTE 14 - FINANSPOSTER

FINANSPOSTER

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Renteinntekter bankinnskudd	20	7
Renteinntekter tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	10	7
Andre renteinntekter	2	5
Sum renteinntekter	**32**	**19**
Rentekostnader banklån	–981	–502
Renteelement i rentebytteavtaler	106	–32
Rentekostnad leieforpliktelser	–9	–9
Andre rentekostnader	–21	–31
Sum rentekostnader	**–905**	**–575**
Verdiendring rentesikringer	–125	570
Verdiendringer finansielle instrumenter	**–125**	**570**
Valutagevinster (tap) på finansieringsaktiviteter	5	–3
Gevinster (tap) på finansielle investeringer	3	–2
Andre finansinntekter (kostnader)	1	-
Andre finansposter	**9**	**–5**
Finansposter	**–989**	**9**

NOTE 15 - SKATTER

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Betalbar skatt er beregnet i samsvar med de skattemessige lover og regler som gjelder for regnskapsperioden.

Det beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Endring i netto utsatt skatt inngår i skattekostnaden for perioden. Ved fastsettelsen av utsatt skatt legges det til grunn skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Skatteeffekten på poster som føres i utvidet resultat, klassifiseres også i utvidet resultat. Tilsvarende gjelder for eventuelle skatteeffekter av egenkapitaltransaksjoner som føres direkte mot egenkapital.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt motregnes dersom det er en juridisk håndhevbar rett til å motregne eiendeler ved betalbar skatt mot forpliktelser ved betalbar skatt, og utsatt skattefordel og utsatt skatt gjelder inntektsskatt som ilegges av samme skattemyndighet for enten samme skattepliktige foretak eller forskjellige skattepliktige foretak som har til hensikt å gjøre opp forpliktelser og eiendeler ved betalbar skatt netto.

SKATTEKOSTNAD OG BETALBAR SKATT

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Betalbar skatt	–14	–72
Korreksjon av tidligere års betalbar skatt	1	0
Endring i utsatt skatt	570	4
Skattekostnad	**557**	**–68**
Betalbar skatt	14	72
Effekt av forskuddsbetalt skatt	–14	–52
Effekt knyttet til kjøp og salg av virksomhet og annet	5	3
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	**5**	**24**
Betalbar skatt (gjeld)	25	26
Forskuddsbetalt skatt (fordring)	–20	–2
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	**5**	**24**

AVSTEMMING AV NOMINELL SKATTESATS MOT EFFEKTIV SKATTESATS

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Resultat før skattekostnad	–2 823	490
Forventet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	621	–108
Effekt av endrede skattesatser	0	0
Effekt av at inntekter fra TS og FKV er presentert etter skatt	–58	24
Effekt av ikke skattepliktige inntekter	1	16
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	–2	–1
Effekt av feil i skattekostnad tidligere år	–2	0
Andre effekter	–4	1
Skattekostnad	**557**	**–68**
Effektiv skattesats	20 %	14 %

Den nominelle skattesatsen på skattemessig resultat har i 2023 vært 22 prosent i Norge og Danmark, 20,6 prosent i Sverige og 20 prosent i Finland.

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Utsatt skattefordel (USF)

Beløp i NOK mill.	**Investerings-eiendom**	**Bruksrett/ leieforpl**	**Finansielle instrumenter**	**Fremførbart underskudd**	**Annet**	**Sum**
Utsatt skattefordel 31.12.22	**15**	**4**	**–21**	**172**	**36**	**207**
Resultatført i 2023	–5	0	10	51	–5	53
Effekt av kjøp og salg av selskaper	8	0	-	22	2	33
Omregningsdifferanser	-	0	-	0	-	0
Utsatt skattefordel 31.12.23	**19**	**5**	**11**	**246**	**33**	**292**

Utsatt skatt (US)

Beløp i NOK mill.	Investerings-eiendom	Bruksrett/ leieforpl	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd	Annet	Sum
Utsatt skatt 31.12.22	**–2 116**	**-**	**–28**	**-**	**–16**	**–2 160**
Resultatført i 2023	512	-	3	-	2	516
Effekt av kjøp og salg av selskaper	–32	-	-	-	–2	–34
Omregningsdifferanser	–17	-	0	-	-	–16
Utsatt skatt 31.12.23	**–1 653**	**-**	**–25**	**-**	**–16**	**–1 693**

Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt)

Beløp i NOK mill.	Investerings-eiendom	Bruksrett/ leieforpl	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd	Annet	Sum
Netto USF (US) 31.12.22	**–2 101**	**4**	**–48**	**172**	**20**	**–1 953**
Resultatført i 2023	507	0	13	51	–2	570
Effekt av kjøp og salg av selskaper	–23	0	-	22	0	–1
Omregningsdifferanser	–17	0	0	0	-	–17
Netto USF (US) 31.12.23	**–1 634**	**5**	**–35**	**246**	**17**	**–1 402**

NETTING AV UTSATT SKATTEFORDEL (UTSATT SKATT)

Beløp i NOK mill.	31.12.23	31.12.22
Utsatt skattefordel uten nettoføring innen samme skatteregime	292	207
Andel som har blitt nettet mot utsatt skatt	–127	–94
Sum utsatt skattefordel i balansen	**165**	**113**
Utsatt skatt uten nettoføring innen samme skatteregime	1 693	2 160
Andel som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	–127	–94
Sum utsatt skatt i balansen	**1 566**	**2 066**
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen	**–1 402**	**–1 953**

NOTE 16 - IMMATERIELLE EIENDELER

OPSJONER

Opsjoner klassifisert som Immaterielle eiendeler gjelder i sin helhet opsjonsavtaler på kjøp av tomt. Konsernet balansefører sine opsjoner til anskaffelseskost som testes årlig for verdifall.

UTVIKLING

Avhengig av en konkret vurdering av utnyttbar levetid blir balanseførte utviklingskostnader enten balanseført til anskaffelseskost med fradrag for amortiseringer (bestemt utnyttbar levetid) eller testet årlig for nedskrivningsbehov (ubestemt utnyttbar levetid). Amortiseringer skjer lineært over forventet utnyttbar levetid (5 til 20 år).

VERDIFALL PÅ IMMATERIELLE EIENDELER

Immaterielle eiendeler som ikke avskrives vurderes årlig for verdifall. Immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes reversering av tidligere nedskrivninger på immaterielle eiendeler.

IMMATERIELLE EIENDELER

Beløp i NOK mill.	Opsjoner	Utvikling	Sum
Anskaffelseskost	21	19	40
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	–13	–13
Balanseført verdi 31.12.22	**21**	**6**	**27**
Årets tilgang	0	1	1
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	0	0
Balanseført verdi 31.12.23	**21**	**7**	**28**
			-
Anskaffelseskost	21	20	41
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	–13	–13
Balanseført verdi 31.12.23	**21**	**7**	**28**

NOTE 17 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Påkostninger på eksisterende anleggsmidler balanseføres, mens løpende vedlikehold kostnadsføres. Driftsmidlene avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid (for leietakertilpasninger forventet leieperiode), som er:

Bygninger og anlegg	20 år
Tekniske og elektriske installasjoner	10-15 år
Inventar	5-10 år
Maskiner og kontorutstyr	5-10 år
Transportmidler	5 år
Tomter	-

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp. En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes reversering av tidligere nedskrivninger.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres under driftsresultatet og utgjør forskjellen mellom vederlag og balanseført verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Beløp i NOK mill.	**Transport-midler**	**Maskiner og inventar**	**Sum**
Anskaffelseskost	1	34	35
Akkumulerte av- og nedskrivninger	–1	–31	–32
Balanseført verdi 31.12.22	**0**	**3**	**3**
Årets tilgang	0	2	2
Årets avgang	0	–3	–3
Årets avskrivninger	0	–1	–1
Balanseført verdi 31.12.23	**0**	**3**	**3**
Anskaffelseskost	1	33	34
Akkumulerte av- og nedskrivninger	–1	–29	–30
Balanseført verdi 31.12.23	**0**	**4**	**4**

Per 31.12.23 er det ikke pantsatte driftsmidler, driftsmidler med restriksjoner eller driftsmidler holdt for salg i konsernet.

NOTE 18 - LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRETTEIENDELER

KONSERNET SOM LEIETAKER

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale. Vurderingen gjøres i tråd med IFRS 16.

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

- Kortsiktige leieavtaler (definert som kontrakter med leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi (definert som en eiendel med verdi på NOK 0,1 mill. eller lavere).

For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Diskonteringsrente

Diskonteringsrenten som benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige leiebetalinger, er leieavtalens implisitte rente dersom denne er tilgjengelig. Leieavtalens implisitte rente er ikke tilgjengelig for de fleste av konsernets leieavtaler. Konsernet benytter av den grunn leietakers marginale lånerente, som består av en basisrente og et kredittpåslag.

Leieavtaler med opsjoner

Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til eventuelle perioder som omfattes av en opsjon. En opsjon om forlengelse eller oppsigelse blir innregnet i den uoppsigelige perioden dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve opsjonen. Konsernet har flere leiekontrakter som inkluderer opsjon på forlengelse og bruker da skjønn for å vurdere "rimelig sikkerhet" knyttet til forlengelse av leieavtalen. Det vil si at konsernet vurderer alle relevante faktorer som skaper et økonomisk insentiv til å utøve fornyelses, for eksempel større lokalrenoveringer. Etter oppstartstidspunktet revurderer konsernet leieperioden dersom det er en vesentlig hendelse eller endring i omstendigheter som er innenfor selskapets kontroll og påvirker dets evne til å utøve eller ikke utøve muligheten til å fornye.

BRUKSRETTEIENDELER

Beløp i NOK mill.	**Tomter**	**Kontor**	**Sum**
Balanseført verdi 31.12.22	**156**	**12**	**168**
Årets tilgang	0	1	1
Årets remålingseffekt	5	1	6
Årets avskrivning	–6	–2	–8
Balanseført verdi 31.12.23	**155**	**12**	**167**
Leieperiode	1-72 år	1-19 år	
Avskrivningmetode	Lineær	Lineær	

LEIEFORPLIKTELSER

Beløp i NOK mill.	**Tomter**	**Kontor**	**Sum**
Kortsiktige leieforpliktelser	12	2	14
Langsiktige leieforpliktelser	162	11	173
Balanseført verdi 31.12.22	**174**	**13**	**187**
Årets tilgang	0	1	1
Årets remålingseffekt	5	1	6
Årets betalinger	–13	–3	–15
Årets rentekostnad	9	1	9
Balanseført verdi 31.12.23	**173**	**13**	**187**
Kortsiktige leieforpliktelser	12	2	14
Langsiktige leieforpliktelser	161	11	172
Balanseført verdi 31.12.23	**173**	**13**	**187**

Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler er innregnet i regnskapet med en kostnad på NOK 6 mill. i 2023 (NOK 5 mill. i 2022).

SAMLET KONTANTSTRØM FRA LEIEAVTALER

Beløp i NOK mill.	**Tomter**	**Kontor**	**Sum**
Samlet kontantstrøm fra leiebetalinger i 2022	–15	–4	–20
Samlet kontantstrøm fra leiebetalinger i 2023	–17	–5	–21

LEIEFORPLIKTELSENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**
Innen 1 år	15
Mellom 1 og 5 år	57
Mellom 5 og 10 år	57
Mellom 10 og 15 år	43
Mellom 15 og 20 år	43
Senere	316
Sum leieforpliktelser	**530**
Diskonteringseffekt	–343
Nåverdi av leieforpliktelser	**187**

NOTE 19 - FINANSIELLE INVESTERINGER

FINANSIELLE INVESTERINGER

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Balanseført verdi 01.01.	30	31
Tilgang	247	0
Gevinst (tap) over resultat	3	–2
Balanseført verdi 31.12.	**280**	**30**
Herav klassifisert som anleggsmidler	280	30
Balanseført verdi 31.12.	**280**	**30**

FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV:

Beløp i NOK mill.	**Eierandel**	**31.12.23**	**31.12.22**
Bachke & co AS	19 %	10	10
Stav Handel og Næringspark AS	18 %	6	6
NK Industrieiendom AS	6 %	15	12
Urban Property Holding AS	10 %	230	-
Nebo Topco AS	5 %	10	-
Øvrige		9	2
Sum finansielle investeringer		**280**	**30**

NOTE 20 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som ikke er derivater, som har faste kontantstrømmer og som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. Fordringer regnskapsføres til amortisert kost.

Avsetning for tap tilknyttet kundefordringer regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer på at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelser og mangler ved betalinger ansees som indikatorer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

FORDRINGER

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Kundefordringer	74	61
Fordring mot REITAN	515	12
Opptjente ikke fakturerte inntekter	35	31
Forskuddsbetalte kostnader	17	20
Rentebærende fordringer	3	19
Øvrige kortsiktige fordringer	98	80
Sum kortsiktige fordringer	**743**	**222**
Rentebærende fordringer	358	224
Øvrige langsiktige fordringer	87	31
Sum langsiktige fordringer	**445**	**256**
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer	**1 188**	**478**

PÅLYDENDE, AVSETNING FOR TAP OG BALANSEFØRT VERDI

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Pålydende verdi	1 199	498
Avsetning for tap på fordringer	–12	–20
Balanseført verdi	**1 188**	**478**

AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Avsetning for tap på fordringer 01.01	–20	–17
Årets endring i avsetning	8	–3
Avsetning for tap på fordringer 31.12	**–12**	**–20**

Avsetning til tap gjelder i sin helhet kundefordringer.

ALDERSFORDELING FORFALTE KUNDEFORDRINGER

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Opptil 3 måneder	8	6
Over 3 måneder	18	26
Forfalte poster	**26**	**32**

FORFALLSSTRUKTUR LANGSIKTIGE FORDRINGER

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Forfaller mellom 1 og 2 år	57	8
Forfaller mellom 2 og 5 år	134	167
Forfaller etter 5 år	254	81
Sum langsiktige fordringer	**445**	**256**

Gjennomsnittlig effektiv rente på rentebærende fordringer per 31.12.23 er 5,3 prosent. Langsiktige rentebærende fordringer består hovedsakelig av lån til tilknyttede selskaper.

FORDRINGENE ER FORDELT I ULIKE VALUTA SOM FØLGER:

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
NOK	858	420
DKK	254	6
SEK	75	53

NOTE 21 - BANKINNSKUDD O.L.

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Bankinnskudd	982	319
Skattetrekksmidler	6	9
Sum bankinnskudd o.l.	**988**	**328**

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTEKVIVALENTER FØLGENDE:

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Bankinnskudd o.l.	988	328
Kassekreditt	−4	−422
Sum kontantekvivalenter i kontantstrømoppstillingen	**984**	**−95**

NOTE 22 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

Konsernet regnskapsfører avsetninger for blant annet utbyggingsforpliktelser og andre kontraktsforpliktelser dersom følgende er gjeldende:

- konsernet har en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser,
- det er sannsynlig at denne kommer til utbetaling og
- det kan gis et pålitelig estimat for forpliktelsesbeløpet.

Utbyggingsforpliktelser gjelder forpliktelser til å opparbeide infrastruktur på solgte tomter.

Beløp i NOK mill.	**Utbyggings-forpliktelse**	**Sum**
Utgående balanse 31.12.22	**12**	**12**
Benyttet i løpet av året	-	-
Tilbakeført ikke benyttet avsetning	-	-
Årets avsetning	-	-
Utgående balanse 31.12.23	**12**	**12**

FORVENTET FORFALLSSTRUKTUR

Beløp i NOK mill.	**Utbyggings-forpliktelse**	**Sum**
Mellom 1 og 2 år	2	2
Mellom 2 og 5 år	10	10
Sum andre avsetninger for forpliktelser	**12**	**12**

KLASSIFISERING I BALANSEN

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Kortsiktige forpliktelser	-	-
Langsiktige forpliktelser	12	12
Sum andre avsetninger for forpliktelser	**12**	**12**

NOTE 23 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER

Lån regnskapsføres til faktisk utbetalt beløp på tidspunkt for utbetaling. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost. En eventuell forskjell mellom bokført verdi og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Etableringskostnader knyttet til låneopptak balanseføres og periodiseres over lånets løpetid.

Gjeld som forfaller til betaling innen 12 måneder fra balansedato, klassifiseres om kortsiktig.

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Pantelån	12 510	11 328
Sum langsiktige lån	**12 510**	**11 328**
Kassekreditt	4	422
Pantelån	4 611	5 165
Sum kortsiktige lån	**4 615**	**5 587**
Sum langsiktige og kortsiktige lån	**17 125**	**16 915**

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Investeringseiendom	30 824	31 657
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån	**30 824**	**31 657**

LÅNENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Innen 1 år	4 615	5 587
Mellom 1 og 2 år	760	6 484
Mellom 2 og 3 år	9 728	3 034
Mellom 3 og 4 år	543	373
Mellom 4 og 5 år	74	53
Senere	1 405	1 384
Sum langsiktige og kortsiktige lån	**17 125**	**16 915**

LÅNENE ER EKSPONERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR:

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Innen 1 år	9 389	11 388
Mellom 1 og 2 år	350	443
Mellom 2 og 3 år	143	350
Mellom 3 og 4 år	44	145
Mellom 4 og 5 år	1 276	45
Senere	5 923	4 544
Sum langsiktige og kortsiktige lån	**17 125**	**16 915**

Reprisingsstrukturen hensyntar rentebytteavtaler.

LÅN PER VALUTA

Beløp i NOK mill.	**Hovedstol i valuta**	**31.12.23**	**31.12.22**
NOK	15 356	15 356	15 232
DKK	928	1 400	1 333
SEK	364	369	350
Sum langsiktige og kortsiktige lån		**17 125**	**16 915**

UBENYTTEDE LÅNEFASILITETER

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Utløper innen ett år til flytende rente	1 258	811
Utløper etter ett år til flytende rente	67	20
Sum ubenyttede lånefasiliteter	**1 325**	**831**

RENTESATSER PER 31.12.23

	NOK	**DKK**	**SEK**
Kassekreditt	6,7 %		
Pantelån	6,6 %	4,4 %	6,4 %
Gjennomsnittlig rentesats for sum langsiktige og kortsiktige lån	**6,6 %**	**4,4 %**	**6,4 %**

Rentesatsene hensyntar ikke rentebytteavtaler, beredskapsprovisjon og tilretteleggingskostnader. For nærmere beskrivelse av rentebytteavtaler, se note 26 - rentesikringer.

VIRKELIG VERDI AV LÅN

Selskapet har i all hovedsak lån til flytende rente. Virkelig verdi av lån antas ikke å avvike vesentlig fra bokført verdi. Rentebytteavtaler er balanseført til virkelig verdi og er ikke hensyntatt i vurderingen av virkelig verdi av lån.

ENDRING I BALANSEFØRT VERDI PÅ LÅN PÅ FØLGENDE MÅTE:

Beløp i NOK mill.	**Pantelån**	**Kassekreditt**	**Sum lån**
Balanseført verdi 01.01.23	16 493	422	16 915
Opptak/refinansiering av lån	824	-	824
Nedbetaling av lån	–310	–418	–728
Valutaomregning	114	-	114
Balanseført verdi 31.12.23	**17 121**	**4**	**17 126**

NOTE 24 - LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PANTELÅN - REITAN EIENDOM

I konsernet er det trukket opp lån med pant i eiendom på NOK 17 125 mill. per 31.12.23 (NOK 16 915 mill. per 31.12.22). De aller fleste pantelånene har finansielle betingelser (covenants) for Reitan Eiendom konsern, underkonsern og/eller enkeltselskap. De er som følger per 31.12.23:

Låntaker	**Lån per 31.12.23 (NOK mill.)**	**Loan-to-value (maks)**	**Interest coverage ratio (ICR)**	**Bokført egenkapital**
Reitan Eiendom AS	4	65 %		
E. C. Dahls Eiendom AS	3 381	65 %		
E. C. Dahls Eiendom AS	235	50 %		
Britannia Eiendom AS	700	65 %		
VestenFjeldske Eiendom AS	478	75 %		
VestenFjeldske Eiendom AS	740	65 %		
REBUS Medinvest AS	528	65 %		
SWG33 Eiendom AS	978	70 %		
Christiania Areal AS	304	65 %		
Christiania Areal AS	659	75 %		
RELOG AS*	1 999	70 %	1,4:1	
RELOG AS*	1 184	70 %	1,4:1	
Login Parinvest AS	2 842	70 %	1,8:1	
K2-RELOG Industrieiendom AS	255			< 20 %
Risavika Base	471		1,45:1	
Sum lån med finansielle lånebetingelser	**14 759**			

*) Avdragsstruktur: LTV < 50 % = 0 %, LTV < 55 % = 1 %, LTV < 60 % = 2 %, LTV > 60 % = 3 %

Christiania Areal AS er per 31.12.23 i brudd med LTV-kravet på 65 prosent som knytter seg til finansiering av Grønlandskvartalene. Som følge av dette har Handelsbanken iverksatt avdragsbetjening på lånet inntil LTV < 60 prosent.

LÅNEFASILITETER REITAN EIENDOM

Reitan Eiendom AS har per 31.12.23 to revolverende trekkfasiliteter på hhv. NOK 600 mill. og NOK 25 mill. Trekkrettigheten på NOK 600 mill. er pantesikret med pant i fire eiendommer som eies av datterselskapet E C Dahls Eiendom AS. Markedsverdi av pantestilte eiendommer er NOK 1 086 mill. Per 31.12.23 har Reitan Eiendom AS trukket opp NOK 4 mill.

I RELOG-konsernet foreligger det per 31.12.23 trekkfasiliteter i form av kassekreditt og byggelån på til sammen NOK 805 mill. Per 31.12.23 er det ubenyttede fasiliteter på NOK 357 mill.

I E C Dahls Eiendom AS foreligger det et byggelån med ramme på NOK 480 mill. Per 31.12.23 er NOK 199 mill. trukket opp.

Lånefasiliteter

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Revolverende kreditt	1 910	1 956
Total tilgjengelig ramme	**1 910**	**1 956**
Trukket beløp i NOK	585	1 125
Totalt trukket beløp	**585**	**1 125**
Ubenyttet ramme i lånefasiliteter	**1 325**	**831**

Trekkfasiliteten i Reitan Eiendom AS har krav om LTV på maksimum 65 prosent (covenant). LTV per 31.12.23:

Måletidspunkt	**Loan-to-value**
31.12.23	55 %

KONSERNKONTOORDNING I REITAN EIENDOM

Reitan Eiendom har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Handelsbanken. Reitan Eiendom AS er eier av konsernkontoen, og avtalen innebærer at Reitan Eiendom AS samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd. Per 31.12.23 var saldo på innskudd i konsernkontoen NOK 369 mill. (NOK 27 mill. per 31.12.22).

KONSERNKONTOORDNING I RELOG

RELOG AS, RELOG Invest AS og Login Parinvest AS har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Nordea. Selskapene eier hver sin konsernkonto, og avtalen innebærer at selskapene samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd. Per 31.12.23 var saldo på innskudd i bank NOK 329 mill., inklusiv bankinnskudd i nordiske datterselskaper. Tilsvarende tall for 31.12.22 var NOK 124 mill.

NOTE 25 - GARANTIER

Konsernet har gitt garantier begrenset oppad til NOK 653 mill. per 31.12.23 (NOK 470 mill. per 31.12.22). Garantiene er i hovedsak stilt på vegne av tilknyttede selskaper.

Konsernet har garantistillelser fordelt på følgende debitorer:

31.12.23 Beløp i NOK mill.	**Reitan Eiendom**	**Tilknyttede selskaper**	**Sum**
Bankgaranti	29	351	380
Kontraktsgaranti	160	10	170
Boliggaranti	7	21	28
Påkravsgaranti	-	75	75
Sum garantistillelser pr 31.12.23	**196**	**457**	**653**

31.12.22 Beløp i NOK mill.	**Reitan Eiendom**	**Tilknyttede selskaper**	**Sum**
Bankgaranti	-	286	286
Kontraktsgaranti	65	15	81
Boliggaranti	7	21	28
Påkravsgaranti	-	75	75
Sum garantistillelser pr 31.12.22	**72**	**398**	**470**

Konsernet har følgende vesentlige enkeltstående garantistillelser:

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Køge Eiendomsinvest AS	106	-
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør på vegne av Kjelsrud Eiendom AS	86	-
Påkravsgaranti på vegne av Haakon VII's Gate 4 Utvikling AS	75	75
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Betonmast Røsand AS	61	61
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Torgårdsveien 24 AS	50	50
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Vulu Eiendom AS	47	47
Øvrige mindre bankgarantier og sikkerhetsstilleser	228	237
Sum garantistillelser	**653**	**470**

NOTE 26 - RENTESIKRINGER

Konsernets finansielle risiko er i stor grad knyttet til utvikling og svingninger i rentenivået. For Reitan Eiendom reguleres denne risikoen ved bruk av rentebytteavtaler, som innebærer at konsernets flytende rente byttes mot fast rente. Tabellen nedenfor viser forfallsstruktur og markedsverdi på konsernets rentebytteavtaler.

Rentesikringene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	2	-
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	15	13
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	372	431
Sum rentesikringer - eiendel	**389**	**444**
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	1	7
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	53	4
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	18	9
Sum rentesikringer - forpliktelse	**72**	**19**
Netto rentesikringer - eiendel (forpliktelse)	**317**	**426**

	31.12.23	**31.12.22**
Laveste fastrente i rentebytteavtaler	0,41 %	0,41 %
Høyeste fastrente i rentebytteavtaler	4,09 %	5,77 %

Beløp i mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i NOK	6 853	4 229
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i DKK	788	829

Beløp i mill.	**2023**	**2022**
Virkelig verdi 01.01	426	–146
Verdiendring resultatført	–125	570
Valutaeffekter	16	2
Virkelig verdi 31.12	317	426

NOTE 27 - LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld. Leverandørgjeld vurderes til amortisert kost.

LANGSIKTIG GJELD

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Rentebærende gjeld til aksjonærer	8	406
Rentebærende gjeld til tilknyttede selskaper	10	-
Annen rentebærende gjeld	30	14
Annen gjeld	25	29
Sum annen gjeld	**73**	**449**
Forfaller mellom 1 og 2 år	0	1
Forfaller mellom 2 og 5 år	19	21
Forfaller etter 5 år	54	427
Sum annen gjeld	**73**	**449**

KORTSIKTIG GJELD

Beløp i NOK mill.	**31.12.23**	**31.12.22**
Leverandørgjeld	148	143
Skyldig offentlige avgifter og lønn	43	33
Påløpte kostnader	147	101
Utsatt inntekt	42	57
Øvrig kortsiktig rentefri gjeld	17	26
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	**397**	**360**

NOTE 28 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktsmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

FINANSIELLE EIENDELER

Konsernets finansielle eiendeler består i hovedsak av egenkapitalinstrumenter, utlån, bankinnskudd og fordringer fra ordinær drift. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i to kategorier:

- Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet
- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet omfatter i hovedsak egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler. Ved førstegangsinnregning regnskapsføres disse til virkelig verdi, som normalt vil være kostpris. Etterfølgende måling som fører til endringer i virkelig verdi, føres over resultatet.

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt: Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet. Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som:

- Lån og forpliktelser til amortisert kost
- Finansielle forpliktelser til virkelig verdi

Lån og forpliktelser til amortisert kost

Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader. Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi

Kategorien omfatter primært rentebytteavtaler med negativ verdi.

Fraregning av finansielle eiendeler og forpliktelser

En finansiell eiendel fraregnes hvis:

- Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- Konsernet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten 1) konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller 2) konsernet har verken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt.

31.12.23 *Beløp i NOK mill.*	Finansielle eiend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eiend. målt til amortisert kost	Finansielle forplikt. til virkelig verdi over res.	Lån og forplikt. til amortisert kost	Sum
Finansielle investeringer	280	-	-	-	280
Finansielle instrumenter	387	-	-	-	387
Fordringer	-	445	-	-	445
Sum finansielle anleggsmidler	**667**	**445**	**-**	**-**	**1 112**
Kundefordringer og andre fordringer	-	743	-	-	743
Finansielle instrumenter	2	-	-	-	2
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	988	-	-	988
Sum finansielle omløpsmidler	**2**	**1 731**	**-**	**-**	**1 733**
Sum finansielle eiendeler	**669**	**2 176**	**-**	**-**	**2 845**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	12 510	12 510
Finansielle instrumenter	-	-	72	-	72
Annen gjeld	-	-	-	73	73
Sum finansiell langsiktig gjeld	**-**	**-**	**72**	**12 583**	**12 655**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	4 615	4 615
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1	1
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	397	397
Sum finansiell kortsiktig gjeld	**-**	**-**		**5 013**	**5 013**
Sum finansiell gjeld	**-**	**-**	**72**	**17 596**	**17 668**

31.12.22 *Beløp i NOK mill.*	Finansielle eiend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eiend. målt til amortisert kost	Finansielle forplikt. til virkelig verdi over res.t	Lån og forplikt. til amortisert kost	Sum
Finansielle investeringer	30	-	-	-	30
Finansielle instrumenter	444	-	-	-	444
Fordringer	-	256	-	-	256
Sum finansielle anleggsmidler	**474**	**256**	**-**	**-**	**730**
Kundefordringer og andre fordringer	-	222	-	-	222
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	328	-	-	328
Sum finansielle omløpsmidler	**-**	**550**	**-**	**-**	**550**
Sum finansielle eiendeler	**474**	**805**	**-**	**-**	**1 280**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	11 608	11 608
Finansielle instrumenter	-	-	12	-	12
Annen gjeld	-	-	-	449	449
Sum finansiell langsiktig gjeld	**-**	**-**	**12**	**12 057**	**12 069**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	5 307	5 307
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	11	11
Finansielle instrumenter	-	-	7	-	7
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	360	360
Sum finansiell kortsiktig gjeld	**-**	**-**	**7**	**5 678**	**5 685**
Sum finansiell gjeld	**-**	**-**	**19**	**17 735**	**17 754**

NOTE 29 - FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

Alle eiendeler og gjeldsposter som måles til virkelig verdi blir kategorisert i verdsettelseshierarkiet ut i fra hvilken type inndata som er benyttet i verdsettelsen. Inndelingen er basert på vurdert verdsettelsesusikkerhet og hierarkiet har følgende tre nivåer:

Nivå 1: Noterte priser (ikke justerte) i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser som foretaket har tilgang til på måletidspunktet.

Nivå 2: Andre inndata enn noterte priser som omfattes av nivå 1 og er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte eller indirekte, herunder også markedsbekreftede inndata.

Nivå 3: Ikke-observerbare inndata for eiendelen eller forpliktelsen. For slike instrumenter benyttes modeller som i vesentlig grad bruker ikke-observerbare inndata, noe som innebærer en betydelig usikkerhet rundt fastsettelsen av virkelig verdi.

Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi består av egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler. Børsnoterte egenkapitalinstrumenter er plassert i kategori 1, øvrige egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler er plassert i nivå 2.

31.12.23

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle instrumenter	-	387	-	387
Finansielle investeringer	-	-	280	280
Sum finansielle anleggsmidler	**-**	**387**	**280**	**667**
Finansielle instrumenter	-	2	-	2
Sum finansielle omløpsmidler	**-**	**2**	**-**	**2**
Sum finansielle eiendeler	**-**	**389**	**280**	**669**
Finansielle instrumenter	-	72	-	72
Sum finansiell langsiktig gjeld	**-**	**72**	**-**	**72**
Sum finansiell gjeld	**-**	**72**	**-**	**72**

31.12.22

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle instrumenter	-	444	-	444
Finansielle investeringer	-	-	30	30
Sum finansielle anleggsmidler	**-**	**444**	**30**	**474**
Sum finansielle eiendeler	**-**	**444**	**30**	**474**
Finansielle instrumenter	-	12	-	12
Sum finansiell langsiktig gjeld	**-**	**12**	**-**	**12**
Finansielle instrumenter	-	7	-	7
Sum finansiell kortsiktig gjeld	**-**	**7**	**-**	**7**
Sum finansiell gjeld	**-**	**19**	**-**	**19**

NOTE 30 - NÆRSTÅENDE PARTER

TRANSAKSJONER MED SELSKAPER I SAMME KONSERN

Konsernet leier ut eiendom til selskaper i REITAN konsern. I tillegg utfører konsernet forvaltningstjenester og konsulenttjenester til selskaper i samme konsern. Leiepris og vederlag for overnevnte tjenester er fastsatt ut fra armlengdes avstand og på markedsmessige vilkår. Kortsiktige fordringer er i hovedsak fordringer knyttet til leieinntekter og salg av tjenester. I tillegg hadde Reitan Eiendom AS en kortsiktig rentebærende fordring mot REITAN AS per 31.12.23. Disse er usikret og ikke rentebærende. Langsiktig gjeld til konsernselskaper er rentebærende, men ikke sikret.

Reitan Eiendom har hatt følgende transaksjoner med konsernselskaper:

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Leieinntekter	635	557
Andre inntekter	2	1
Andre driftskostnader	–3	–2
Netto rentekostnader	1	3

Reitan Eiendom sin balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med konsernselskaper:

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Kortsiktige fordringer	515	11
Kortsiktig gjeld	1	11

TRANSAKSJONER MED TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Konsernet har eierandeler i 194 tilknyttede selskaper og åtte felleskontrollerte virksomheter, se også note 8 - investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Konsernet utfører forvaltningstjenester, konsulenttjenester og regnskapsførsel for flere av sine tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er fastsatt på markedsmessige vilkår. Langsiktige og kortsiktige fordringer gjelder i hovedsak rentebærende lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Andre kortsiktige fordringer er fordringer oppstått ved kjøp og salg av tjenester samt påløpte renter på lån. Sistnevnte fordringer er usikrede og ikke rentebærende.

Reitan Eiendom har hatt følgende transaksjoner med tilknyttede selskaper:

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Renteinntekter	10	7

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med felleskontrollerte virksomheter i 2023 eller i 2022.

Reitan Eiendom sin balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskaper:

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Langsiktige fordringer	307	203
Kortsiktige fordringer	0	19
Langsiktig gjeld	10	-

Reitan Eiendom sin balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med felleskontrollerte virksomheter:

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Langsiktige fordringer	29	28

TRANSAKSJONER MED ANDRE NÆRSTÅENDE

For ytelser til ledende ansatte og styremedlemmer henvises det til note 12 - lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser. For garantier til nærstående henvises det til note 25 - garantier.

NOTE 31 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I februar 2024 inngikk E C Dahls Eiendom en intensjonsavtale om å kjøpe alle eiendommene til ENTRA ASA i Trondheim sentrum. Porteføljen består av 13 eiendommer på ca. 187 000 kvm.

REBUS Handelseiendom investerte ytterligere i handelseiendom i Danmark i februar 2024. Gjennom det tilknyttede selskapet, DK Retail Invest, får REBUS Handelseiendom eierskap i til sammen 64 handelseiendommer, overtatt fra REMA 1000 i Danmark.

4.4 Selskapsregnskap

RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK mill.	Note	2023	2022
Husleieinntekter	1	0	0
Husleieinntekter fra foretak i samme konsern	1, 2	9	8
Annen driftsinntekt	1, 2	11	10
Sum driftsinntekter		**20**	**19**
Varekostnad utviklingsprosjekt		–1	0
Lønn og andre personalkostnader	3	–36	–32
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	–4	–4
Tap ved salg av varige driftsmidler	4	–2	-
Annen driftskostnad	2, 3	–20	–16
Sum driftskostnader		**–63**	**–52**
Driftsresultat		**–43**	**–32**
Inntekt på investering i datterselskap	5	-	4
Gevinst / tap ved salg av aksjer	2, 5	491	185
Mottatt utbytte / utdeling deltakerliknende selskap	5	42	212
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	107	78
Annen renteinntekt		6	4
Annen finansinntekt	6	13	10
Sum finansinntekter		**659**	**493**
Nedskrivning av aksjer	5	–200	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	–37	–9
Annen rentekostnad		–29	–15
Annen finanskostnad	6	–43	–21
Sum finanskostnader		**–309**	**–44**
Resultat av finansposter		**350**	**–449**
Ordinært resultat før skattekostnad		**307**	**416**
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2	–13
Årsresultat		**309**	**403**
Overført til annen egenkapital	8	309	403
Sum overføringer		**309**	**403**

EIENDELER

Beløp i NOK mill	Note	31.12.23	31.12.22
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	15	8
Sum immaterielle eiendeler		**15**	**8**
Tomter og bygninger	4	96	99
Inventar og utstyr	4	2	2
Sum varige driftsmidler		**98**	**101**
Investeringer i datterselskap	5	7 764	5 080
Lån til foretak i samme konsern	2	1 223	2 312
Investeringer i tilknyttet selskap	5	401	401
Lån til tilknyttet selskap		19	17
Investeringer i aksjer	5	7	7
Andre langsiktige fordringer		3	3
Sum finansielle anleggsmidler		**9 417**	**7 821**
Sum anleggsmidler		**9 529**	**7 930**
Omløpsmidler			
Kundefordringer	9	0	0
Fordringer på konsernselskap	2, 10	632	94
Fordringer på tilknyttet selskap		-	18
Andre kortsiktige fordringer		2	2
Sum fordringer		**634**	**114**
Bankinnskudd	10, 11	416	30
Sum omløpsmidler		**1 050**	**144**
Sum eiendeler		**10 580**	**8 074**

EGENKAPITAL OG GJELD

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.23	31.12.22
Egenkapital			
Aksjekapital (84 386 aksjer à kr 1 000)	8, 12	84	84
Overkurs	8	5 607	5 607
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	2 900	-
Sum innskutt egenkapital		**8 592**	**5 692**
Annen egenkapital	8	1 762	1 453
Sum opptjent egenkapital		**1 762**	**1 453**
Sum egenkapital		**10 354**	**7 145**
Gjeld			
Gjeld til konsernselskap	2, 10	107	360
Øvrig langsiktig gjeld		12	14
Sum annen langsiktig gjeld		**119**	**374**
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4	422
Leverandørgjeld		-	0
Skyldige offentlige avgifter		3	2
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2, 10	92	125
Annen kortsiktig gjeld		8	5
Sum kortsiktig gjeld		**107**	**555**
Sum gjeld		**226**	**929**
Sum egenkapital og gjeld		**10 580**	**8 074**

Trondheim, 21.03.24

Ingolv Høyland
Styreleder

Kristin S. Genton
Styremedlem

Vegar Kulset
Styremedlem

Trond F. Mellingsæter
Adm. dir.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill	**2023**	**2022**
Resultat før skattekostnad	307	416
Ordinære avskrivninger	4	4
Inntektsførte konsernbidrag	-	–4
Mottatte utbytter	–42	–212
Nedskrivning av aksjer	200	-
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i andre fordringer	75	581
Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	-
Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler	–491	–185
Netto finanskostnader	–17	–48
Agio	30	–11
Endring i annen kortsiktig gjeld	–29	–501
Endring i leverandørgjeld	0	–1
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**38**	**39**
Rentekostnader	–139	–34
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**–101**	**5**
Kjøp av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalforhøyelser	–115	–354
Salg av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalnedsettelser	52	756
Kjøp av aksjer og andeler i TS og andre foretak	–2	–140
Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og andre foretak	1	181
Tilbakebetaling kapital aksjer og andeler	0	19
Utbytter	30	216
Renteinntekter	113	82
Salg av varige driftsmidler	31	-
Investering i varige driftsmidler / immaterielle eiendeler	0	–1
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**110**	**758**
Utbetalinger langsiktig utlån / nedbetaling utlån	61	–5
Innbetaling opptak av gjeld	1	142
Nedbetaling av gjeld til finansieringsinstitusjoner	–418	-
Innbetaling (+) / utbetaling (-) lån til andre foretak i samme konsern	–253	–1 122
Kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd	1 406	-
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	**796**	**–986**
Netto likviditetsendring gjennom året	805	–223
Likviditetsbeholdning 01.01.	–393	–170
Likviditetsbeholdning 31.12.	**412**	**–393**

REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

FUSJON

Det er i 2023 gjennomført fusjon mellom Reitan Eiendom AS, Bryn Butikkeiendom AS, Furuset Butikkeiendom AS og Skotterud Syd AS. Fusjonen er gjennomført som fusjon mellom mor og heleid datterselskap uten vederlag. Fusjonen gjennomføres til regnskapsmessig kontinuitet ved bruk av konsernverdier.

Fusjonen ble vedtatt 20. september 2023 og gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2023.

KLASSIFISERING

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. 1. års avdrag på langsiktig gjeld er dog ikke klassifisert som kortsiktig gjeld.

VARIGE DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

IMMATERIELLE EIENDELER OG AVSKRIVNINGER

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

AKSJER I DATTERSELSKAPER, TILKNYTTEDE SELSKAPER OG ANDELER I ANSVARLIGE SELSKAPER

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Kostprisen øker når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskostnad. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

UTVIKLINGSPROSJEKTER

Utviklingsprosjekter består av boligprosjekter med oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføring av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 prosent av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og liknende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og boligtomter for utbygging er balanseført.

FORDRINGER

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelser og mangler ved betaling anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både kortsiktige og langsiktige, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning for tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

SKATTEKOSTNAD OG UTSATT SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utliknet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon og avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt dersom konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Alle inntektene er opptjent i Norge. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

TRANSAKSJONER I UTENLANDSK VALUTA

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

RENTESIKRING/RENTEBYTTEAVTALER

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig kontantstrømsikring av flytende rente på egen gjeld, som betyr at selskapet løpende bokfører den faste rentekostnaden, og at eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom selskapet er oversikret som følge av at sikringen skjer på konsernnivå, det vil si at hovedstol på rentebytteavtalene er større enn rentebærende gjeld med flytende rente i selskapet, vil eventuelle mindreverdier knyttet til rentebytteavtalene hvor man er oversikret bli balanseført/kostnadsført.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato. I kontantstrømoppstillingen er kassekreditt medtatt i likviditetsbeholdningen.

KONSERN

Reitan Eiendom AS har utarbeidet konsernregnskap for 2023 i samsvar med IFRS® Accounting Standards som godkjent av EU, se punkt 4.3 "Konsernregnskap" i Reitan Eiendom sin årsrapport for 2023.

Selskapsregnskap - Noter

NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER 232

NOTE 2 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER 232

NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSER 232

NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER 233

NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TILKNYTTEDE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER 234

NOTE 6 - SPESIFIKASJON VALUTA 235

NOTE 7 - SKATT 235

NOTE 8 - EGENKAPITAL 236

NOTE 9 - KUNDEFORDRINGER 236

NOTE 10 - GJELD, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTESIKRING 236

NOTE 11 - BUNDNE MIDLER 236

NOTE 12 - AKSJER OG AKSJEEIERE 236

NOTE 13 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN 237

NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER

FORDELING PÅ VIRKSOMHETSOMRÅDER

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Leieinntekter fast eiendom	9	9
Gevinst salg varige driftsmidler	-	-
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	-	-
Øvrige driftsinntekter *	11	10
Sum	**20**	**19**

*Øvrige driftsinntekter består hovedsakelig av honorar for forretningsføring, forvaltning og IT-tjenester.

GEOGRAFISK MARKED

All driftsinntekt er opptjent i Norge.

NOTE 2 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Reitan Eiendom AS leier ut flere lokaler til selskaper innen REITAN konsern. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår. Utleie for 2023 utgjør NOK 9 mill.

Reitan Eiendom AS utfører regnskapsførsel, forvaltningstjenester og IT-tjenester for flere datterselskaper og tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår, og faktureres normalt kvartalsvis. Tjenester for 2023 utgjør NOK 11 mill.

Kjøp av tjenester fra andre selskaper innen REITAN konsern utgjør NOK 10 mill. og gjelder leie av kontorlokaler og IT-tjenester.

Reitan Eiendom AS har bidratt med kort og langsiktig finansiering til datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapet har per 31.12.23 langsiktige fordringer mot datterselskaper på NOK 1 223 mill., hvorav NOK 986 mill. er mot E C Dahls Eiendom AS. Selskapet har per 31.12.23 kortsiktige fordringer mot datterselskaper på NOK 632 mill., hvorav NOK 507 mill. er mot REITAN AS, NOK 88 mill. er mot VestenFjeldske Eiendom AS og NOK 37 mill. gjelder mellomværende konsernkonto. Lånene renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår, som fastsettes ut fra lånenes karakter og sikkerhet som er stilt for lånene.

Per 31.12.23 har Reitan Eiendom AS en langsiktig gjeld mot datterselskapet Uno-X Eiendom AS på totalt NOK 107 mill. Lånet renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Datterselskapenes andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Per 31.12.23 utgjør dette en kortsiktig gjeld på NOK 92 mill. og en kortsiktig fordring på NOK 37 mill. Mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.

I 2023 har Reitan Eiendom AS solgt aksjene i REBUS Medinvest AS, REBUS Forvaltning AS og REBUS Handelsejendomme A/S til REBUS Handelseiendom AS. Regnskapsmessig gevinst i forbindelse med salgene er NOK 499 mill. Salgene er gjennomført på markedsmessige vilkår.

NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSER

LØNNSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Lønn	27	24
Offentlige avgifter	5	4
Sosiale kostnader	2	2
Pensjonskostnader	2	1
Sum lønnskostnad	**36**	**32**
Gjennomsnittlig antall ansatte/årsverk	17	17

Administrende direktør	**2023**	**2022**
Lønn	7	9
Annen godtgjørelse	1	1
Sum	**8**	**10**

Det er utbetalt NOK 1,7 mill. i godtgjørelse til selskapets styreleder. Det eksisterer ikke avtaler om overskuddsdeling, bonuser, opsjoner eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold mellom selskapet og daglig leder/styret.

LÅN OG KREDITTSTILLELSER TIL ADMINISTRERENDE DIREKTØR/STYRET

Selskapet har ingen lån eller kredittstillelser til hverken administrerende direktør eller medlemmer av styret per 31.12.23.

PENSJONSORDNING

Reitan Eiendom AS etablerte i 2004 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter per 31.12.23, 19 personer. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet, dog periodiseres andelen av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie per 31.12.32.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

LÅN OG KREDITTSTILLELSER ANSATTE

Selskapet har ingen lån eller kredittstillelser til ansatte per 31.12.23.

REVISJONSHONORARER

Beløp i NOK mill og ekskl. mva.	**2023**	**2022**
Lovpålagt revisjon	0,5	0,5
Sum godtgjørelse til revisor	**0,5**	**0,5**

NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

Beløp i NOK mill.	**Tomter**	**Bygninger og anlegg**	**Tekniske installasjoner**	**Anlegg under utførelse**	**Inventar, biler og utstyr m.m.**	**Sum**
Kostpris ved begynnelsen av året	15	108	25	1	6	155
Ordinære tilganger til kostpris	-	-	-	-	0	0
Tilgang ved fusjon	32	9	0	-	-	41
Avgang til kostpris	−32	−9	0	-	−3	−45
Kostpris ved årets slutt	**15**	**108**	**25**	**1**	**3**	**152**
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	−11	−9	-	−4	−24
Akk. nedskrivninger ved begynnelsen av året	-	−30	-	-	-	−30
Akkumulerte avskrivninger tilgang ved fusjon	-	−2	0	-	-	−2
Akkumulerte nedskrivninger tilgang ved fusjon	−3	−4	-	-	-	−7
Avskrivninger i regnskapsåret	-	−2	−1	-	0	−4
Avskrivning av avgang	-	2	0	-	3	5
Nedskrivninger avgang	3	4	-	-	-	7
Balanseført verdi 31.12.23	**15**	**65**	**15**	**1**	**2**	**98**
Balanseført verdi 31.12.22	**15**	**67**	**16**	**1**	**2**	**101**
Økonomisk levetid		100 år	20 år	Avskrives	>5 år	
Avskrivningssats		1%	5%	ikke	20-33 %	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

Eiendommene i de innfusjonerte selskapene er solgt i 2023. Salgene ga et regnskapsmessig tap på NOK 2 mill.

NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TILKNYTTEDE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

Beløp i NOK mill.	**Anskaffelsesår**	**Forretnings-kontor**	**Eier/ stemme-andel**	**Aksje-kapital i selskapet**	**Balanseført verdi i regnskapet**	**Selskapets/ konsernets resultat**	**Selskapets/ konsernets egenkapital**
E C Dahls Eiendom AS*	1997	Trondheim	100 %	1 421	1 841	–519	4 614
Måløy Brygge AS	1996	Trondheim	100 %	7	0	–2	–12
Reitan Eiendom Drift AS	1997	Trondheim	100 %	3	3	1	3
Uno-X Eiendom Holding AS*	2008	Trondheim	100 %	100	128	6	160
VestenFjeldske Eiendom AS*	2013	Bergen	73 %	98	368	–136	963
3LOG ANS*	2013	Trondheim	69 %	0	1 595	–1 195	5 753
Christiania Areal AS*	2021	Oslo	100 %	3	1 139	–373	1 169
RENH Holding AS	2021	Trondheim	76 %	0	18	–35	34
Briskebyveien 48 AS	2021	Oslo	100 %	0	75	2	5
REFA Holding AS	2021	Oslo	100 %	1	0	0	0
Tjøme Butikkeiendom AS	2021	Oslo	100 %	0	0	0	1
Seljord Butikkeiendom 2 AS	2021	Oslo	70 %	0	–1	0	–2
Andselv Næringstomt AS	2021	Oslo	61 %	0	0	0	–1
REMO Holding AS	2021	Oslo	100 %	2	2	–1	–2
REBUS Handelseiendom AS*	2023	Trondheim	100 %	3	2 595	33	2 646
Sum					**7 764**		

* Konsernets resultat og egenkapital iht. IFRS oppgitt

Det er i 2023 mottatt NOK 10 mill. i utbytte fra VestenFjeldske Eiendom AS. Dette er konvertert til aksjer. Det er i tillegg kjøpt aksjer for NOK 11 mill.

Reitan Eiendom har i tillegg til sine andeler i 3LOG ANS direkte eierskap i det underliggende selskapet RELOG AS på 1 prosent. Det er i 2023 skutt inn ny selskapskapital i 3LOG ANS og RELOG AS. Totalt har Reitan Eiendom økt investeringen med NOK 125 mill.

Aksjene i RELOG Drift AS er solgt til NHP Eiendom AS. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på NOK 1 mill. Salget er gjennomført på markedsmessige vilkår.

Aksjene i Holtet Butikkeiendom AS er solgt. Regnskapsmessig tap ifm salget er NOK 8 mill.

Reitan Eiendom har i 2023 kjøpt resterende 50 prosent av aksjene i REMO Holding AS.

Reitan Eiendom har i 2023 stiftet datterselskapene REBUS Handelseiendom AS og REBUS Forvaltning AS. Aksjene i REBUS Medinvest AS, REBUS Forvaltning AS og REBUS Handelsejendomme A/S er solgt til REBUS Handelseiendom AS. Regnskapsmessig gevinst i forbindelse med salgene er NOK 499 mill. Salgene er gjennomført på markedsmessige vilkår.

Det er i 2023 gjennomført kapitalforhøyelse i Christiania Areal AS på kr NOK 1 100 mill. og i REBUS Handelseiendom AS på kr NOK 2 500 mill.

Aksjer i Christiania Areal AS er nedskrevet med NOK 200 mill. i 2023.

TILKNYTTEDE SELSKAPER

Beløp i NOK mill.	**Anskaffelsesår**	**Forretnings-kontor**	**Eier/ stemme-andel**	**Aksje-kapital i selskapet**	**Balanseført verdi i regnskapet**	**Selskapets/ konsernets resultat**	**Selskapets/ konsernets egenkapital**
Reitan Tveteraas AS *	2000	Sandnes	47 %	31	14	1	33
RSP Ejendomsudvikling A/S *	2006	Århus, DK	50 %	1	24	–14	275
Pro Stav AS	2007	Asker	50 %	1	0	0	0
Von Krogh Invest AS	2012	Trondheim	33 %	0	3	0	9
Kastbrekka Eiendom AS	2012	Trondheim	50 %	2	6	0	11
D1a Utvikling AS	2013	Oslo	50 %	0	1	–1	3
Munkvoll Gård AS	2014	Trondheim	8 %	0	2	0	7
Dora Eiendom AS	2017	Trondheim	32 %	201	242	–18	765
Draupner Investeringer AS*	2020	Oslo	21 %	3	50	8	145
Tress Utvikling AS	2020	Trondheim	30 %	0	9	0	22
O. Skasliens veg 20 AS**	2021	Surnadal	50 %	0	3	0	1
REKS Holding AS *	2021	Oslo	50 %	4	34	–2	36
Vækerøveien 18-22 AS	2021	Oslo	50 %	10	10	2	19
Korten Eiendom AS	2022	Porsgrunn	44 %	2	2	–1	–11
Sum					**401**		

* Konsernets resultat og egenkapital oppgitt
** 2022-tall

Det er mottatt NOK 32 mill. i utbytte fra tilknyttede selskaper, hvorav NOK 31 mill. er inntektsført.

Aksjene i RCL Eiendom AS er solgt til RENH Holding AS. Regnskapsmessig tap i forbindelse med salget er NOK 1 mill. Salget er gjennomført på markedsmessige vilkår.

ANDRE INVESTERINGER

Beløp i NOK mill.	**Anskaffelsesår**	**Forretnings-kontor**	**Eier/ stemme-andel**	**Aksje-kapital i selskapet**	**Balanseført verdi i regnskapet**
Bachke & Co AS	2000	Trondheim	19 %	15	6
Prora Eiendom AS	2014	Trondheim	1 %	57	1
Ro Bygg ANS	2019	Trondheim	1 %	-	0
Black Sea Property	2022	Oslo	0 %	10	0
Reitan Boligstiftelse	2001	Trondheim			0
Sum					**7**

NOTE 6 - SPESIFIKASJON VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansekurs. Netto agiogevinst føres på linjen for Annen finansinntekt og netto agiotap nettoføres under linjen Annen finanskostnad.

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Agiogevinst	13	10
Agiotap	–43	–21
Netto agio per 31.12.	**–30**	**–11**

NOTE 7 - SKATT

Beløp i NOK mill.	**2023**	**2022**
Betalbar skatt	-	14
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	–2	0
Skattekostnad ordinært resultat	**–2**	**13**

Betalbar skatt i årets skattekostnad	**2023**	**2022**
Ordinært resultat før skatt	307	416
Permanente forskjeller	–316	–355
Endring i midlertidige forskjeller	–2	1
Endring i fremførbart underskudd	11	-
Grunnlag betalbar skatt	**-**	**62**
Betalbar skatt på årets resultat 22 %	-	14
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	**-**	**14**

Betalbar skatt i årets skattekostnad	**2023**	**2022**
Betalbar skatt på årets resultat	-	14
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	–14
Sum betalbar skatt i balansen	**-**	**-**

*Spesifikasjon av midlertidige forskjeller**	**Endring**	**2023**	**2022**
Varige driftsmidler	–21	–52	–73
Gevinst- og tapskonto	19	–1	18
Andeler i deltakerlignende selskaper	0	0	0
Fremførbart underskudd	11	–13	–3
Grunnlag for beregning av utsatt skatt		**–66**	**–58**
Utsatt skattefordel 22 %		**–15**	**–13**

*Tall for 2022 viser Reitan Eiendom og innfusjonerte selskaper summert. Utsatt skattefordel ekskl. fusjonerte selskaper var per 31.12.22 NOK -8 mill.

NOTE 8 - EGENKAPITAL

Beløp i NOK mill	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.22	**84**	**5 607**	**-**	**1 453**	**7 145**
Kapitalforhøyelse, ikke registrert	-	-	2 900	-	-
Fusjon	-	-	-	0	0
Årets resultat	-	-	-	309	309
Egenkapital per 31.12.23	**84**	**5 607**	**2 900**	**1 762**	**10 354**

NOTE 9 - KUNDEFORDRINGER

VURDERING AV KUNDEFORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Vurdert til pålydende	0,3	0,1
Avsatt til tap	-	-
Bokført verdi per 31.12.	**0,3**	**0,1**

NOTE 10 - GJELD, PANTSTILLELSER, GARANTIER OG RENTESIKRING

TREKKRETTIGHETER/KORTISKITG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Reitan Eiendom AS har en revolverende trekkfasilitet på NOK 600 mill. Selskapet har per 31.12.23 trukket opp med NOK 4 mill. Trekkrettigheten er pantesikret med pant i fire eiendommer som eies av datterselskapet E C Dahls Eiendom AS. Bokført verdi av pantestilte eiendommer er NOK 602 mill. Selskapet vil påpeke at bokførte verdier er hentet fra selskapsregnskapene til selskapene som eier de pantsatte eiendommene, og at bokført verdi er vesentlig lavere enn virkelig verdi. Selskapet har også en usikret trekkfasilitet på NOK 25 mill. Denne er trukket opp med 0,1 mill. pr 31.12.23.

LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Reitan Eiendom AS har per 31.12.23 ingen langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner.

KASSEKREDITT OG KONSERNKONTO

Reitan Eiendom har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Handelsbanken. Reitan Eiendom AS er eier av konsernkontoen, og avtalen innebærer at Reitan Eiendom samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd og datterselskapenes innskudd (trekk) er presentert som konsernintern gjeld (fordring) i Reitan Eiendoms regnskap. Per 31.12.23 var saldo på innskudd i konsernkontoen NOK 397 mill. (NOK 25 mill. per 31.12.22).

Beløp i NOK mill	2023	2022
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	63	23

GJELD TIL NÆRSTÅENDE PARTER

Reitan Eiendom AS har per 31.12.23 ingen gjeld til nærstående.

GJELD TIL FORFALL

Selskapet har ikke gjeld (gjelder også konserngjeld) som forfaller til betaling mer enn fem år etter balansedagen.

NOTE 11 - BUNDNE MIDLER

Selskapet har en skattetrekkskonto på NOK 1,4 mill. Skyldig skattetrekk pr 31.12.23 er NOK 1,4 mill.

NOTE 12 - AKSJER OG AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 104 806 aksjer pålydende NOK 1 000. Bokført aksjekapital er NOK 104 806 000.

Samtlige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

Navn	Aksjer	%
REITAN AS	81 372	72 %
Odd Reitan Private Holding AS	23 424	27 %
Amalie Reitan	2	0 %
Kristoffer Reitan	2	0 %
Sunniva Reitan	2	0 %
Viktoria Reitan	2	0 %
Margrethe Reitan	2	0 %
Sum	**104 806**	**100 %**

Odd Reitan Private Holding AS er heleid av Odd Reitan.

REITAN AS eies av Odd Reitan, Ole Robert Reitan, Magnus Reitan, Kristoffer Reitan og Viktoria Reitan gjennom investeringsselskaper.

Det er i desember 2023 gjennomført to kapitalforhøyelser med utstedelse av totalt 20 420 nye aksjer.

Kapitalforhøyelsene er ikke registrert per 31.12.23. De nye aksjene er tegnet av REITAN AS.

NOTE 13 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke skjedd vesentlige hendelser i Reitan Eiendom AS etter balansedagen.

4.5 Revisors beretning

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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 Reitan Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reitan Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZLYG8-GHFX4-ZCMK6-WFEKA-1SY70-IQVEE

Building a better working world

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZLYG8-GHFX4-ZCMK6-WFEKA-1SY70-IQVEE

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Trondheim, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZLYG8-GHFX4-ZCMK6-WFEKA-1SY70-IQVEE

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Asbjørn Ler
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: 9578-5997-4-395226
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-21 14:50:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZLYG8-GHFX4-ZCMK6-WFEKA-1SY70-IQVEE

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 orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

5 Gode historier

5.1 Mange år med bærekraft i fokus

Reitan Eiendom og datterselskapene har i mange år jobbet med bærekraftskonsepter i sine eiendomsprosjekter. Det har vært jobbet med rehabiliteringer, gjenbruk, energieffektivisering, lokal energiproduksjon, lokaliseringsvurderinger, prosjektøkonomi, funksjonsprogrammering, byutvikling, teknisk infrastruktur, sosial infrastruktur og en rekke andre viktige bærekraftsrelevante tema. På denne siden illustreres en tidslinje med et utdrag av bærekraftsrelevante prosjekter. Mer info om disse prosjektene finnes på selskapets nettsider.

Les om selskapets prosjekter fra 2023 i neste kapittel.
Nøkkelprosjektene fra 2022 kan også leses mer om i Fjorårets nøkkelprosjekter, 2022.

5.2 Nøkkelprosjekter fra 2023

Alle selskapene har i en årrekke vært opptatt av bærekraft i prosjektene. Her fremheves noen nøkkelprosjekter fra 2023.

5.2.1 E C Dahls Eiendom

Nordre gate 12, Trondheim

Nordre gate 12 renoveres til BREEAM-NOR Outstanding

Prosjektet i Nordre gate 12 er en omfattende renovering med fokus på bærekraft og innovasjon. Prosjektet følger FutureBuilts kriterier for sirkulære bygg og sikter mot sertifisering til BREEAM-NOR Outstanding, en utfordrende kombinasjon for et rehabiliteringsprosjekt.

Gjennom et samarbeid med Dagsverket, en avdeling i Stavne Inkludering som er et tilbud for mennesker som har eller har hatt rusproblemer, bidras det til sosial bærekraft. Arbeiderne har rensket 10 000 teglstein som blir brukt på nytt i rehabiliteringen. I tillegg har rekrutterings- og bemanningsbyrået Adecco, som jobber for å få mennesker ut i arbeid, rensket ytterlige 12 000 teglstein.

Bygget forventes å stå klart høsten 2024 og vil huse nye kontorplasser, offentlig tilgjengelig takterasse og en restaurant med panoramautsikt.

Se Bak stillaset episoden fra Nordre gate 12:

Olav Tryggvasons gate 19

Prosjektet i Olav Tryggvasons gate 19 i Trondheim involverte totalrenovering av et bygg, hvor 82 prosent av konstruksjonen og materialene ble ombrukt. Dette førte til en betydelig reduksjon av avfall og CO_2-utslipp, med en CO_2-besparelse på hele 61 prosent og en sorteringsgrad på 91 prosent. Prosjektet utmerket seg ved å være en "fossilfri byggeplass", uten CO_2-utslipp fra maskiner og verktøy.

Ombruket bidro til å bevare byggets historiske verdi, samtidig som moderne krav ble oppfylt. Lærdommer fra prosjektet er samlet i en detaljert rapport, som kan inspirere til lignende initiativer i byggebransjen.

Se Bak stillaset episoden fra Nordre gate 12:

Nye Ravnkloa

E C Dahls Eiendom skal blåse nytt liv i den folkekjære og historiske Ravnkloa. Planen er å sette opp en ny fiskehall, kanskje også med noen kafeer og restauranter. Det planlegges også å bygge en ny gangbro for å forbedre tilgjengeligheten til hele området.

Dette samarbeidet med Trondheim Havn og Koteng Eiendom er et svar på nye bygningstekniske krav, men også en mulighet til å styrke Ravnkloas historiske rolle som et sentralt møte- og handelssted for sjømat.

Kulturkvartalet

Nye Hjorten Teater
Over gata fra Britannia Hotel er det igangsatt et ambisiøst byutviklingsprosjekt som omfatter flere nøkkelprosjekter. Nye Hjorten Teater åpner i januar 2025. Teateret vil by på fremragende forestillinger og salen vil romme over 600 tilskuere. Med en forventning på omtrent 4000 besøkende ukentlig, vil dette berike kulturtilbudet i Trondheim.

Posten Moderne Kunstmuseum
Posten Moderne Kunstmuseum, som åpner høsten 2024, er en renovering av Postgården og vil bli en viktig kunstdestinasjon. Kunstmuseet forventes å tiltrekke seg rundt 100 000 besøkende årlig, inkludert 50 000 gruppebesøkende.

Søndre gate 12
Renoveringen av Søndre gate 12 vil revitalisere byggets to første etasjer med en inntrukket fasade, som skaper 460 kvm åpent og tiltalende serveringsareal. En ny passasje midt i bygget vil øke tilgjengeligheten til eiendommen og omkringliggende kulturtilbud fra Søndre gate, og bidra til å forsterke områdets tiltrekningskraft.

Dette prosjektet styrker både kultur- og næringstilbudet i Midtbyen, og fremmer Trondheims status som en åpen og levende by.

Nye Hjorten Teater og Posten Moderne

Pirsenteret

Pant På Piren
På Pirsenteret samles det inn panteflasker fra både leietakere og besøkende, for å støtte lokale veldedighetsorganisasjoner.

Fotavtrykksrapporten
En årlig rapport som kartlegger og analyserer Pirsenterets miljøfotavtrykk, med mål om kontinuerlig forbedring og bærekraftig drift.

Drivhusprosjekt
Pirsenteret bygger et drivhus av gjenbrukte materialer for å forsyne personalrestauranten med lokalprodusert mat. Matjorden kommer fra kompostert matavfall fra restauranten, noe som bidrar til en bærekraftig matkjede.

Workshop med Ung Arena

I 2023 arrangerte E C Dahls Eiendom en workshop med fokus på bærekraftig utvikling i Midtbyen i Trondheim. Målet var å engasjere unge personer i næringslivet for å utvikle ideer som fremmer økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft i bykjernen. Deltakerne bidro med innovative løsninger for å vitalisere Midtbyen. Dette initiativet kommer fra E C Dahls Eiendom sitt engasjement for å inkludere næringslivets perspektiver i byens utviklingsplaner.

Samarbeidspartnere

Som en del av eiendomsselskapets engasjement for å skape en åpen og levende Midtby, støtter E C Dahls Eiendom et bredt spekter av aktiviteter og tiltak i Trondheim sentrum. Støtten spenner fra små initiativer som vinterbelysning og gatevedlikehold, til større arrangementer som skaper liv i byen. Blant selskapets samarbeidspartnerne finner vi:

Olavsfest
En årlig festival som feirer kultur og historie, og tiltrekker tusenvis av besøkende til Midtbyen hvert år.

Mat og Bryggerifestivalen
Et populært arrangement som genererer betydelig omsetning og besøkstall.

Julemarkedet
En festlig begivenhet som tiltrekker seg både lokalbefolkningen og turister, og bidrar til økt omsetning for lokale bedrifter.

Disse samarbeidene reflekterer E C Dahls Eiendom sitt mål om å styrke Midtbyens sosiale og økonomiske bærekraft, og er et viktig bidrag til en åpen og levende by.

Olavsfest, Trondheim

Nordre gate 18-20 renoveres til BREEAM-NOR Excellent

Med totalrenovering av både innsiden og utsiden av bygningen, samt tilføyelsen av en ekstra etasje, representerer prosjektet en betydelig fornyelse av bygget. Denne utviklingen er ikke bare estetisk og funksjonell, men miljøvennlig, som understreket av det midlertidige BREEAM-NOR Excellent-sertifikatet for prosjekteringsfasen.

5.2.2 VestenFjeldske Eiendom

Fang Energityven på V39

Høsten 2023 deltok Reitan Eiendom i Grønn Byggallianse sin kampanje "Fang Energityven!". I den forbindelse gikk driftsteam fra ulike datterselskap rundt i byggene på leting etter unødvendig energibruk, såkalte energityver. Seks eiendommer ble undersøkt, og til sammen ble det identifisert 491 662 kWh. med unødvendig energibruk. Dersom man regner med en strømkostnad på to kroner tilsvarer dette besparelser på NOK 983 324 årlig, altså rett i underkant av NOK 1 mill.

Vaskerelven 39 i Bergen er en av eiendommene som ble undersøkt i forbindelse med kampanjen. Her avdekket VestenFjeldske Eiendom, i samarbeid med Energy Control, skjulte energityver gjennom nøye inspeksjon og bruk av avansert sensorteknologi. Målet var å identifisere potensielle systemfeil og på denne måten spare både miljø og penger.

Den mest oppsiktsvekkende oppdagelsen var innen belysningssystemet, som viste seg å være en ubemerket energityv. Feiljustert og feilfungerende belysning utgjorde en betydelig del av energitapet. I tillegg til belysningen ble det identifisert lekkasjer i oppvarmingssystemet og tekniske komponenter som ikke lenger kommuniserte effektivt. Resultatene fra manuell inspeksjon korresponderte med sensorteknologiens 90 prosent nøyaktighet ved tidligere implementerte prosjekter i nabobyggene.

Den totale besparelsen ved disse funnene var 65 000 kWh, tilsvarende strømforbruket til seks leiligheter i ett år. Dette tilsvarer økonomiske besparelser på NOK 0,13 mill. Enkle og effektive grep ble gjort innenfor en tidsramme på bare to timer, og rapporten tjener som en påminnelse om at selv tilsynelatende moderne bygg har potensial for forbedringer når det gjelder energieffektivitet.

Funnene fra Vaskerelven 39 demonstrerer viktigheten av at bygningseiere er bevisste energibruken i sine bygg, både for miljø- og økonomisk gevinst. De understreker også hvordan bærekraftige praksiser og besparelser kan oppnås gjennom regelmessige inspeksjoner, ved hjelp av multisensorer og enkle algoritmer for feildeteksjon.

Reitan Eiendom oppfordrer både ansatte og leietakere til å ha fokus på energibesparelser, og har til hensikt å gjennomgå flere eiendommer i porteføljen i jakten på energityver det kommende året.

BREEAM In-Use-sertifisering

VestenFjeldske Eiendom har jobbet strategisk med bærekraftsarbeidet i 2023. For å dokumentere dette er det satt i gang BIU (BREEAM In-Use)-sertifisering på to eiendommer. Eiendomsselskapet er nå i fasen for å få ferdigstilt byggene ved BIU-portalen, med veldig gode resultater for begge bygg.

Vaskerelven 39 på 4858 kvm BTA og Autogården på 10 810 kvm BTA, er begge 100 prosent utleide bygg. Førstnevnte er et coworking bygg med 35 leietakere, mens sistnevnte leies ut til Bergen kommune og Helse Bergen. Begge byggene ser ut til å oppnå nivået "Very Good" både på Del 1 Eiendom og Del 2 Ledelse, med over 60 poeng i begge kategoriene. Selv om det er identifisert noen forbedringsmuligheter, ser det ut til at disse ikke vil ha betydelig innvirkning på den endelige scoren, spesielt innenfor tidsrammen for revisjonen, som er tatt i betraktning ved identifiseringen av forbedringspotensial.

Valget om å BIU-sertifisere V39 og Autogården ble tatt med tanke på flere viktige faktorer. Først og fremst har begge eiendommene allerede høy standard når det gjelder tekniske installasjoner. Dette innebærer at infrastrukturen for energi, vann, avfallshåndtering og andre tekniske aspekter allerede er godt etablert og kan potensielt oppfylle mange av BREEAM In-Use kriteriene. I tillegg er det et voksende behov hos eiendomsselskap om å imøtekomme kravene i taksonomien, som inkluderer regler og retningslinjer for bærekraft og miljøytelse.

En annen viktig faktor for sertifisering, er leietakernes stadig økende krav til bærekraft når de vurderer nye lokaler. Mange bedrifter og organisasjoner har blitt mer bevisste på miljøspørsmål og søker lokaler som reflekterer deres bærekraftsmål. BREEAM In-Use-sertifiseringen gjør Autogården og V39 mer attraktive for leietakere som ønsker å operere fra miljøvennlige og bærekraftige lokaler.

Gjennom sertifiseringsprosessen ble det jevnlig vurdert muligheter for oppgraderinger, eller implementering av nye rutiner og retningslinjer for å sikre at poengkriteriene ble oppfylt. Det anbefales sterkt å utvikle en egen BREEAM-strategi for fremtidige eiendommer og leietakere. Dette vil bidra til å sikre kontinuerlig bærekraftig praksis og opprettholde høy miljøytelse i kommende prosjekter.

Vaskerelven 39, Bergen

Innstallering av SmartVatten

VestenFjeldske har i løpet av 2023 implementert SmartVatten på flere av sine bygg, for automatisk avlesning av vannforbruk og lekkasjedeteksjon. Her i Vaskerelven 39.

På jakt etter lekkasje

Driftsteamet undersøker hva som kan være årsaken til drypp i fra en kran i Vaskerelven 39.

5.2.3 Christiania Areal

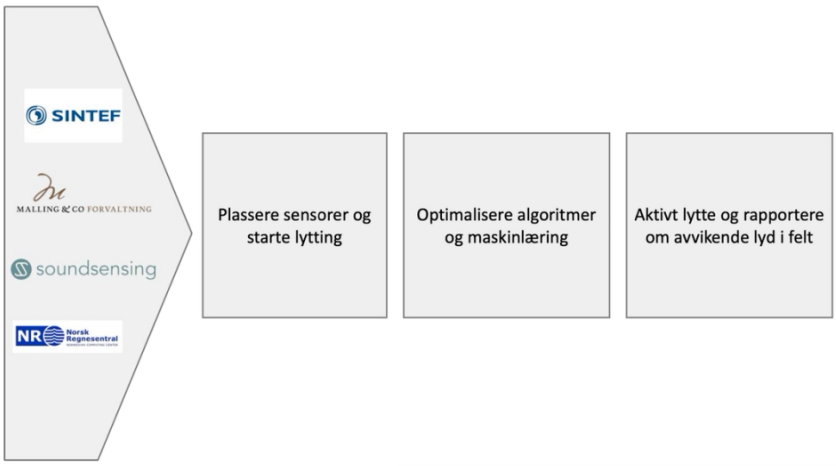
Soundsensing i Grønlandskvartalene

Reitan Eiendom etterstreber mest mulig effektiv drift av eiendommene. Et viktig tema er god forvaltning av tekniske anlegg. På eiendommen Grønlandskvartalene i Oslo har det siden 2022 foregått et forskningsprosjekt med testing av ny teknologi for tidlig feildeteksjon i tekniske anlegg.

Selskapet Soundsensing har gått sammen med Malling, SINTEF og Norske Regnesentral i et prosjekt med støtte fra Norsk Forskningsråd. Ved å utruste bygg og tekniske anlegg med sensorer skal man kunne oppdage og analysere lydsignaler i tekniske anlegg, med det formål å kunne avdekke avvik før de faktisk inntreffer. Ofte lager utstyr lyd i flere dager eller uker før det blir ødelagt. Det kan være lett å høre en endring i en lyd og forstå når det er feil, men det er vanskelig å høre den samme feilen dersom driftspersonell ikke er der når det skjer. Ved hjelp av kunstig intelligens lytter disse sensorene konstant etter ulyder og avvik som om en tekniker er permanent til stede. Med dette ønsker man å oppnå *preventivt* vedlikehold som vil føre til optimalisering av driften, og ikke minst forlenget levetid på det tekniske utstyret. Teknologien vil kunne bidra til at eiendomsbransjen blir mer datadrevet og proaktiv i drifts- og forvaltningsarbeid. Kontinuerlig maskinovervåkning kan redusere driftspersonell og leverandører sitt behov for å fysiske inspeksjoner, noe som innebærer sparte servicekostnader, transport og miljø.

I Grønlandskvartalene er det installert totalt 16 sensorer fordelt på tre tekniske rom, og systemet brukes som et tilskudd til, eller erstatning til SD-anlegg. Prosjektet er planlagt å vare ut 2025.

Trelastgården, Oslo


SINTEF
MALLING & CO FORVALTNING
soundsensing
NR Norsk Regnesentral
Plassere sensorer og starte lytting
Optimalisere algoritmer og maskinlæring
Aktivt lytte og rapportere om avvikende lyd i felt

5.2.4 RELOG

Plastretur

RELOG bygger finsorteringsanlegg for plast for Plastretur/Tomra (TPRF= *Plastretur Recovery* Facility) på Holtskogen Næringspark i Indre Østfold kommune.

Å bygge for en aktør med et prosjekt som virkelig utgjør en forskjell innen bærekraft og sirkulærøkonomi, er både givende og krevende. Mange løsninger er kjent fra før, men gjennom godt samarbeid søkes ytterligere verdi-optimalisering av anlegget både med tanke på bygningsteknikk og prosessleveranse. Det arbeides i team i en samspillsmodell sammen med Plastretur/Tomra, prosess-leverandøren Sutco og Entreprenørene Thermica og Grimsrud maskinentreprenør.

I dag eksporteres plastemballasjeavfallet som genereres i Norge til Sentral-Europa. Det nye sorteringsanlegget for plastemballasje er det første i sitt slag i Norge som behandler separert og mekanisk gjenvinnbart blandet plastavfall fra kommunene. Anlegget vil separere den innsamlede plasten i sju forskjellige typer plast, i en og samme type. Som en del av interessentskapet vil Plastretur fortsatt ha ansvar for å anskaffe plastemballasjeavfall fra norske kommuner, næringsliv og industri, for så å levere det som innsatsfaktor til anlegget. Tomra vil stå for å sortere fraksjonene og selge plasten.

Plastretur har siden vinteren 2020 gjennomført analyser og forprosjekter knyttet til eget og nasjonalt behov for sortering og gjenvinning av norsk husholdningsplast. Plastretur har et lovpålagt ansvar i denne verdikjeden.

Intensjonen med anlegget er å bidra til å gjenvinne plastavfallet fra norske husholdninger ved å finsortere plasten før den sendes til videre prosessering. Med nye høye gjenvinningsmål fra EU, vil anlegget på Holtskogen være sentralt i å sikre norsk kapasitet, og på sikt også bidra til økt gjenvinning av plast i Norge.

Anlegget dimensjoneres for å kunne motta opp til 110 000 tonn usortert plast i året. Plasten vil hovedsakelig komme fra interkommunale og kommunale sorteringsanlegg for restavfall, samt kildesortert plast fra husholdninger og husholdningslignende plast fra næring. I anleggets oppstartsfase estimeres det med en mengde på ca. 40 000 tonn i året, hvorav mesteparten er kildesortert. Målsetningen er at anlegget er på normal driftskapasitet med et volum på 80-90 000 tonn plast i året innen 2030. Anlegget vil starte med to skift fem dager i uken, og øke driftstiden etter hvert som mengden på anlegget økes. Under normal drift vil det være tre skift, fem dager i uken. Mottak av materiale og forsendelse av ferdig bearbeidet materiale vil primært foregå på dag og kveld, men også nattestid ved behov. Det søkes om døgnkontinuerlig drift av anlegget, sju dager i uken.

Det skal etableres et bygg med et samlet areal på ca. 13 100 kvm. Anlegget består av mottakshall, kvernrom (shredder), sorteringshall, lagerhall for ferdigvare og administrasjonsbygg.

RELOG er stolte av å kunne bygge slike anlegg som bidrar til det grønne skifte.

Plastretur AS TOMRA

5.2.5 Dora Eiendom

Dora Toppetasje: Fra rød F til grønn A

I 2023 har Dora Toppetasje gjort betydelige fremskritt i retning av et mer tidsriktig og bærekraftig bygg, og løftes nå fra energiklasse rød F til grønn A.

Gjenbruk av eksisterende bygg er i seg selv bærekraftig og med de tiltak og oppgraderinger som Dora Toppetasje nå får, vil både byggeprosess og fremtidig drift av bygget bli mer bærekraftig. Taktekking, utskiftning av vinduer, etterisolering, modernisering av elektriske anlegg og bygging av ny varmesentral er noen av tiltakene som er satt i gang for å oppgradere bygningsmassen slik at Dora Toppetasje blir et grønnere bygg.

Se Bak stillaset episoden fra Dora Toppetasje:

BREEAM-NOR Outstanding i Kobbes gate 2

Høsten 2023 markerte en betydningsfull milepæl for Dora Eiendom, da Kobbes gate 2, byggetrinn 2 ble ferdigstilt. Et moderne, fullservice kontorbygg midt hjertet av Nyhavna med et samlet totalareal på 17 000 m^2.

Kobbes gate 2 ligger vegg i vegg med Dora 1, og er tilknyttet bunkeren med en broforbindelse. Kombinasjonen av gode kvaliteter, arealeffektive lokaler, servicekonsepter og en sentral beliggenhet, gjør at bygget er særegen i sin klasse.

Byggetrinn 2 har energiklasse A og er sertifisert med den høyeste klassifiseringen et nybygg kan oppnå, nemlig BREEAM-NOR Outstanding. Prosjektet har hatt høye miljøambisjoner, og BREEAM-NOR har vært et effektivt verktøy for å samordne alle aktører i byggeprosjektet, i tillegg til å sikre bærekraftig tenking i alle ledd. Klassifiseringen viser at bygget har oppnådd gode bærekraftige resultater, samt har dokumentert «best practice» innenfor bærekraft.

Energi er et av nøkkeltallene for å vurdere om et bygg er bærekraftig eller ikke. En energieffektiv løsning i Kobbes gate 2, er at det benyttes overskuddsvarme fra datahaller inne i Dora til å varme opp kontorbygget. Overskuddsvarmen som hentes ut fra datahallene vil dekke opptil 80 prosent av det årlige oppvarmingsbehovet i bygget. Samtidig blir datahallene mer bærekraftige, når varmen som produseres kommer til nytte.

Kobbes gate 2, Trondheim
Foto: Geir Mogen

Se Bak stillaset episoden fra Kobbes gate 2:

Suksess med "Fang energityven" i Ladebekken 50

Dora Eiendom har i likhet med de andre eiendomsselskapene i Reitan Eiendom deltatt i kampanjen «Fang Energityven» i regi av Grønn Byggallianse og NVE høsten 2023. Formålet med kampanjen var å spare energi og redusere kostnader, samt øke kompetansen blant deltakerne som deltok på jakten etter energityvene.

Ladebekken 50 ble valgt som første bygg for gjennomføring av kampanjen. Bygget ligger i krysningen mellom Lade og Nyhavna, og har et totalt areal på omtrentlig 3800 kvm fordelt på fem etasjer inkludert kjeller.

En detaljert gjennomgang av bygget på nattestid avslørte at med relativt enkle tiltak, som eksempelvis å slå av belysning, samt justere innstillinger på sensorer og panelovner, kunne bygget oppnå en årlig besparelse på hele 63 000 kWh. Med dagens strømpriser gir dette en besparelse på ca. NOK 0,1 mill.

Besparelsene er betydelige. Ikke bare er det økonomisk lønnsomt, men det er særlig lønnsomt for miljøet når resultatet viser at det med små, enkle grep kan spares betydelig med kilowattimer.

Dora Eiendom har latt seg inspirere av kampanjen og vil i 2024 velge ut flere bygg i eiendomsporteføljen og fortsette jakten på energityvene.

5.3 Bak Stillaset

Bak stillaset er en serie hvor Reitan Eiendom inviterer seerne med bak stillaset i ulike bygge- og rehabiliteringsprosjekter. Episodene gir et innblikk i blant annet hvordan selskapet tar i bruk metoden for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning.

Episode 1: Olav Trygvassons gate 19

Første episode av "Bak stillaset" gir et innblikk i hvordan E C Dahls Eiendom har blåst nytt liv i en historisk bygning i Trondheim sentrum. Rehabiliteringen ble et læringsprosjekt for ombruk i byggeprosjekter, og erfaringene fra prosjektet ble presentert i en erfaringsrapport i juni 2023. Rapporten gir verdifull innsikt i hvordan norsk byggebransje kan utnytte ressursene mer effektivt og bidra til en mer sirkulær økonomi.

Det grønne skiftet er ikke en enkel oppgave, ei heller i byggebransjen. E C Dahls Eiendom har med rehabiliteringen av Olav Trygvassons gate 19 vist at økt sirkularitet er mulig. Erfaringene kommer til å bli tatt i bruk i flere prosjekter fremover.

Episode 2: Nordre gate 12

I andre episode av «Bak stillaset» gir E C Dahls Eiendom en eksklusiv titt på et av selskapets foregangsprosjekter innenfor bærekraft, innovasjon og inkludering, nemlig Nordre gate 12 i Trondheim. I dette prosjektet har E C Dahls Eiendom tatt en helhetlig tilnærming til bærekraft, og balansert økonomisk, sosial og økologisk bærekraft på en måte som har krevd nøye vurdering og noen ganger vanskelige avgjørelser. Hvordan veier man for eksempel kostnadene ved å ombruke materialer mot fordelene for miljøet og samfunnet? Hvordan skaper man et bygg som er både funksjonelt, estetisk tiltalende, og gir verdi til samfunnet?

Videoen viser hvordan E C Dahls Eiendom jobber for å sikre at ingen aspekt av bærekraft blir oversett, samt hvordan de har strukket seg for å gjenbruke materialer, minimere avfall og skape et bygg som er både funksjonelt og estetisk tiltalende.

Episode 3: DORA Toppetasje

I tredje episode av "Bak stillaset" får vi bli med Dora Eiendom inn i et av deres unike bygg, nede på Nyhavna i Trondheim. Her ser vi hvordan Dora Eiendom har gjort om en gammel ubåtbunker til et innovativt lagerbygg.

Eiendomssjef og bærekraftsansvarlig i Dora Eiendom, Tonje Gresseth, viser mulighetene som kan ligge i gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Tiltakene og oppgraderingene som gjøres i Dora Toppetasje i dag, er forespeilet å løfte bygget fra energiklasse rød F til grønn A.

Episode 4: Kobbes gate 2

I episode fire av "Bak stillaset" får vi bli med inn i Kobbes gate 2, Dora Eiendom sitt moderne og bærekraftige kontorbygg på Nyhavna. Byggetrinn 2 ble ferdigstilt høsten 2023, har energiklasse A og er sertifisert med den høyeste klassifiseringen et nybygg kan oppnå, nemlig BREEAM-NOR Outstanding.

Prosjektet har hatt høye miljøambisjoner, og BREEAM-NOR har vært et effektivt verktøy for å samordne alle aktører i byggeprosjektet, i tillegg til å sikre bærekraftig tenking i alle ledd. Klassifiseringen viser at bygget har oppnådd gode bærekraftige resultater, blant annet blir 80 prosent av det årlige oppvarmingsbehovet til kontorbygget dekket av overskuddsvarme fra datahallene inne i Dora.

5.4 Fjorårets nøkkelprosjekter, 2022

På denne siden kan du lese om fjorårets nøkkelprosjekter (2022), og tidligere gode historier fra de ulike datterselskapene.

ECDE: Eiendomsprisen 2022

Mercurgården har de siste årene gjennomgått en stor forvandling og ble tildelt Eiendomsprisen 2022 på Eiendomskonferansen på Britannia Hotel i Trondheim. Fasaden har fått en oppfriskning og det er gjort betydelige endringer på innsiden. Mergurgården har gått fra å være et kjøpesenter til å bli et bygg som kombinerer både butikker, restaurant og kontorer. I renoveringsprosjektet er det vektlagt bærekraftige løsninger med fokus på gjenbruk og energioptimalisering. Dette har resultert i at bygget er miljøsertifisert som BREEAM-NOR Excellent.

I sin uttalelse berømmet juryen E C Dahls Eiendom med nok et sentrumsprosjekt i høy kvalitet som beriker byen, samtidig som man har lagt vekt på bærekraftige løsninger med en utstrakt gjenbruk av byggematerialer. Begrunnelsen la vekt på de høye kvalitetene som er lagt inn i bygget så vel innvendig som utvendig. Man har tatt vare på opprinnelig arkitektur, og samtidig omformet bygningsmassen til et moderne og funksjonelt kontorbygg med et såkalt bygulv, med noen få butikker og en restaurant.

Mercurgården, Trondheim
Foto: Interiørfoto

ECDE: Pirsenteret, Årets Grønne Griftsteam

Pirsenteret er Trondheims største kontorbygg med 65 000 kvm areal og med plass til ca. 3 000 personer. Driftsteamet jobber hver dag for å skape gode arbeidsplasser og har gjort en rekke tiltak for å gjøre bygget mer bærekraftig. Dette arbeidet har blitt lagt merke til, og i 2022 ble Pirsenteret kåret til Årets Grønne Driftsteam av Grønn Byggallianse. Denne prisen deles ut til et driftsteam som utmerker seg gjennom sitt arbeid med å redusere miljøbelastningen til byggene de drifter. I juryens begrunnelse vektlegges det at Pirsenteret har fått til meget solide energibesparelser, stimulert til ombruk av materialer og delingsløsninger for utslippsfri transport, samt på kreativt vis har økt oppmerksomheten omkring bærekraftige løsninger. Prisen ble mottatt på Driftskonferansen i Oslo i november og ble utdelt av Olje- og energiminister Terje Aasland.

null
Foto: Grønn Byggallianse

ECDE: Fokus på reduksjon og gjenvinning av avfall

Som et tiltak for å øke kunnskapen og engasjementet rundt avfallssortering, er avfallsrommet på Pirsenteret pusset opp og omdøpt til «Fordøyelsesparken». Her er det stasjoner som er inspirert av det man finner i fornøyelsesparker, som informerer om hvordan avfallet skal sorteres og hva som skjer med avfallet når det forlater Pirsenteret. Målet er å øke sorteringsgraden og ha så lite restavfall som mulig.

Som et tiltak for bedre å nyttiggjøre seg av avfallet og gjøre kretsløpet for resirkulering kortere har Pirsenteret samarbeid med både Jordpro og Plasteriet. Matavfall som produseres på Pirsenteret sendes til Jordpro, som omgjør det til næringsrik jord til bruk i for eksempel matproduksjon. Plasteriet har et eget verksted på Pirsenteret hvor de smelter om plast til nye produkter. Dette er et tilbud for alle leietakerne på Pirsenteret og er godt egnet som bærekraftige gaver til ansatte. Produktene kan kjøpes fra lokalene til Plasteriet eller i nettbutikken.

Fordøyelsesparken på Pirsenteret

ECDE: Reduksjon i energibruk og fokus på klimafotavtrykk

Pirsenteret har i samarbeid med Asplan Viak utviklet en kalkulator som beregner klimagassutslipp for materialene som brukes i oppussing av lokaler. På den måten får både leietaker og prosjektlederen på Pirsenteret et godt og informert grunnlag når de velger materialer til lokalene.

Siden E C Dahls Eiendom tok over bygget i 2012 har energiforbruket på Pirsenteret blitt redusert med 50 prosent. Pirsenteret er et stort og gammelt bygg, og det har vært en lang prosess med oppgraderinger og tilpasninger underveis. Det er installert mye ny teknologi og sensorer som hjelper driftsteamet kontrollere og måle inneklimaet kontinuerlig.

ECDE: Prinsens gate 49

Som en konsekvens av utbyggingen av Posten Moderne kunstmuseum og Nye Hjorten Teater måtte Kulturdirektoratet flytte fra lokalene i Dronningens gate 10b til Prinsens gate 49. Det meste av deres inventar ble ombrukt i deres nye lokaler. Alt fra møbler, kjøkkeninnredning, hvitevarer, lys, dører og glassvegger ble tatt med fra deres gamle lokaler. Prinsens gate 49 er for øvrig omtalt i bærekraftsrapporten 2021 hvor de innovative energigjenvinningsløsningene er beskrevet.

VFE: Opus 16, et praktfullt hotell og et landemerke i Bergen

Bygningen som nå har blitt et praktfullt hotell ble opprinnelig tegnet og bygget for Bergens største bank i 1876, Bergens Kreditbank. På folkemunne ble bygget kalt «Banco Rotto» og er et kjent landemerke i Bergen med sin distinkte murfasade og karakteristiske arkitektoniske stil. Bygget er totalrehabilitert og bygget om til topp moderne hotell. Hotellet ligger midt i sentrum med hovedinngang som vender mot Bryggen, fisketorget og den berømte Fløybanen. Mange av Bergens severdigheter er kun noen få minutter unna hotellet. Opus 16 ble sertifisert til Miljøfyrtårn sommeren 2022. Hotelldriften har fokus på å etterlate et så lite økologisk fotavtrykk som mulig. Siden åpningen i 2018 har målet vært å oppmuntre ansatte, leverandører og gjester til å bidra til en grønnere verden. Opus 16 jobber også systematisk med å redusere matsvinn, vannforbruk, kjemikalier og energibruk. Hotellet legger også vekt på bruk av lokale leverandører. Renhold av alle flater gjøres kun ved bruk av Ozonvann.

Opus XVI, Bergen

VFE: Vaskerelven 1

Bygget i Vaskerelven 1 har vært igjennom en omfattende rehabilitering, og ble ferdigstilt i 2022. Det nye utestedet No Mad fyller byggets tre etasjer, og rommer blant annet sportspub, musikkscene og forsamlingslokaler. Lokalene har scene og infrastruktur for konserter og arrangementer. Dette prosjektet har vært en rehabilitering med bærekraft i fokus. Eksisterende bygningsmasse ble i stor grad bevart og fasaden ble restaurert og tilbakeført til original arkitektur. Innsiden av bygget har blitt betydelig modernisert, og alle vinduer har blitt skiftet. I tillegg ble taket skiftet før rehabiliteringsprosjektet ble igangsatt. Ventilasjonsanlegget ble også byttet ut og har både varme- og kjølebatteri. De tekniske anleggene styres via SD-anlegg med fokus på driftsoptimalisering gjennom døgnet. Dette bidrar til økonomisk og miljømessig bærekraftig drift. All belysning ble byttet til LED, noe som øker levetiden og reduserer energiforbruket til belysning i bygget. Visjonen for prosjektet Vaskerelven 1 var å skape en ny møteplass i Bergen sentrum, som videre kunne bidra til mer liv og flere publikumsrettede tilbud. Dette mener VestenFjeldske Eiendom å ha oppnådd med prosjektet.

Vaskerelven 1, Bergen

VFE: Strandgaten 11

Bærekraft, ombruk og miljø er i fokus i ombyggingsprosjektet Strandgaten 11, hvor byrånene Dråpe, Funbit, Salto og Hensikt skal flytte sammen i felles kontorlokaler. Målet er å skape et urbant og pulserende miljø i bransjen, for byens aktører innen markedsføring og teknologi.

Inga Øystese Hovde, Salto Norway: Vi ønsker å skape et sosialt kontorfellesskap hvor vi kan dra nytte av hverandres kompetanse og nettverk. Her får vi flotte kontorer, gode fellesarealer og en nydelig takterrasse, hvor vi gleder oss til å skape møteplasser.

Den ærverdige bygården på åtte etasjer blir i disse dager totalrenovert og skal etter planen stå ferdig og innflyttingsklar i løpet av mai 2023. Med byggeår i 1919, har det krevd både langsiktig planlegging og kreative løsninger for å bygge mest mulig miljøvennlig og sirkulært. Prosjektet kombinerer fokus på bærekraft og gjenbruk med å bevare byggets opprinnelige stil og karakter. Rehabilitering av eksisterende bygg påvirker miljøet mindre enn å bygge nytt, i tillegg til at bevaring betyr mye for det kulturhistoriske bymiljøet.

Mariell Sæternes, daglig leder i SRF: Vi kan ikke unngå å tenke bærekraft i 2023. Det handler ikke bare om hvordan vi ønsker å fremstå, men også om hva vi kan gjøre for å bidra til at bransjen vår blir grønnere. Da må vi tenke bærekraft der vi kan.

Lyse og innbydende lokaler, store fellesområder og sosiale soner sikrer at bygget blir moderne og fremtidsrettet. Bedre arealutnyttelse og gjenbruk av materialer er blant tiltakene som skal bidra til å redusere byggets miljøpåvirkning.

Marthe Høyheim Lægreid, interiørarkitekt hos Studio Noor: Det har vært viktig at gjenbruk ikke skal gå på bekostning av design og funksjonalitet. For å finne møbler og materialer av god kvalitet og samtidig opprettholde konseptet om 100 prosent gjenbruk, har vi vært på noen skattejakter underveis. Det har blant annet resultert i stoler som ikke er helt like, men som likevel passer godt sammen. Strandgaten 11 blir et viktig pilotprosjekt for hvordan fremtidens kontorfellesskap kan se ut.

Petter Tran, daglig leder, Dråpe: Beliggenheten er fantastisk. Her er vi midt i smørøyet i en av byens fineste gater, samtidig som vi er tett på kunder og bransjen. Vi gleder oss til å flytte inn og fylle bygget med liv.

Strandgaten 11, Bergen

Strandgaten 11 får modernisert inngangsparti og fellesarealer, ny heis samt felles garderobe og sykkelparkering i kjelleren. Den nye heisen gir bedret arealutnyttelse i lokalene, og oppgraderte, attraktive lokaler til leietakerne vitner om en langsiktig satsing sentralt i Bergen sentrum. Det er bærekraftig i seg selv. Det blir etablert LED-belysning, nytt ventilasjonsanlegg og oppvarming via fjernvarme som vil forsyne hele bygget. Tidligere var det bare andre etasje som hadde fjernvarme som varmekilde. Alle vinduer blir også skiftet ut. Gjennom prosjektet har det vært tett samarbeid med Byarkitekt og Byantikvar, som har bistått i rehabiliteringen.

Rehabiliteringen medfører tilbakeføring av mange av byggets originale elementer. Fasaden blir restaurert og det blir tatt frem detaljer fra byggets opprinnelige arkitektur, i samråd med byantikvar Det er høye miljøambisjoner for bygget og det siktes mot BREEAM In-Use-sertifisering. Med lokalisering i Bergen sentrum vil brukerne av bygget ha kort vei til alle fasiliteter med redusert transportbehov og klimafotavtrykk.

RELOG: Energiløsninger og sirkulærøkonomi for Holtskogen Næringspark

For Holtskogen Næringspark er det et overordnet mål å utnytte og distribuere så mye som mulig av spillvarmen som avgis fra datasentrene i området til nabovirksomhetene i næringsparken. Samtidig skal selskapet legge til rette for å produsere elektrisitet fra lokale kilder som sol og vind.

Holtskogen Næringspark har lagt grunnlaget for en utvikling av sirkulærøkonomi innen overskuddsenergi. Energisamarbeidet omfatter alle næringsparkens virksomheter der noen produserer spillvarme som andre kan benytte i sine anlegg. Det er allerede i dag ca. 3 MW tilgjengelig spillvarme. Med fullt utbygde datasentre for Stack Infrastructure og Microsoft vil det være tilnærmet «uendelige» mengder med lavtemperatur varme tilgjengelig.

Sammen med det lokale energiselskapet Østfold Energi AS, har RELOG tatt initiativ til danningen av et lokalt energiselskap som skal bygge distribusjonsnettverk og legge til rette for energisamarbeid mellom næringsparkens virksomheter. Samarbeidet omfatter også lokale løsninger knyttet til energiproduksjon fra sol og vind.

RELOG og Østfold Energi har på bakgrunn av dette gjennomført en ENOVA-støttet konseptstudie om lokal energiutveksling der lavtemperatur spillvarme (+27 grader) fra datasentre distribueres i et nedgravd PE-rørsystem. Kundene kan da enten bruke spillvarmen direkte til oppvarming, eller via varmepumpe heve temperaturen der det kreves høyere temperatur.

For å avhjelpe strømsituasjonen i næringsparken, er planen at alle tilgjengelige flater dekkes med solceller. Småskala vindmøller plassert i eller rundt næringsparken, vil også bli utredet som et supplement for strømproduksjon. For å styrke nettkapasitet og leveringssikkerhet lokalt, kan det også bli aktuelt å benytte datasentrenes aggregatkapasitet som «back-up».

Holtskogen Næringspark

RELOG: Fremtidsrettet bakeri på Sandmoen i Trondheim

RELOG bygger et fremtidsrettet næringsbygg på totalt 10 600 kvm på Sandmoen i Trondheim. Om lag 5000 kvm av bygget er nytt bakeri for Mesterbakeren, som den største leietakeren i bygget. Bakeriet får mye nytt prosessutstyr og energibehovet løses fra fremtidsrettede energikilder. Bygget får blant annet solcellepaneler, fjernvarme og varmegjenvinning. Mesterbakeren Trondheim har litt under 60 årsverk. Det nye anlegget på Sandmoen er lett tilgjengelig fra der mange av de ansatte folk bor, også med kollektivtransport.

Tor Sivertsen, CEO Mesterbakeren: De ansatte i Mesterbakeren Trondheim har lenge arbeidet i et eldre bakeri. Likevel har de i mange år levert produkter av høy kvalitet til våre kunder. Nå ser vi alle frem til å løfte nivået ytterligere i et moderne bakeri. Nye Mesterbakeren Trondheim blir en attraktiv arbeidsplass.

Bygget blir sertifisert til BREEAM Very Good og Energiklasse A. Mesterbakeren benytter i dag tre ulike lokaler for dagens produksjon som nå samlokaliseres i det nye anlegget.

Mesterbakeren, Sandmoen

RELOG: Nytt og innovativt rugeri for Norsk Kylling på Støren

RELOG bygger nytt rugeri og klekkeri for Norsk Kylling på Støren. Prosjektet er delvis riving og ombygging av det gamle kyllingslakteriet på Støren, der nytt anlegg har 4000 kvm produksjonsgulv og tilsvarende teknisk etasje over. Norsk Kylling Støren samler avdelingene for dyrevelferd og logistikk i felles kontorlandskap med Rugeriets administrasjon. Anlegget omfatter til sammen rundt 45 arbeidsplasser. Prosjektet ferdigstilles våren 2023. Utstyret som brukes i rugeriet er topp moderne, med innovativ teknologi. Norsk Kylling har gjort mye kartlegging for å finne de beste løsningene innen dyrevelferd. I anlegget skal det klekkes om lag 13,5 millioner kyllinger årlig. Rugeriet får ferske egg fra 14 rugeeggprodusenter i Trøndelag. Selve rugeprosessen tar 21 dager, før kyllingene leveres til kyllingbønder der de skal vokse seg til slaktevekt. Deretter gjøres slakting ved den nye fabrikken på Orkanger. Det monteres solcelleanlegg på tak og fasade med beregnet årlig produksjon ca. 80 000 KWh pr. år. Det etableres energigjenvinning av prosessvarme med beregninger som viser at gjenvinningsløsningen gir et redusert energiforbruk på ca. 650 000 kWh årlig, tilsvarende om lag 25 prosent av det opprinnelige energibehovet. I tillegg monteres det smart styring på ventilasjonsanlegget som skal gi en besparelse på ca. 16 prosent av tilført energi til ventilasjon.

Hilde Talseth, Daglig leder, Hugaas Rugeri: Vi blir de første i Norden som får denne teknologien, der kyllingene ligger i samme kurv til de leveres, og hvor de får mat og vann med en gang. Det er en stor investering for oss, men vi går aldri på kompromiss med dyrevelferden.

6 Vedlegg

6.1 TCFD-Rapport

TCFD-anbefalingene

Det er spesielt i finanssektoren en økende etterspørsel etter standardisert, klimarelatert rapportering som er konsekvent, sammenlignbar og tydelig. Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) har utviklet anbefalinger for å øke transparens og bidra til forutsigbarhet og stabilitet i markedet. TCFD oppmuntrer til standardisert rapportering av finansielle klimarelaterte risikoer og muligheter for å gi investorer, långivere og forsikringsselskaper sammenlignbarhet når selskaper vurderes og prises.

TCFD-anbefalingene er gruppert i fire områder som representerer hovedelementene for hvordan et selskap opererer: Selskapsstyring, strategi, risikostyring og beregning og målsetting. Videre deles rammeverket inn i tre hovedkategorier: Risikoer relatert til overgangen til et lavkarbonsamfunn (overgangsrisiko), risikoer relatert til fysiske innvirkninger av klimaendringer (fysisk risiko) og klimarelaterte muligheter. TCFD har også inkorporert potensielle finansielle innvirkninger som en del av de overordnede anbefalingene.

TCFD-rammeverkets anbefalinger

Selskapsstyring

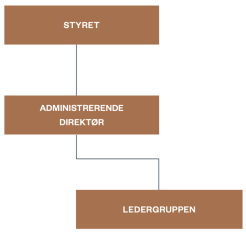
Styret

Bærekraft og klimaendringer er en integrert del av Reitan Eiendoms virksomhetsstyring da selskapet skal posisjonere seg som ledende i Norge innen bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning (visjon for bærekraftsarbeidet). Styret vurderer klimarelaterte spørsmål ved utvikling og gjennomgang av strategi, policyer og retningslinjer, årlige budsjetter, forretningsplaner og rapportering.

Styret behandler årlig selskapets bærekraftstrategi og rapportering bærekraftsarbeid gjennom godkjenning av selskapets årsrapport.

Selskapets årsrapport inkluderer rapportering for bærekraftstema og er å regne som en integrert rapport etter kravene i ESRS. Rapporten utarbeides av selskapets administrasjon i tråd med gjeldende lovgivning knyttet til regnskap og finans, samt relevante bærekraftsrammeverk og selskapets egen bærekraftstrategi.

Bærekraftsarbeidet til Reitan Eiendom er et fast agendapunkt på hvert styremøte, kvartalsvis eller ved behov. Her diskuteres nøkkelpunkter fra orienteringen til administrerende direktør eller direktør bærekraft og innovasjon. Styret evaluerer sitt eget og administrasjonens bærekraftsarbeid årlig i forbindelse med behandling av årsrapporten. I denne forbindelse evalueres også selskapets naturrelaterte risikoer og muligheter. Hyppigere evalueringer gjennomføres ved behov.



Gjennom selskapets bærekraftstrategi har styret vedtatt fokusområdene for bærekraftsarbeidet. Det er gjort en dobbel vesentlighetsanalyse i tråd med ESRS og foretatt et utvalg av relevante vesentlige tema (ref. ESRS og GRI-rapportering). Utvalget er i praksis foretatt av bærekraftsteamet med bistand fra ekstern ekspertkompetanse og datagrunnlag. Det er ikke gjennomført et spesifikt opplæringsprogram for styrets medlemmer, men nødvendig tilleggsinformasjon om spesifikke bærekraftstema sikres i bakgrunnsinformasjon fra administrasjonen i de respektive sakene som behandles.

I Reitan Eiendom er bærekraft et eget ansvarsområde i ledergruppen og et ledd i selskapets arbeid for å utøve samfunnsansvar. Ansvarsområde bærekraft inkluderer hele ESG-segmentet, inkludert risikoer og muligheter tilknyttet klimaendringer.

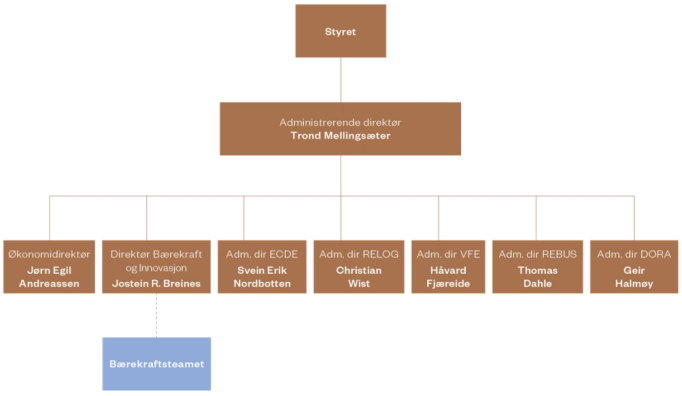
Ledelsen

Administrerende direktør overser selskapets daglige aktivitet og er den øverste ansvarlige for å implementere selskapets strategi etter styret. Administrerende direktør rapporterer direkte til styret, hvor nøkkelpunkter innen bærekraftsarbeidet er inkludert. Klimarelaterte risikoer, muligheter og tilhørende finansielle innvirkninger inngår i den årlige evalueringen av bærekraftstrategien, samt årsrapportering av bærekraftsinformasjon. Hyppigere rapportering gjennomføres ved behov. Administrerende direktør mottar rapportering fra direktør bærekraft og innovasjon på nøkkelpunkter.

Direktør bærekraft og innovasjon er ansvarlig for implementering og daglig oppfølging av bærekraftsstrategien og er følgelig ansvarlig for at klimarelaterte risikoer og muligheter blir integrert i Reitan Eiendoms langsiktige bærekraftsarbeid. Direktør bærekraft og innovasjon rapporterer om selskapets progresjon i bærekraftsarbeidet, inkludert selskapets naturrelaterte spørsmål. Direktør bærekraft og innovasjon rapporterer til administrerende direktør.

Nøkkelpunktene er definert i selskapets bærekraftstrategi og fordelt på fire fokusområder; miljø, åpenhet, verdikjede og samfunn. Klimarelaterte risikoer, muligheter og finansielle innvirkninger inngår i fokusområdet miljø. Et av ansvarsområdene for direktør bærekraft og innovasjon er å sikre at selskapets policyer (miljøpolicy, menneskerettighetspolicy, etiske retningslinjer, etc.) er oppdaterte og i henhold til beste praksis. Videre leder direktør bærekraft og innovasjon arbeidet med utslippsberegninger, reduksjonsplaner og klimamål. Direktør bærekraft og innovasjon leder også øvrig bærekraftsarbeid i konsernet, leder bærekraftsteamet og påser at selskapet har tilstrekkelig fremdrift mot vedtatte mål.

Bærekraftsteamet står for den praktiske oppfølgingen, vurderingen og koordineringen av klimarelatert arbeid i selskapet. Bærekraftsteamet koordinerer Reitan Eiendoms bærekraftsaktiviteter og -arbeideid i datterselskapene samt i verdikjedene. Bærekraftsteamet består av representanter fra alle datterselskapene. Direktør bærekraft og innovasjon og bærekraftsteamet vurderer naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter. De nevnte punktene inngår i direktør bærekraft og innovasjons rapportering til administrerende direktør, forankret i bærekraftstrategiens fire fokusområder.



Strategi

Som en del av prosessen med å vurdere klimarelaterte risikoer og muligheter har Reitan Eiendom gjennomført en vurdering av sannsynligheten for at risikoene inntreffer og innvirkningen det vil ha dersom de gjør det. Videre har Reitan Eiendom definert kort tidshorisont som 1-5 år, medium tidshorisont som 5-10 år og lang tidshorisont som 10+ år for overgangsrisikoer. For fysiske risikoer definerer selskapet kort tidshorisont som årene mot 2030 og lang tidshorisont som 2050. Sannsynlighetsvurderingene, samt definisjon av økonomisk påvirkning og tidshorisont er foreløpige, og kan endres i årene som kommer grunnet videre utvikling og mer nøyaktige beregninger basert på scenarioanalysene.

Klimarelaterte utfordringer representerer en vesentlig risikofaktor for selskapet og selskapets drift, og er derfor forankret i Reitan Eiendom gjennom bærekraftstrategien. Strategien definerer en metode som Reitan Eiendom skal jobbe etter, for å motvirke klimarelaterte risikoer og tilhørende finansielle konsekvenser. Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning skal være et verktøy for utvikling av bærekraftige og innovative prosjekter. Ved å bruke metoden veiledes medarbeiderne i å beskrive hvorfor prosjektet bør være et ønsket prosjekt for alle; en begrunnelse for hvordan et prosjekt kan bli mer bærekraftig – økologisk, økonomisk og sosialt. Reitan Eiendom har en tydelig visjon for bærekraftsarbeidet om å være ledende i Norge på bærekraftig eiendomsutvikling og forvaltning. For å oppnå dette har selskapet satt konkrete reduksjonsmål for å begrense den globale oppvarmingen til godt under 2°C, i tråd med Parisavtalen.

I starten av 2023 gjennomførte selskapet sin første kartlegging av klimarelaterte risikoer og muligheter på eiendomsnivå. Denne forbedringen fortsatte gjennom 2023, hvor Reitan Eiendom tok i bruk verktøyet Ei Solutions for å øke presisjonen i kartleggingsarbeidet. Et betydelig løft i kartleggingsarbeidet for å sikre at selskapets risikovurderinger og sannsynlighetsbetraktninger blir mer nøyaktige. Det betyr at selskapet for 2023 i likhet med fjoråret fremlegger bærekraftsstatus til enkeltprosjekter og enkelteiendommer.

Det gjør selskapet i stand til å igangsette konkretisering av forbedringstiltak for eiendomsporteføljen. Den utvidede rapporteringen bidrar til mer innsikt og forståelse for hva som vil kreves for å løfte eiendommene ytterligere, herunder allokering av kapital til gjennomføring av fremtidige tiltak. Dette sammenfaller med selskapets arbeid med å forberede porteføljen på kravene i EUs taksonomi (taxonomy alignment).

Risikoer

Reitan Eiendom har i henhold til TCFD-rammeverket definert klimarelaterte risikoer og muligheter. Selskapets klimarisikovurdering ble først publisert våren 2022 for rapporteringsåret 2021, og betydelig utvidet i fjorårets bærekraftsrapport med en kvalitativ scenarioanalyse.

De definerte risikoene og mulighetene fungerte som et underlag til dobbel-vesentlighetsanalysen gjennomført vinteren 2023. Prosessen har på denne måten fungert som en revidering av de definerte klimarelaterte risikoene og mulighetene.

I fjorårets rapport ble fire overgangsrisikoer, to fysiske risikoer og tre muligheter presentert, inkludert en kvalitativ scenarioanalyse. Selskapet vurderer fortsatt disse som vesentlige.

Dersom de mest alvorlige klimaendringene inntreffer, vil eiendommer være utsatt for betydelig fysisk risiko. Akutte fysiske risikoer kan føre til store økonomiske tap dersom eiendommene ikke er forberedt på å håndtere for eksempel mer og kraftigere ekstremvær. Fysisk risiko som følge av klimaendringene er derfor videreført i årets rapportering.

Selskapet har i tillegg valgt å inkludere havstigning som kronisk risiko, da de fleste av eiendommene er lokalisert i kystbyer eller i tilknytting til kysten.

I arbeidet med årets rapportering har Reitan Eiendom vurdert fysiske klimarisikoer og kvantifisert konsekvensene av tilknyttede uønskede hendelser. Ved hjelp av verktøyet Ei Solutions, ble en rekke fysiske risikoer vurdert. Herunder jordskred, overvann- og grunnvannflom, havstigning med fler. De mest vesentlige funnene er inkludert i årets rapport.

Reitan Eiendom vil det kommende i 2024 vil bearbeide rapporten i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) S2.

Reitan Eiendoms mest vesentlige risikoer
Risiko 1: Økte energipriser (overgangsrisiko)
Risiko 2: Utilstrekkelig kunnskap om gjenbruk av materialer og tilgang på lavutslippsmaterialer (overgangsrisiko)
Risiko 3: Politisk ustabilitet (overgangsrisiko)
Risiko 4: Strengere krav til klimagassreduksjon (overgangsrisiko)
Risiko 5: Ekstremvær (fysisk risiko)
Risiko 6: Havnivåstigning (fysisk risiko, ny)

Reitan Eiendoms mest vesentlige muligheter

Selskapets tre definerte muligheter anses fortsatt som vesentlig for selskapet, og ble i fjorårets rapport oppdatert og presisert i tråd med utarbeidelsen av scenarioanalysen. De mest vesentlige funnene er videreført i årets rapport.

Reitan Eiendoms mest vesentlige muligheter
Mulighet 1: Økt grad av gjenbruk ved ombygging og renovering
Mulighet 2: God eiendomsforvaltning
Mulighet 3: Økt etterspørsel etter industrieiendom og nye leietakergrupper i byene

Overgangsrisikoer

Overgangsrisikoer omhandler risikoer tilknyttet omstillingen det globale samfunnet må gjennomgå for å begrense den globale oppvarmingen til godt under 2°C. Risikoene deles inn i fire underkategorier: Juridisk, teknologisk, markeds- og omdømmerisiko. I prosessen med å definere selskapets klimarelaterte overgangsrisikoer, har Reitan Eiendom vurdert og definert risikoer for hver underkategori. Risikoer som anses å ha en vesentlig påvirkning på selskapet i henhold til sannsynlighetsvurderingene, er løftet frem og omtalt i selskapets scenarioanalyse. Reitan Eiendom har gjennomført en kvalitativ scenarioanalyse for fire av selskapets overgangsrisikoer.

Scenario 1: Well-below 2°C (RCP2.6/SSP1-2.6 & NZE)

Scenariene antar en relativt rask tilpasning av samfunnet til å redusere global oppvarming til well-below 2°C. Det antas rask økning i ambisjonsnivå for klimapolicyer og antas innføring av betydelige og koordinerte globale klimatiltak med oppstart umiddelbart. Overgangsrisikoer og muligheter dominerer well-below 2°C scenariet, da en betydelig begrensning av klimaendringer følgelig også vil begrense de fysiske konsekvensene.

Scenariet antar en topp for global oppvarming rundt 2020, at CO_2-utslipp reduseres raskt mot 2030 og reduksjonen fortsetter mot et nullutslippssamfunn i 2050. Karbonprising antas introdusert i de fleste land og økonomier, og det globale energiforbruket antas fornybart i 2050. Kunder og investorer antas stadig mer klimabevisste og krever mer bærekraftige og klimavennlige produkter fra Reitan Eiendom.

I dette scenariet antas det også at nye og strengere reguleringer raskt vil komme på plass for å sikre måloppnåelse i tråd med Parisavtalen (redusere global oppvarming til well-below 2°C). Det er sannsynlig at slike nye reguleringer vil påvirke Reitan Eiendom direkte.

Risiko 1: Økte energipriser (Jurdisk)

Beskrivelse av risiko

Eiendom står for 40 prosent av den totale energibruken i Norge og potensialet for energieffektivisering i bygg er stort. Med energieffektivisering menes tiltak som etablering av energioppfølgingssystem, etterisolering, bytting av vindu, samt tekniske tiltak knyttet til ventilasjon og belysning. NVE har beregnet potensialet for energibesparelser i norske næringsbygg til 9 TWh årlig. Det tilsvarer 6.5 prosent av Norges totale energiforbruk i 2021. Strømprisene både i Norge og i resten av Europa har steget i 2022. Dette skyldes i hovedsak økt etterspørsel og redusert tilbud av gass i det globale markedet. Prisstigningen har akselerert grunnet Russlands krig mot Ukraina og kutt i Russisk gassforsyning til resten av Europa. Strømprisene økte i snitt 200 prosent for næringsvirksomheter i Norge (ekskludert kraftkrevende industri) fra tredje kvartal 2021 til samme kvartal året etter.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom

Økte strømpriser og større prissvingninger vil i stor grad kunne påvirke selskapets økonomiske resultat. Dette gjelder spesielt for eiendommer med stor fellesarealandel, som selskapet forvalter direkte. Eksempelvis sentrumseiendom med flere leietakere, som ikke leies ut gjennom bare-house-avtaler. Dette har flere årsaker. Det ene dreier seg om at energiforbruk til drift av fellesareal tilfaller selskapets scope 2-utslipp og belastes leietakerne over felleskostnadene. Det betyr at felleskostnadene vil øke proporsjonalt med strømforbruk og –pris for fellesareal. Det kan ha negativ innvirkning på kundeforhold og i ytterste konsekvens medføre bortfall av leieinntekter. En annen årsak til at sentrumseiendom er spesielt utsatt, er byggenes gjennomsnittsalder. Porteføljen består i stor grad av eldre (ofte verneverdig) bebyggelse med dårlig isolasjonsgrad og lav fleksibilitet. Det gjør energieffektivisering utfordrende og kostbart, og gjør bygget utsatt for høye strømkostnader både for selskapet og for leietakerne (kundene).

For nærings- og logistikkeiendom er mange av byggene relativt nye og leies ut gjennom såkalte bare-house-avtaler. Det betyr at det er leietakeren som tegner egen strømavtale og betaler for sitt eget forbruk. Denne typen bygg har ofte stor grunnflate og følgelig store tak. De er altså godt egnet for utbygging av solenergi. I tillegg er disse byggene ofte plassert i næringsparker sammen med andre lignende bygg. Her er det store muligheter for å plassere leietakere med komplimentære energibehov i nærheten av hverandre for å kunne utnytte lokal overskuddsvarme og/eller -kjøling.

For stort sett alle eiendommer innen alle de tre eiendomssegmentene til Reitan Eiendom er det krav om tilkobling til fjernvarmenett. Som følge av prismodellen for fjernvarme, økte prisene helt proporsjonalt (men dog noe forsinket) i takt med strømprisene ved siste prishopp. Prisøkningen for fjernvarme økte faktisk så mye at forslag til ny prismodell ble sendt på høring, hvor det ble foreslått å fjerne samvariasjonen mellom pris på fjernvarme og strøm. En ønsket ekstra effekt av en ny prismodell for fjernvarme er å gjøre det mer økonomisk gunstig å koble bygg til fjernvarmenettet. Dette gjelder særlig for nye næringsbygg, hvor tilkobling i dag er obligatorisk og gjerne ikke er lønnsomt for byggeier.

Vanlige husholdninger har mulighet til å påvirke og tilpasse strømforbruket sitt til en viss grad. Eksempelvis ved å sette på vaskemaskinen når strømprisen er lav, lade el-bilen om natten og heller benytte vedfyring som oppvarmingskilde. Slike muligheter for energisparing finnes i mindre grad for nærings- og logistikkeiendommer. Leietakernes ansatte er på jobb til de samme tidspunktene som de var før strømprisene økte, har behov for samme temperaturregulering og bruker de samme maskinene. I de tilfeller Reitan Eiendom har inngått kontrakter med sine leietakere der leietakerne selv betaler strøm, vil økte strømpriser på kort sikt medføre relativt lav risiko for selskapet. Unormalt høye priser over tid kan by på utfordringer for næringsvirksomheter med lave marginer og/eller som ikke er tilknyttet større morselskap (kjeder eller lignende). En slik situasjon kan føre til hyppigere utskiftninger av leietakere, noe som øker risikoen for tomme lokaler i en overgangsperiode, samt økte administrasjonskostnader.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?

Screening av enkelteiendommer ble gjennomført våren 2023 og gir kunnskap om hvilke bygg i selskapets portefølje som har eller planlegger å implementere alternative energikilder. Arbeidet med å risikovurdere enkelteiendommer ble utvidet betydelig i løpet av året ved innføring av verktøyet Ei Solutions. Dette er et viktig tiltak for å redusere risiko for negativ finansiell påvirkning på selskapet ved økte strømpriser, samtidig som det bidrar til å redusere presset på det norske strømnettet. Resultatet av eiendomscreeningen gir kunnskap om eiendommenes energimerking, samt tetthets- og varmegjennomgangsmåling. Dette gjør selskapet i stand til å sette tydelige mål for å redusere energiforbruket i byggene. Selskapet har allerede startet med ombygging og forbedring av flere eiendommer i porteføljen.

Risiko 2: Utilstrekkelig kunnskap om gjenbruk av materialer og tilgang på lavutslippsmaterialer (Teknologi)

Beskrivelse av risiko

Produksjon og forbruk av byggematerialer står for en stor andel av klimagassutslippene, både i Norge og i verden for øvrig. Bygg og eiendom bruker omtrent 40 prosent av materialressursene i samfunnet, og har tidligere vært preget av en bruk-og-kast-mentalitet som har bidratt til overforbruk. Slikt overforbruk kan i sin tur være ødeleggende for naturressurser og sårbare økosystem på jorda, begge avgjørende for en bærekraftig fremtid. Selskapet forventer at det vil komme reguleringer for materialforbruk og gjenbruk av eksisterende materialer. Økt utnyttelse av tilgjengelige ressurser anses derfor som et nødvendig tiltak i overgangen til en sirkulær økonomi og et lav- og nullutslippssamfunn. For bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen innebærer dette gjenbruk av eksiterende bygningsmaterialer, samt bruk av lavutslippsmaterialer.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom

Det har p.t. ikke blitt utarbeidet noen standard for demontering av bygg. Det er også mangel på systematisk innsamling av informasjon om hva eksisterende bygg består av, og hvilke komponenter som kan gjenbrukes. En risiko knyttet til dette er begrenset tilgang på gjenbrukbare bygningskomponenter, herunder godkjenning og sertifisering av bygningsdeler og materialer. Mangel på erfaring om hvilke materialer som er gode nok for gjenbruk, hvor materialene skal lagres og hvilken aktør som skal stå for kostnaden har trolig sendt store mengder gjenbrukbare bygningskomponenter til deponi. I Reitan Eiendoms bærekraftstrategi, har selskapet definert en målsetting om 90 prosent sorteringsgrad av alt avfall innen 2030. Et så høyt ambisjonsnivå fordrer innovasjon i egne prosjekter. Dette samsvarer med selskapets Strategi og Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning. Selskapet bør utforske gjenbruksmulighetene som ligger i det sorterte avfallet i prosjektene.

Gjennom mer systematisk kartlegging av hvilke materialer som kan gjenbrukes og hvordan det skal gjøres, kan Reitan Eiendom også bidra til utviklingen av nasjonale retningslinjer for gjenbruk. Samtidig vil det trolig være kostnadsbesparende for selskapet på sikt, dersom økt bruk av eksisterende komponenter bidrar til at innkjøpskostnadene for materialer reduseres.

Per i dag har Reitan Eiendom ikke full oversikt over hvor stor andel av totale kostnader som går til innkjøp av materialer. Likevel viser flere prosjektregnskap at prosjekter med ekstra fokus på gjenbruk per dags dato ikke er mer lønnsomme enn prosjekter uten gjenbruksfokus. Dette er ventet å snu når antall prosjekter øker, og flere leverandører tilbyr denne typen tjenester. På nåværende tidspunkt er det utfordrende å anslå hvilken økonomisk effekt og konkret påvirkning økt gjenbruksgrad kan ha for selskapet.

Videre kan manglende etterspørsel etter lavkarbonalternativer føre til begrenset tilgang på lavutslippsmaterialer i et «well-below 2°C scenario», i tillegg til høy pris for denne typen alternativer. Eksempelvis er det få anlegg som produserer lavkarbonbetong, og det er store regionale forskjeller i tilgang på denne type produkter. I et «well-below 2°C scenario» vil det trolig bli krav til utslippsreduksjon fra materialer i bygg, samt strengere krav til ombruksandel i byggeprosjekter. For å redusere risikoen for varemangel i dette scenarioet bør Reitan Eiendom utarbeide policyer om å etterspørre lavkarbonmaterialer i prosjekter, og om kjøp av resirkulerte/ombrukte materialer til nybygg.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?
For å redusere risikoen tilknyttet redusert tilgang på råvarer og materialer, jobber selskapet for å etablere rutiner og praksis for økt grad av gjenbruk i rehabiliteringsprosjekter. Eiendomscreeningen gir selskapet god oversikt over hvilke eiendommer som er tilrettelagt for gjenbruk gjennom større grad av fleksibilitet. I tillegg gir det oversikt over hvilke eiendommer det planlegges tiltak for. Dette danner et viktig kunnskapsgrunnlag for å imøtekomme leietakernes ønske om fleksibilitet i bruken av byggene. Selskapet jobber også for å etablere og implementere gode styringssystemer for gjenbruk av materialer. Eksempelvis har et av selskapets datterselskaper tatt i bruk i Loopfront, et digitalt verktøy med hensikt å forenkle gjenbruk av materialer i eiendomsprosjekter. Selskapet jobber i tillegg for å etablere systemer for å kartlegge materialmengden som benyttes, samt tilhørende kostnader og utslipp.

Risiko 3: Politisk ustabilitet (Juridisk)

Beskrivelse av risiko
Politisk ustabilitet kan defineres på minst tre forskjellige måter. Basert på regimets eller regjeringens tilbøyelighet til endring. Basert på forekomsten av vold eller politisk opprør i et samfunn. Eller basert på ustabilitet i politisk retning utover ustabiliteten i regimene. Eksempelvis i hvilken grad grunnleggende politikk, for eksempel eiendomsrett, er gjenstand for hyppige endringer.

Politisk ustabilitet fører ofte med seg større omveltninger i politiske systemer, som regimeskifte, krig eller drastiske lovendringer. Politisk ustabilitet relatert til klima og miljø kan oppstå ved framvekst av nye politiske retninger som enten betydelig styrker eller svekker fokuset på bekjempelse av klimaendringer.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom
USA fattet i 2017 beslutning om å tre ut av Paris-avtalen, som det første landet i verden. Som en konsekvens har flere land fått svekket tillit til USA og deres dedikasjon til bærekraftsmålene og tilhørende arbeid. Flere policyer og reguleringer som tidligere har blitt implementert i landet for å bekjempe klimaendringer, ble trukket tilbake i kjølvannet av uttredelsen. Noen år senere signerte president Joe Biden et nytt lovforslag for å insentivere bedrifter til å redusere sine utslipp. USA er et eksempel på et land hvor det har vært mye politisk ustabilitet knyttet til synet på klimaendringer. Dette får konsekvenser for bedrifter som ikke har satt i gang tiltak for å tilpasse seg de endrede forutsetningene, som nye krav til utslippsreduksjon. Behov for å tilpasse seg de endrede forutsetningene påvirker det globale markedet ved at produkter endrer seg eller skiftes ut oftere, som igjen skaper usikkerhet for importerende bedrifter i andre land.

Større byggeprosjekter, både rehabiliteringer og oppføring av nybygg, har ofte flere års varighet. Lange tidsspenn gjør bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen ekstra sårbar for politisk ustabilitet, både i Norge og i utlandet, i tiden det tar å fullføre prosjekter.

I Norge og EU har det over lengre tid vært en bred enighet om viljen til bekjempelse av klimaendringer. Likevel er det knyttet usikkerhet til hvor raskt nye krav og reguleringer vil innføres, samt ambisjonsnivået landene vil legge seg på.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?
Reitan Eiendom jobber aktivt med å redusere selskapets risiko forbundet med politisk ustabilitet. Dette gjøres gjennom å legge lista for bærekraftsarbeidet høyt. Selskapet har i mange år jobbet med innovative og bærekraftsfokuserte prosjekter. Dermed blir overgangen mindre når nye krav etter hvert innføres. Det gjør også selskapet mindre sårbart for endringer i politiske bærekraftsambisjoner. Med mindre det skulle bli problematisk å være ekstra bærekraftsfokusert, noe selskapet anser for veldig usannsynlig, har det mange fordeler for selskapet å ha høye bærekraftsambisjoner. Positive omdømmeeffekter, attraktivitet blant kunder og godt rennommé hos myndighetene, for å nevne noen. Det kan medføre noen ekstra kostnader i en overgangsperiode, men selskapet vurderer det sannsynlig at nye krav gjør det stadig vanskeligere å drive som før.

Bærekraftsfokuset kommer også til uttrykk i rapporteringsrutinene og styringssystemene. Også her har Reitan Eiendom høye ambisjoner og en visjon for bærekraftsarbeidet om å være ledende i Norge. Dette vil med stor sannsynlighet forenkle overgangen ved ikrafttredelse av de kommende direktivene i EU og forventede lovendringer i Norge. Et ledd i å redusere denne risikoen er å tilrettelegge for rapportering i tråd med ESRS i forkant av at Reitan Eiendom omfattes av disse kravene.

Risiko 4: Strengere krav til reduksjon av klimagassutslipp (Jurdisk)

Beskrivelse av risiko
For å nå klimamålene må klimagassutslippene reduseres betydelig og fremgang må vurderes gjennom nøyaktige målinger underveis. I lys av Norges forpliktelser til utslippskutt, vurderes ulike politiske virkemidler for å stimulere til mer måling og raskere reduksjon av klimagassutslippene. Eksempelvis er det innarbeidet krav om klimagassregnskap for bolig og forretningsbygg i ny teknisk forskrift (TEK17, § 17-1) som trådte i kraft 1. juli 2022.

Bygg- og eiendomssektoren står for en betydelig andel av årlige utslipp i Norge, spesielt indirekte gjennom sine innkjøp. Reitan Eiendom anser kravet om klimagassregnskap i TEK17 som overkommelig. Dersom kravene utvides til også å omfatte reduksjon av klimagassutslipp, spesielt fra materialbruk, vil det kunne medføre større konsekvenser for lønnsomheten i prosjektene. Dette på grunn av utfordringer knyttet til dokumentasjon og pris for lavkarbonalternativer til byggematerialer.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom

Stortinget vedtok 12.01.23 en rekke punkter for å stimulere til økt sirkularitet, spesielt i bygge- og anleggsbransjen. Vedtaket er fattet på bakgrunn av en innstilling fra energi- og miljøkomiteen om mer sirkulær økonomi, Innst. 124 S (2022-2023), og ber regjeringen om flere konkrete tiltak. Stortinget ber regjeringen kartlegge hvordan virkemiddelapparatet kan innrettes slik at man i sterkere grad støtter opp under verdikjeder som bidrar til mer sirkulærøkonomi. Videre bes regjeringen om å tilrettelegge for etablering av materialbanker for ombruk av byggevarer, i samarbeid med aktører i bransjen og øvrige nordiske land. I tillegg ønskes effektivisering og digitalisering av innrapportering av avfallsmengdene fra bygge- og anleggsbransjen.

I innstillingen fra komiteen foreslås også å fase inn krav til minimum andel gjenvunnet eller fornybare materialer ved nybygg og ombygging fra 2025. I stortingsvedtaket ble ikke dette forslaget tatt med i denne omgang. Det er likevel sannsynlig at det vil komme etter hvert. Med dette som bakgrunn foreligger det en risiko knyttet til ikke å starte arbeidet med å fase inn klimavennlige materialer og ombruk/gjenbruk for å redusere selskapets klimagassutslipp i tide.

For å kunne fase inn slike materialer (både ombrukte/gjenbrukte og lavkarbonalternativer) er selskapene avhengige av at materialene finnes i markedet. Asplan Viak har på oppdrag fra Enova (2020) utarbeidet en rapport som peker på manglende tilbud av klimavennlige produkter, og at dagens produkter i markedet er tilpasset relativt få kommende krav og retningslinjer. Rapporten antar at markedssituasjonen på sikt vil bli bedre og at det kan bli mer lønnsomt å bruke klimavennlige materialer og ombrukte bygningskomponenter. Rapporten konkluderer med potensial for 60 prosent reduksjon i klimagassutslipp dersom man kombinerer rehabilitering av eksisterende bygg med klimavennlige materialer, i stedet for å bygge nytt.

Innstillingen fra energi- og miljøkomiteen inneholder også forslag om å sette krav til 70 prosent sorteringsgrad for ikke-farlig avfall. Dette kravet er harmonert med EUs taksonomi og vil sannsynligvis påvirke selskap gjennom kommende rapporteringsrammeverk og –krav uavhengig av norsk lovverk.

Komiteen ønsker at regjeringen sikrer at norsk regelverk og forskrifter innen miljø og bærekraft viser til relevante felleseuropeiske og internasjonale standarder. Selv om disse konkrete punktene ikke ble tatt med i stortingsvedtaket i denne omgang, er det likevel et tydelig signal om at bygg- og anleggs- og eiendomsnæringen kan vente strengere klima- og miljøkrav i årene som kommer.

Reitan Eiendom kjenner i dag ikke omfanget av klimagassutslippene tilknyttet selskapets rehabilitering og nybyggprosjekter, ei heller hvor karbonintensive materialene benyttet i virksomheten er. Det er for 2023 kun utarbeidet en scope 3-utslippsberegning med kostnadsbasert metode på grunnlag av et grovmasket konsolidert regnskap. Dette utgjør en risiko for selskapet, siden krav til reduksjon av klimagassutslipp fordrer at selskapet har et komplett klimaregnskap å måle ut fra. For at et komplett klimagassregnskap skal være mulig, må Reitan Eiendom ha tilgang til utslippsdata fra innkjøpte materialer. Det krever tett samarbeid med leverandørene de kommende årene.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?

Reitan Eiendom har gjennom solid innkjøpskompetanse gode forutsetninger for å velge de riktige leverandørene og materialene. Dette fokuset må styrkes ytterligere for å imøtekomme krav til prosjektklimagassregnskap og behov for utslippsdata. Selskapet jobber aktivt med sine leverandører for å bidra til den krevende omleggingen gjennom tette samarbeid, særlig med entreprenører. De kommende årene må Reitan Eiendoms leverandører kunne levere komplette produktdeklarasjoner (EPD), inkludert CO_2-fotavtrykk. Dette kan føre til høyere innkjøpskostnader for Reitan Eiendom på kort sikt, særlig i leverandørenes overgangsfase. Riktige datasystemer og høy grad av automatisering anses som nøkkelen for å redusere denne risikoen. Eksempelvis kan mye gjøres gjennom at klimafotavtrykk beregnes og påføres faktura og registreres gjennom økonomisystemene.

Fysiske risikoer

Akutte og kroniske risikoer omhandler de fysiske effektene av klimaendringene, eksempelvis ekstremvær eller havstigning. Slike hendelser kan påvirke selskapets eiendommer negativt og få store finansielle følger dersom de mest alvorlige konsekvensene av klimaendringene inntreffer. I prosessen med å definere selskapets klimarelaterte fysiske risikoer, har Reitan Eiendom definert og vurdert både akutte og kroniske risikoer.

I 2023 ble verktøyet Ei Solutions tatt i brukt for å identifisere og kvantifisere uønskede hendelser i arbeidet med selskapets fysiske risikoer. Løsningen benytter aktuelle offentlige kilder for å vurdere ulike fysiske risikoer. Eksempelvis innhentes datagrunnlag tilknyttet jordskred direkte fra NVEs jordskreds-kart. Dette sikrer Reitan Eiendom automatisk oppdateringer ved endringer i kildegrunnlaget for risikoen, og bidrar til en robust risikostyring av selskapets eiendomsportefølje. Datagrunnlaget kan være mangelfullt for enkelte eiendommer grunnet geografiske lokasjoner utenfor kart som datasystemet henter fra tilgjengelige databaser. Reitan Eiendom vil derfor fortløpende vurdere hvorvidt individuelle analyser eller øvrig kartlegging er nødvendig for selskapets eiendommer.

En rekke fysiske klimarisikoer er inkludert i analysen, hvor konsekvensene av tilknyttede uønskede hendelser er kostnadsestimert. Dette bidrar til en dypere forståelse av hvilken finansiell påvirkning den aktuelle risikoen kan ha. Totalt har 31 fysiske risikoer blitt vurdert i arbeidet. 83 prosent, tilsvarende 2,7 milliarder, av selskapets totale kostnadsestimat er tilknyttet en uønsket fysisk klimarisiko. Herunder er uønskede hendelser knyttet til risiko for jordskred (36,7 prosent), overvann og grunnvannsflom (15,6 prosent) og storm (10,5 prosent) å anse som de tre mest vesentlige fysiske risikoene.

Reitan Eiendom har gjennomført en kvalitativ scenarioanalyse for to av selskapets fysiske risikoer. Resultatene fra Ei Solutions har blitt innarbeidet i deler av analysen. Selskapet vil i 2024 bearbeide TCFD-rapporten i henhold til IFRS S2 standarden, og vil sammen med resultatene fra arbeidet i 2023 vurdere en mer detaljrik rapportering av selskapets fysiske klimarisikoer.

Scenario 2: 4°C (RCP8.5, SSP5-8.5 & BAU)

4°C business-as-usual-scenariet medfører større fysisk risiko grunnet dårlig koordinerte klimapolicytiltak mot klimaendringer. I dette scenarioet er økonomisk vekst foretrukket over klimatiltak, verdens befolkning vokser raskere enn i 2°C-scenarioet og overforbruk av Jordas ressurser fortsetter. Verden er fortsatt avhengig av fossile energikilder og energiforbruket forblir høyt. Den stadig økende mengden drivhusgasser i atmosfæren fører til fortsatt global oppvarming og langvarige klimaendringer. Dette øker i sin tur sannsynligheten for alvorlige og irreversible endringer av Jordas økosystem. Videre antas det i dette scenariet at kunder ikke prioriterer klima i sine beslutninger. Vann blir en nøkkelressurs med begrenset tilgjengelighet og klimarelaterte konflikter øker som et resultat av dårlig jordbruk, mattilgang og levevilkår. Titalls millioner mennesker vil være definert som klimaflyktninger og flytte nordover i håp om å et sikrere liv. Scenariet forutsetter at ambisjonene om økonomisk vekst ikke blir møtt og verdens BNP synker. Dette som konsekvens av økte kostnader og dårligere ressursgrunnlag når gjennomsnittstemperaturen på Jorda øker.

Scenariet antar økt påvirkning fra ekstremvær som følge av fortsatt global oppvarming. Videre antas flere flomødeleggelser som følge av mer ekstremnedbør i byer og regioner over hele verden. Inkludert Europa og Norge. Flere og lenger tørkeperioder med tilhørende vannrestriksjoner er også noe som antas vil forekomme oftere i årene som kommer.

Risiko 5: Ekstremvær (Akutt)

Beskrivelse av risiko
Mer ekstremvær og ekstremnedbør vil kunne påvirke Reitan Eiendom både direkte og indirekte. Man vil kunne få skjerpede krav til overvannshåndtering på og rundt eiendommene til selskapet. Reguleringsmessig er utvidede sikkerhetssoner og hensynssoner for flom og havstigning sannsynlig. Det vil også kunne bli økte kostnader knyttet til rehabilitering av gamle bygg for å tilfredsstille nye, skjerpede krav knyttet til ekstremvær. For nye bygg, kan mer ekstremvær føre til at dimensjoner og kvalitet på materialene økes, som igjen øker kostnadene knyttet til utvikling av nye bygg. Mer ekstremnedbør kan også føre til at grunnforholdene endres flere steder i landet. Dersom grunnen må utbedres for flere av Reitan Eiendoms eiendommer, kan dette medføre direkte finansiell påvirkning, men også indirekte dersom leietakere må flytte ut mens utbedringsarbeidet pågår.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom
Ekstremnedbør kan medføre store og kostbare vannskader. Spesielt i urbane strøk med sprengt overvannskapasitet, tett bebyggelse og mange harde flater uten vanngjennomtrengning. I denne typen områder er det ofte mye asfalt og mindre naturlig vegetasjon. I tillegg er avløps- og overvannssystemene ofte gamle og ikke dimensjonerte for vannmengdene som følger med hyppigere ekstremvær. Det vil kunne føre til at vannet trenger inn i bygninger og forårsaker skader.

I august 2016 ble Asker og Bærum rammet av styrtregn som førte til skader for nesten en halv milliard kroner. Til tross for at forsikring ofte dekker naturskader, vil det som regel medføre kostbare egenandeler som forsikringstaker må betale. Reitan Eiendom eier i hovedsak eiendommer i urbane områder. Det er derfor rimelig å anta at selskapet vil bli direkte påvirket av overnevnte risiko. I tillegg forventes det hyppigere og kraftigere nedbørsepisoder og flere flomepisoder, særlig ved kystnære elver. Reitan Eiendom har mange eiendommer i områder med risiko oversvømmelser av overvann grunnet lite naturlig vegetasjon mange harde flater. For å hensynta økt flomrisiko er det i ny teknisk forskrift (TEK17) inntatt krav om sikring av bygg mot flom og stormflo. Reitan Eiendom vil trolig måtte innføre forebyggende tiltak mot flom og ekstremvær på mange eiendommer.

Basert på dagens eiendomsportefølje, er det identifisert en finansiell effekt for 12 av de 31 vurderte fysiske risikotypene. Samtlige av disse kan ha en tilknytning til ekstremvær, enten som en direkte eller indirekte konsekvens. Eksempelvis kan jordskred være en direkte konsekvens på selskapets eiendommer ved store nedbørsmengder. Dette var en realitet i 2023 under ekstremværet Hans, hvor ekstreme nedbørsmengder førte til flere jordskred.

Jordskred utgjør 36,7 prosent av de identifiserte finansielle konsekvensene for Reitan Eiendom, og kan potensielt inntreffe på 172 av 192 screenede eiendommer. Uønskede hendelser knyttet til jordskred er dermed den største fysiske risikoen for selskapet, i følge den gjennomførte screeningen. 8 prosent av kostnadsestimatet er tilknyttet en lav risiko, 86 prosent medium risiko og 7 prosent høy risiko.

Videre er 15,6 prosent av de estimerte finansielle konsekvensene knyttet til risiko for overvann- og grunnvannsflom, og er identifisert for 134 av 192 screenede eiendommer. Lav risiko er vurdert til å utgjøre 6 prosent av de estimerte kostnadene, medium risiko utgjør 61 prosent og høy risiko utgjør 33 prosent.

Resultatene over viser hvordan ulike klimarelaterte fysiske risikoer påvirker eiendomsporteføljen i ulik grad. Kostnadsestimatet for jordskred er estimert til å være mer enn det dobbelte av kostnadene for uønskede hendelser for overvann- og grunnvannsflom. Samtidig er sannsynligheten (risikograd) for forekomst av uønskede hendelser vurdert betydelig høyere for overvann- og grunnvannsflom enn for jordskred. Det er altså vurdert mindre sannsynlig med forekomst av uønskede hendelser knyttet til risiko for jordskred, men vurdert som betydelig mer katastrofalt dersom det skulle inntreffe.

Under følger en kort beskrivelse av potensielle konsekvenser for aktuelle regioner for selskapets eiendomsportefølje.

Region	Potensielle konsekvenser
Trondheim	Forventes økt nedbørsmengde på anslagsvis 20 % mot slutten av århundret. Størst økning i sommer-halvåret[14]. Området vil preges av kraftigere og hyppigere nedbørsepisoder som kan resultere i regnflom. Økt risiko for flomskred. Særlig nord-vest i Trondheim langs kysten; Ilsvika, Fagervika, Høvringen, Munkaunet og Trolla. Forventet økning i flomstørrelsen i kystnære elver. Mest utsatte områder for stormflohendelser fra flom, havstigning og kraftig vind er Ila, Brattøra, Nyhavna, elvebreddene langs Nidelva, Grilstad og Ranheim. Midtbyen i Trondheim, omslynget av Nidelvas løp, samt Brattøra og Nyhavna er vesentlige områder for selskapets eiendommer og er utsatt for ekstremvær og påfølgende naturskader.
Bergen	Forventes økt nedbørsmengde på anslagsvis 15 % mot slutten av århundret. Vil preges av kraftigere og hyppigere nedbørsepioder som kan resultere i regnflom. Økning på minst 40 % for dimensjonerende styrtregn (3 timers varighet[15] eller mindre). Sannsynlig med strengere krav til gårdeiere om hvordan flom og overvann håndteres. Øke vedlikeholds- og reparasjonskostnader må påregnes. Forventes høyere temperaturer i Bergen i et 4°C scenario. Økte temperaturer vil kunne føre til tidligere snøsmelting. Kan gi lengre perioder med lav vannføring i elver om sommeren og lengre perioder med lav grunnvannstand og mindre markvann. Mer tørke og vannmangel sommerstid kan bety økt risiko for skogbrann mot slutten av inneværende århundre[16].
Oslo	Forventes økt nedbørsmengde på anslagsvis 15 % mot slutten av århundret. Antas hyppigere forekomst av styrtregn[17]. Bebyggelsen ligger også tett på elver i flere byområder. Mer vann som skal ledes bort kombinert med større vannføring i elver medfører økt risiko for erosjon og rashendelser. Schweigaardsgate 33 og Grønlandskvartalene er blant eiendommene som ligger i flomsoner i Oslo.
Danmark	Forventes økt nedbørsmengde på 7 % imot midten av århundret, og 14 % innen utgangen av århundret. 0,9-1,2 % av Danmarks hus er utsatt for flomrisiko i dag, og prosenten anslås doblet innen 2071[18] gjennom utvidede flomsoner. Hus som ligger i definerte områder med flomrisiko risikerer lavere eiendomsverdi, og selges i gjennomsnitt 6 % billigere enn markedet for øvrig. Dersom flomhender har funnet sted i et område, er prisreduksjonen større[19]. Reitan Eiendom kan risikere redusert eiendomsverdi for bygg som rammes av flom eller ligger i flomutsatte områder i Danmark. Andre konsekvenser kan være økte utgifter til vedlikehold og reparasjon som følge av vannskader, samt kortere levetid for bygget.

Potensielle konsekvenser for regioner hvor selskapet har aktivitet

Fotnoter

(14) https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/sor-trondelag
(15) https://www.met.no/kss/_/attachment/download/b2dadfba-242d-42d1-983f-27b19dd328ca:89e9388bf2e8e26131c9377aedb3b35751519757/KP_hordaland.pdf
(16) https://www.met.no/kss/_/attachment/download/b2dadfba-242d-42d1-983f-27b19dd328ca:89e9388bf2e8e26131c9377aedb3b35751519757/KP_hordaland.pdf
(17) https://klimaservicesenter.no/climateprojections?index=precipitation_amount&period=Annual&scenario=RCP85&area=NO
(18) www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2021/10/Economic%20Memo%20nr.%207-2021.pdf
(19) www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2021/10/Economic%20Memo%20nr.%207-2021.pdf

Hvordan Reitan Eiendom for å redusere risikoen?

For å redusere denne risikoen vil Reitan Eiendom utvikle innovative kombinasjonskonsepter som omgjør utfordringer til ressurser ved for eksempel å nyttiggjøre overvann fra tak til å redusere vannforbruk i bygget. I forbindelse med kjøp av eksisterende bygg er det viktig å undersøke og gjennomgå vurderinger og tiltak som er gjort for å forhindre skader som følge av flom, overvann og erosjon. Eiendomscreeningen gir selskapet god informasjon om hvilke tiltak som kreves for å imøtekomme klimaendringene, og hvilke potensielle risikoer for naturkatastrofer de ulike eiendommene står overfor. Selskapet vil bruke informasjonen fra Ei Solutions til å utrede potensielle konsekvenser ytterligere og iverksette tiltak for å redusere risiko for potensielle finansielle konsekvenser.

Risiko 6: Havnivåstigning (Kronisk)

Beskrivelse av risiko

En sannsynlig og mye omtalt konsekvens av global oppvarming og klimaendringer er havnivåstigning. Havet utvider seg når det blir varmere, samtidig som is smelter og renner ut i havet. Ifølge NASA smelter 150 milliarder tonn is fra Antarktis og 280 milliarder tonn fra Grønland hvert år. Land-is som smelter og renner ut i havet, bidrar betydelig til havstigningen. I Norge forventes en ca. 10 cm større havstigning enn det globale gjennomsnittet, i hovedsak grunnet vannets varmeutvidelse med temperaturøkning. Men også her vil det være store lokale variasjoner, og fremtidsbildet har stort variasjonsintervall ut fra hvilket temperaturscenario man velger.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom

Bygg og områder som i dag ligger på land kan bli oversvømt permanent eller med jevne mellomrom som følge av stormflo. Vannskader på bygg kan redusere byggets verdi, føre med seg store kostnader for Reitan Eiendom, samt forringe fundament og konstruksjon og dermed redusere byggets levetid.

Under følger en kort beskrivelse av potensielle konsekvenser for aktuelle regioner for selskapets eiendomsportefølje.

Region	Potensielle konsekvenser
Trondheim	Vannføringen i vassdragene antas å øke i høstmånedene, da den økte nedbørsmengden ikke fordamper i samme grad som i de varmere sommermånedene. Nedbør som tidligere har falt som snø, faller som regn[25]. Økt vannføring både i vassdrag og i havområdene langs kysten medfører større risiko for oversvømmelser. Ifølge NVEs aktsomhetsvurderinger vil eksempelvis Brattøra og Nyhavna-området være delvis under vann i et 4°C scenario[26].
Bergen	Vannføringen i vassdragene antas å øke i høstmånedene i Bergen[27]. I kystnære elver antas vannføringen å øke med 20-40 %, tilsvarende 56-72 cm. På grunn av flere ekstremværhendelser med mye nedbør og vind, antas det at bølger vil rekke lenger innover land enn tidligere. Bølger og sjøvann kan påføre byggene både mekanisk og kjemisk slitasje og skader ved at vann og vind slår bygningsdeler i stykker og at salt og vann forårsaker korrosjon og råte. NVE's aktsomhetsvurderinger anslår at havnivået i Bergen vil øke og dermed påvirke en rekke av byggene som ligger på bryggene og langs sjøkanten[28].
Oslo	En rekke elver i Oslo er vurdert til å ha høy risiko for flom. Akerselva skal ifølge NVE ha vannstands-økning på maksimalt 7-8 meter ved alvorlige flomhendelser. Enkelte områder langs sjøkanten i Oslo er også vurdert å ha høy risiko for oversvømmelser som følge av havnivåstigning. Deler Bjørvika med Barcode, Operaen, samt deler av Tjuvholmen og Aker Brygge vil sannsynligvis bli betydelig påvirket[29].
Danmark	Gjennomsnittlig havnivå forventes å øke med 0.2-1.4 meter mot slutten av århundret[30]. De fleste områdene langs kysten har en økt risiko for oversvømmelse, mens innlandet i Danmark er vurdert å ha en begrenset økning i risiko. Havnivået er forventet å stige minst rundt Nord-Jylland og mest i syd-vestlige Jylland. Det er også antatt kraftigere og hyppigere stormflohendelser med høy sannsynlighet for ødeleggende konsekvenser[31]. Det danske Meteorologiske Institutt anslår at dagens 20-års stormflo-hendelser vil kunne forekomme hvert 1-2 år i et RCP 8.5 scenario[32]. Med et begrenset landareal, relativt lang kystlinje og få topografivariasjoner, er store deler av Danmark utsatt for flom som følge av havnivåstigning. For eiendommer i kystnære områder medfører dette en betydelig økt risiko.

Potensielle konsekvenser av havnivåstigning i regioner hvor selskapet har aktivitet

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?

Reitan Eiendom startet i 2022 kartleggingen av et fullstendig risikobilde for eiendommene i porteføljen, herunder risiko for havnivåstigning. I arbeidet for 2023 har selskapet vurdert en rekke fysiske risikoer gjennom verktøyet Ei Solutions, inkludert havnivåstigning. Resultatene viser at dagens eiendomsportefølje har lav risiko for uønskede hendelser tilknyttet havnivåstigning. Selskapet vil de kommende årene vurdere behovet for ytterligere undersøkelser på enkelteiendommer som kan være spesielt utsatt for å etablere tiltaksplaner og rutiner som kan iverksettes ved varslede stormflohendelser, for å begrense skader. Selskapet vil også vurdere faste rutiner for ESG due dilligence i forbindelse med kjøp av nye eiendommer. Dette for å minimere risiko for å kjøpe eiendommer forbundet med risiko for havnivåstigning uten å hensynta dette i prising og tiltaksplanlegging.

Muligheter

Klimarelaterte muligheter er en viktig del av selskapets bærekraftsarbeid. De kan bidra til å sette mål for utslippsreduksjon og for allokering av finansielle investeringer til bærekraftige løsninger. De definerte mulighetene bør svare på risikoene og bidra til selskapets motstandsdyktighet. I Reitan Eiendoms kvalitative scenarioanalyse er mulighetene vurdert opp mot begge scenarier for å beskrive hvordan mulighetene kan utvikle seg i de ulike scenariene.

Mulighet 1: Økt grad av gjenbruk ved ombygging og renovering (Ressurseffektivitet)

Beskrivelse av mulighet

En viktig suksessfaktor for å oppnå målene i Reitan Eiendoms bærekraftstrategi er gjenbruk ved ombygging og rehabilitering. Dette reduserer mengden avfall per prosjekt som igjen reduserer kostander. Gjenbruk av materialer fører også til kutt i kostander ved at selskapet ikke behøver å kjøpe inn like mye nye materialer. Tilleggsverdien til økt grad av gjenbruk er også at det sparer miljøet for utslipp, både bundet i eksisterende materialer og i konstruksjoner som bevares, samt gjennom unngått CO_2 til produksjon og transport av nye materialer. For å kunne øke graden av gjenbruk i selskapet kreves kartlegging av materialer og systematisering av innsamlet informasjon i en database. Det vil kreve god intern kommunikasjon mellom datterselskapene slik at selskapet som helhet har oversikt over hvilke materialer som er tilgjengelige for gjenbruk.

Well-below 2°C scenario

I dette scenariet er det stor sannsynlighet for at det innen få år må innføres strengere regelverk for å sikre utslippsreduksjon. Det kan skje gjennom for eksempel karbonbudsjetter og krav til effektiv materialbruk. Nye regelverk vil presse fram innovative løsninger for gjenbruk, og dermed senke kostnader for å ta i bruk brukte byggevarer. Det er også sannsynlig at markedsplasser og databaser for brukte materialer blir flere og større, som synliggjør og forenkler bruk av gjenbrukbare materialer. I dette scenariet er det å forvente at både regulatoriske myndigheter og kunder vil etterspørre mer ombruk/gjenbruk både av materialer og bygg i årene fremover.

4°C scenario

I dette «business-as-usual»-scenariet er det sannsynlig at verdens bedrifter velger å fortsette med den godt utprøvde "bruk-og-kast"-strategien, da denne fortsatt vil være billigst og enklest. Et fritt spillerom til å velge råvarene kun etter kortsiktig lønnsomhet uten reguleringer vil bidra til å opprettholde lave priser på nye og billige byggevarer. Dermed er det grunn til å tro at dette scenariet ikke bidrar til mer gjenbruk og ombruk i byggebransjen.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å muliggjøre muligheten?

For å øke graden av gjenbruk må Reitan Eiendom kartlegge tilgjengelige materialer tidlig nok i prosjektene. Her er det en fordel dersom selskapet har oversikt over tilgjengelige materialer også i byggene som ikke er under rehabilitering. Dette gir mulighet til god planlegging frem i tid, hvor man kan anta når et produkt er planlagt utskiftet og dermed blir tilgjengeliggjort som ombruksprodukt i et annet prosjekt. For å sikre at produktene faktisk blir gjenbrukbare er det avgjørende å ha tilfredsstillende dokumentasjon for alle produktene. Reitan Eiendom vil derfor opprettholde gode FDV-systemer og –databaser. I nybyggprosjekter er det også viktig å være forutseende nok til å planlegge for fremtidig gjenbruk. Det kan eksempelvis bety å velge kjøkkeninnredninger som skrus på vegg i stedet for å limes. Det gjør innredningen mulig å demontere i fremtiden. For å øke ressurseffektiviteten i selskapet, jobber Reitan Eiendom aktivt for å optimalisere levetiden til byggene i porteføljen.

Mulighet 2: God eiendomsforvaltning (Produkter og Tjenester)

Beskrivelse av mulighet

Eiendomsnæringen leverte allerede i 2010 en rapport til daværende kommunalminister Navarsete hvor en handlingsplan for energieffektivisering i byggsektoren ble foreslått. I rapporten fremkom et potensial for halvering av energibehovet i den eksisterende bygningsmassen i Norge. Innføring av energieffektiviserende tiltak representerer en vesentlig mulighet for Reitan Eiendom, gjerne dersom det kombineres med energiproduksjon på egne bygg og eiendommer. Slik energisparing og egenproduksjon er også et risikoreduserende tiltak. Det vannkraftavhengige energisystemet i Norge er sårbart i tørre perioder, som ble tydelig i Sør-Norge sommeren 2022. Her ble enkelte kommuner tvunget til å sette inn vannrasjoneringstiltak for å beholde vannet i kraftverksmagasinene.

God eiendomsforvaltning for Reitan Eiendom inkluderer energieffektiviserende tiltak og risikoreduserende tiltak for å imøtekomme konsekvenser av potensielle klimaendringer.

Well-below 2°C scenario

I et well-below 2°C scenario forventes det krav om at alle nybygg og rehabiliteringer skal være nullutslipp innen 2030. NVE anslår i sin siste kraftanalyse at kraftproduksjonen i Norge vil være mindre frem til 2030 sammenlignet med forbruket. For å sikre energibehovet til Reitan Eiendoms leietakere, kan egenprodusert energi gjennom solcellepaneler være et gunstig tiltak. Videre vil Reitan Eiendom kunne redusere elavgift- og nettleiekostnader mot 2030 ved å ta i bruk batteri for maksimal utnyttelse av produksjonen. Muligheten i dette scenariet ligger i en større utnyttelsesgrad av egenprodusert energi, lavere kostnader som følge av reduserte el-kostnader fra strømnettet, og mer selvforsynt eiendomsportefølje. Dette vil kunne sikre attraktiviteten til selskapets eiendommer langt inn i fremtiden. Særlig kombinert med reduksjon i byggenes energibehov.

4°C scenario

I Norge vil man oppleve flere og kraftigere ekstremværhendelser i et 4°C scenario, som blant annet medfører risiko for hyppigere strømbrudd. Samtidig er det forventet et økt press på strømnettet, som kan føre til ustabil strømforsyning. Ett av hovedprinsippene for god eiendomsforvaltning er å kunne «gi brukerne gode og effektive bygninger til lavest mulig pris». For å være en konkurransedyktig utleier vil det også være avgjørende at leietakerne har forutsigbare kostnader, både der Reitan Eiendom er aktiv forvalter og der hvor leietakerne drifter byggene selv. Ved å implementere egenprodusert elektrisitet vil Reitan Eiendom i større grad sikre porteføljen mot strømbrudd, og dermed redusere risikoen for ulønnsomme og kortvarige leieforhold.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å muliggjøre muligheten?

Godt vedlikehold medfører økt levetid for byggene som igjen fører til redusert behov for ombygging og oppgraderinger. Dette reduserer selskapets direkte kostnader. Videre vil selskapet kunne tilby konkurransedyktige priser til sine kunder, som vil bidra til å sikre selskapets attraktivitet. Reitan Eiendom jobber kontinuerlig med energieffektiviseringstiltak og har allerede en betydelig produksjon av solstrøm på egne bygg. Selskapet ønsker å fortsette å vise leietakerne at god eiendomsforvaltning er et tydelig fokus. Dette vil kunne bidra til fortsatt fornøyde kunder som forlenger leiekontrakter.

Mulighet 3: Økt etterspørsel etter industrieiendom og nye leietakergrupper i byene (Produkter og tjenester)

Beskrivelse av mulighet

Det har i de siste årene vært store leveranseproblemer for mange varer. Spesielt varer som er produsert i andre deler av verden. Årsakssammenhengene er sammensatte, men resultatet har blitt at mange virksomheter ser etter lokalt produserte materialer for å redusere leveranserisiko i prosjekter. Leveranseutfordringene førte blant annet til en prisøkning på byggevarer på over 30 prosent fra februar 2021 til februar året etter. Det er særlig mer ekstremvær som kan påvirke leveransene og medføre høyere materialpriser.

Med usikkerheten rundt leveranser og råvarepriser kommer det muligheter for Reitan Eiendom. Dersom flere bedrifter flytter hele eller deler av produksjonen til Norge, vil det kunne øke etterspørselen for eiendom innen lager, logistikk og industri. Man kan argumentere for at en slik endring i de globale verdikjedene også vil medføre en risiko for leiebortfall i logistikksegmentet, men her er innenlandsmarkedet og det nordiske logistikkmarkedet fortsatt stort.

I tillegg åpnes muligheter for å redusere lokal transport i byggeprosjekter ved å etablere bynære og byintegrerte material-HUBer og fremskutte varelager. Dette vil kunne bidra til å redusere klimagassutslipp både i egne prosjekter og i andre prosjekter i byene gjennom å tilby arealer til et nytt kundesegment. Det kan være et potensielt nytt bruksområde for arealer som ellers er utfordrende å leie ut. Som for eksempel kjellere med flere kjelleretasjer.

Well-below 2°C scenario

I et well-below 2°C scenario, vil det trolig være en markant økning i ombrukte materialer i byggeprosjekter. Hulldekker er et eksempel på type materialer som har vist seg å kunne bidra til betydelige utslippsreduksjoner samtidig som kvaliteten på hulldekker i eksisterende bygg (som skal rives) er mer enn god nok. Likevel er mellomlagring av eksisterende materialer en av utfordringene med ombruk.

Etablering av HUBer som fremskutte varelager for entreprenører og engrosbedrifter vil kunne være en mulighet for Reitan Eiendom til å sikre tilgang på varer i sentrum av byene med mindre tidsbruk og mindre småkjøring i prosjekt. Dette kan samtidig redusere klimagassutslipp i prosjekter gjennom redusert transportbehov eksempelvis for håndtverkerbiler, som i dag kjører mye mellom oppdragssted og lagerarealer utenfor byene. I tillegg vil slike HUBer kunne fungere som lagerareal for egne og andre selskapers gjenbruksmaterialer og dermed være en viktig tilrettelegger for økt ombruk.

4°C scenario

I et 4°C-scenario er det forventet hyppigere og kraftigere ekstremvær, havnivåstigning, samt flere hendelser av flom, skred og tørke. Mer ekstremvær betyr større uforutsigbarhet i leveranser og priser på byggevarer. Denne muligheten er litt ulik de foregående, da den kanskje blir enda mer reell dersom klimaendringene blir enda mer uforutsigbare og fremtredende. Dette vil kunne påvirke flere virksomheter til å samle råvareproduksjon og foredling av produkter nærmere sine hjemmemarked, og kan påvirke flere av deres kunder til å velge lokalproduserte materialer. Det vil i sin tur kunne øke etterspørselen for arealer og bygg som Reitan Eiendom allerede har en betydelig portefølje av. Dette vil igjen kunne bidra til økte leiepriser og kontantstrøm, samt økte eiendomsverdier.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å muliggjøre muligheten?

Etablering av HUBer krever i første omgang partnerskap eller samarbeid med entreprenører som ønsker å bruke slike fremskutte lager i byene. Det er i liten grad behov for å tilpasse arealene ut over mulig behov for rampe og heis. Slike fremskutte lager kan etableres i kjelleretasjer i bygårder og sentrumseiendommer. Det er per dags dato ingen uttalt strategi for selskapet å etablere slike HUBer i sentrumseiendommer, men det er ett av flere tiltak som vurderes for å bidra til lavere klimafotavtrykk og god byutvikling.

For å lykkes med å svare på en mulig økt etterspørsel etter eiendommer og bygg innen lager, logistikk og industri er man avhengig av å ha en stor eiendomsportefølje klar når behovet melder seg. Der har Reitan Eiendom en stor fordel gjennom at RELOG har en tomtebank på om lag 5 millioner m^2 utviklingseiendom. Reitan Eiendom jobber kontinuerlig for å synliggjøre og bygge god markedskjennskap til selskapets tomtebank og eiendomsportefølje for øvrig.

Risikostyring

Reitan Eiendom vurderer klimarelaterte risikoer og muligheter på kort sikt (1-5 år), medium sikt (5-10 år) og lang sikt (10+ år) for selskapets overgangsrisikoer, og kort tidshorisont som årene mot 2030 og lang tidshorisont som 2050 for fysiske risikoer.

Klimarelaterte risikoer er innlemmet i Reitan Eiendoms overordnede risikostyringsprosess, og klimarisiko vurderes mer enn én gang i året. I den prosessen blir risikoer identifisert, vurdert og analysert i henhold til TCFD-rammeverket, før tiltak blir iverksatt og resultatet av tiltakene blir vurdert.

Det benyttes et sett med forhåndsdefinerte kriterier for hvordan risikoer skal vurderes; en risikoregistreringsskala. Sannsynligheten og konsekvensen av risikoer vurderes som «Lav», «Medium» eller «Høy» og visualiseres i en matrise.

Prosessen gjennomføres med i tråd med ISO 31000 Risikostyring. Når en risiko er vurdert og analysert som høy nok, iverksettes tiltak som selskapet anser som nødvendig for å redusere risikoen tilfredsstillende. Vurderingen tar hensyn til anerkjente klimarelaterte risikoer for bransjen og geografisk plassering av eiendommer og prosjekter.

Risikomatriser

Risiko	Konsekvens	Tiltak
A. Økte avgifter og mer utbredt bruk av CO_2-avgifter	Økte innkjøpskostnader Avgiftsmessige kostnader knyttet til utslipp fra byggeplasser	Fokus på innkjøp av materialer og produkter med lavest mulig CO_2-avtrykk. Kunnskaps-krevende.
B. Strengere krav til klimagassreduksjon, risiko 4 (rapportering, materialer og gjenbruk)	Solid innkjøpskompetanse internt for å kunne velge de riktige leverandørene (kan redusere behovet for innled kompetanse). Betydelig omlegging og strukturering hos leverandører for å kunne deklarere produkter med CO_2 fotavtrykk	Riktige datasystem og høy grad av automatisering. Spesielt knyttet til faktura-håndtering og regnskap for uttrekk av relevant informasjon.
C. Politisk ustabilitet lokalt, Infrastruktur i byer, risiko 3 del 1	Redusert attraktivitet til eiendommer i bilfrie soner, soner med redusert biltrafikk eller soner der kollektivtrafikken omlegges.	Politisk påvirkning og godt begrunnede argumenter for våre prosjekter. Metodisk tilnærming.
D. Tekniske krav i bygg	Leieprisene kan bli høyere	Konseptkompetanse. Sammenkobling av komponenter som gir tripple effekter (1+1=3)
E. Bygg og eiendommer som ikke blir klassifisert som grønne i henhold til EU taksonomien	Oppnår ikke ønsket effekt av bærekraft-strategien.Kan slå inn på risiko 2. Kan få konsekvenser for nyansettelser Kostnader knyttet til finansiering.	God oversikt over porteføljen og tett oppfølging av "lavthengende frukter" for tiltak som løfter standarden på de dårligste byggene raskt.

Impact over 5 år					
	Høy				
	Med-høy		E		
	Med-lav			C	B
	Lav			D	A
		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
		Sannsynlighet innen en 5-årsperiode			

Overgangsrisikoer med risikomatrise

Risiko	Konsekvens	Tiltak
A. Økte energipriser, risiko 1.	Økte felleskostnader i bygg kan føre til at enkelte eiendommer blir mindre attraktive. RE må selv stå for strømkostnadene eller bygge mer energieffektive bygg.	Ombygging av eksisterende bygg til økt standard kan måtte skje tidligere enn antatt.
B. Endrede krav hva gjelder karbonintensitet og bruk av spesifikke materialer i bygg, risiko 2.	Økt grad av ombygging for å sikre lavt karbonavtrykk for bygg.	Videreutvikling av rehabiliteringskompetanse internt. Beholde dyktige ansatte. Gode verktøy for riktige materialvalg i prosessene.
C. Endrede/strengere krav fra finansiell sektor som erstatter nåværende BREEAM-standard.	Overgangskostnader knyttet til omstilling til en eventuell ny standard (eksterne aktører som har kunnskap om ny standard leies inn).	Politisk påvirkning for å beholde system som fungerer etter intensjonen, eller eventuelt bytte system som ikke er gode nok.

Impact over 5 år	Høy				
	Med-høy			A	
	Med-lav			B	
	Lav	C			
		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
		Sannsynlighet innen en 5-årsperiode			

Overgangsrisikoer 2 med risikomatrise

Risiko	Konsekvens	Tiltak
A. Mer ekstremvær og ekstremnedbør, risiko 5.	Reitan Eiendom har estimert og summert potensielle økonomiske konsekvenser ved uønskede hendelser som følge av ekstremvært til ca. 2,7 milliarder NOK. I tillegg til de finansielle konsekvensene som følge av en uønsket hendelse, kan selskapet også påvirkes av økte krav til overvannshåndtering, økte kostnader ved renovasjon av gamle bygg for å tilfredsstille krav knyttet til ekstremvær, økt krav til dimensjoner og kvalitet på materialer i nybygg, samt endringer i grunnforhold.	Kombinerte konsepter som gjør utfordringer til ressurser. Eks. Nyttegjøre overvann i bygget. Metodisk tilnærming.
B. Politisk ustabilitet internasjonalt, forsinkelser i verdikjeden, risiko 3 del 2.	Materialer kommer ikke fram tidsnok.	Økt grad av lokale innkjøp. Stimulere lokalt næringsliv slik at prosjektene øker "selvforsyningsgraden" i relativ geografisk nærhet.
C. Redusert tilgang på råvarer og materialer.	Økte innkjøpskostnader.	Prosjekterings- og innkjøpskompetanse. Velge tilgjengelige råvarer som kan kombineres på nye måter. Innovasjon. Metodisk tilnærming.
D. Økt havnivå, risiko 6.	Basert på dagens eiendomsportefølje, - er det ikke vurdert finansielle konsekvenser som følge av økende havnivå. Reitan Eiendom vurderer allikevel at risikoen kan medføre økte kostnader som en konsekvens av oversvømmelser og vannskader på eiendommer i nærhet av vassdrag eller havet, økte sikkerhetssoner og/eller økte krav til bygg.	Økt grad av klimarelatert risikovurdering ved akkvisisjon av eiendommer.

Impact over 5 år	Høy			A D	
	Med-høy			B	
	Med-lav			C	
	Lav				
		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
		Sannsynlighet innen en 5-årsperiode			

Fysiske klimarisikoer med risikomatrise

Mulighetsmatriser

For å identifisere muligheter diskuteres potensielle alternativer i bærekraftsteamet som deretter spiller inn utvalgte tema til de respektive selskapenes ledelse. For de mulighetene som det er mest sannsynlig at selskapet kan utnytte, og som gir høyest potensiell finansiell gevinst, blir det iverksatt nødvendige tiltak for å kunne realisere muligheten. Dette håndteres etter behov i de respektive selskapene.

Mulighet	Fordel	Forutsetning for realisering
A. Økt grad av gjenbruk ved ombygging og renovering, mulighet 1.	Reduserer mengden avfall. Kutt i innkjøpskostnader. Lavere klimafotavtrykk.	Kartlegging og database for materialer. Intern kommunikasjon for å selge inn materialer som RE har.
B. God eiendomsforvaltning, mulighet 2.	Optimalisere levetiden til bygget. Mindre grad av ombygging som reduserer kostander og sikrer konkurransedyktige priser. Redusere turnover.	God kompetanse på rehabilitering av bygg og på marked. God dialog og kontakt med leietakere. Kommunikasjon.
C. Økt etterspørsel etter industrieiendom og nye leietakergrupper i byene, mulighet 3 del 1.	Flere leietakere ønsker eiendommer både for lager, logistikk, industri, samt sentrums-eiendom. Økt etterspørsel etter eiendommer i segmenter og geografier som selskapet er etablert i. Kan også gi billigere og mer kort-reiste materialer til egne byggeprosjekter, dersom hjemvendte leverandører er aktive i byggebransjen.	Flere selskaper velger å flytte hjem produksjon og drift. Forutsetter at ramme-betingelsene for drift er bedre i Norge/ Norden enn ellers i verden, kanskje pga. klimaendringer og/eller politisk ustabilitet.

Impact over en 5-årsperiode					
	Høy				
	Med-høy		C	B	
	Med-lav				A
	Lav				
		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
		Sannsynlighet for realisering innen en 5-årsperiode			

Muligheter knyttet til fysiske klimarisikoer med mulighetsmatrise

Mulighet	Fordel	Forutsetning for realisering
A. Etablere HUBs som fungerer som frem-skutt varelager i sentrumseiendommer, mulighet 3 del 2.	Økt effektivitet gjennom redusert transport-behov og tidsbruk. Kostnadsbesparende. Redusert klimafotavtrykk.	Kommunikasjon med leverandører og myndigheter omkring rammebetingelser. Tilgjengelige areal med riktig leiepris og attraktivitet for formålet.
B. Fungere som rådgivere for leietakere.	Ta en posisjon der selskapet er top-of-mind hos kundene.	Være oppdaterte til enhver tid. Intern opplæring. Kommunikasjon internt og eksternt. Kompetanse.
C. Kommunikasjon om bærekraftige bygg via BREEAM-sertifisering.	RDifferensiere seg fra andre konkurrenter i en overgangsperiode.	Tydelig både internt og eksternt på at serti-fisering er viktig. Gjennomføre sertifisering i tråd med bærekraftstrategien.

Impact over en 5-årsperiode					
	Høy				
	Med-høy		B		
	Med-lav				A
	Lav		C		
		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
		Sannsynlighet for realisering innen en 5-årsperiode			

Muligheter 2 fra fysiske klimarisikoer med mulighetsmatrise

Ansvarsfordeling

Det overordnede ansvaret for risikostyring ligger hos administrerende direktør i Reitan Eiendom. Likevel har medlemmene i ledergruppen et særskilt ansvar for å identifisere og vurdere klimarelaterte risikoer innenfor sine ansvarsområder. Styret vurderer selskapets klimarelaterte risikoer minst en gang i året, og disse vurderes på lik linje som selskapets øvrige risikoer og muligheter. Tabellen under gir oversikt og beskrivelse over hvilke klimarelaterte risikoer selskapet anser som relevant og hvorvidt disse er inkludert i selskapets risikovurderinger.

Reitan Eiendom er fremdeles i startfasen med å kartlegge, vurdere og håndtere klimarelaterte risikoer, og en fullstendig risikohåndteringsmodell skal utarbeides for selskapet i løpet av de nærmeste årene.

Klimarelaterte risikotyper inkludert i selskapets risikoprosess

Tabellen under viser hvordan Reitan Eiendom vurderer relevansen til de ulike klimarelaterte risikoene, samt hyppigheten for vurderingene i selskapets risikoprosess. Tabellen beskriver selskapets vurdering av de ulike risikotypene, samt hvordan den aktuelle risikotypen er relevant for selskapet.

Beregning og målsetting

Reitan Eiendom prioriterer innovasjoner og aktiviteter som kan redusere utslipp og avfall, og forbedre vann- og energieffektiviteten. Selskapet har i bærekraftstrategien satt som mål å redusere utslipp til 100 prosent klimanøytral for scope 1 og 2 i 2030, og for scope 3 i 2050. Med dette menes utslippsreduksjon i tråd med 1,5-gradersmålet innen 2030 og mål om å være netto null innen 2050. Behovet for validering av målene gjennom Science Based Targets vurderes fortløpende gjennom 2023.

I tiden som kommer vil Reitan Eiendom identifisere flere relevante måltall for håndtering av klimarelaterte risikoer og muligheter, samtidig som klimaregnskapet utvides mot 2023. Reitan Eiendom vil følge opp de konkrete KPIene tilknyttet energieffktivitet, vannforbruk, samt materialforbruk og gjenbruk av materialer. Selskapet vil også vurdere å sette konkrete mål for sin verdikjede, samt vurdere å etablere en overgangsplan mot et lavkarbonsamfunn.

TOTALT UTSLIPP FORDELT PÅ SCOPE 1, 2 OG 3

Summert	Enhet	Total 2023	Total 2022
Total Scope 1	tCO_2e	5,9	12,6
Total Scope 2	tCO_2e	100	159,1
Total Scope 3	tCO_2e	78 161,2	75 439,6
Total	**tCO_2e**	**78 267,2**	**75 611,3**

Utslipp i scope 1, 2 og 3.

UTSLIPP

	Enhet	RE	ECDE	RELOG	VFE	REBUS	CHAR	DORA	Total 2023	Total 2022	Endring
Transport	tCO_2e	-	-	2	4	-	-	-	6	13	−53 %
Kjølemedier	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 1	**tCO_2e**	**-**	**-**	**2**	**4**	**-**	**-**	**-**	**6**	**13**	**−53 %**
Elektrisitet	tCO_2e	3	38	2	4	1	5	13	67	82	−18 %
Elbil	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-
Varme	tCO_2e	-	24	1	0	1	2	5	32	78	−58 %
Scope 2	**tCO_2e**	**3**	**62**	**3**	**4**	**2**	**7**	**19**	**100**	**159**	**−37 %**
Totale Scope 1+2	**tCO_2e**	**3**	**62**	**5**	**8**	**2**	**7**	**19**	**106**	**172**	**−38 %**
Totale markedsbaserte utslipp Scope 1+2	**tCO_2e**	**270**	**3 082**	**177**	**312**	**89**	**417**	**1 102**	**5 448**	**4 799**	**14 %**
Kjøpte varer og tjenester*	tCO_2e	74 571	-	-	-	-	-	-	74 571	72 452	3 %
Avfall	tCO_2e	-	42	5	8	2	7	24	88	141	−37 %
Vannforbruk	tCO_2e	-	3	-	0	3	7	1	14	5	196 %
Forretningsreiser	tCO_2e	10	10	35	8	4	-	2	68	46	48 %
Utleieeiendommer	tCO_2e	-	456	1 561	217	776	149	261	3 420	2 796	22 %
Scope 3	**tCO_2e**	**74 581**	**511**	**1 601**	**233**	**784**	**163**	**288**	**78 161**	**75 440**	**4 %**
Totale utslipp	**tCO_2e**	**74 585**	**573**	**1 606**	**241**	**786**	**170**	**307**	**78 267**	**75 612**	**4 %**
Totale markedsbaserte utslipp	**tCO_2e**	**74 852**	**3 592**	**1 779**	**549**	**873**	**580**	**1 390**	**83 615**	**80 251**	**4 %**

*Kjøpte varer og tjenester er for 2023 akkumulert under Reitan Eiendom. Selskapet vil jobbe med å kartlegge og kategorisere utslipp nøyere i årene fremover, men ønsker å ta med kategorien da det er her de mest vesentlige utslippene skjer.

Scope 1 inkluderer direkte utslipp fra forbrenning av fossil energi fra selskapets firmabiler.

Scope 2 inkluderer indirekte utslipp fra innkjøpt elektrisitet og fjernvarme. Dette inkluderer energiforbruk i eiendommer hvor Reitan Eiendom har kontorlokaler, energiforbruk i fellesarealer for eiendommer som leies ut samt energiforbruk for lokaler som ikke er leid ut i løpet av rapporteringsåret.

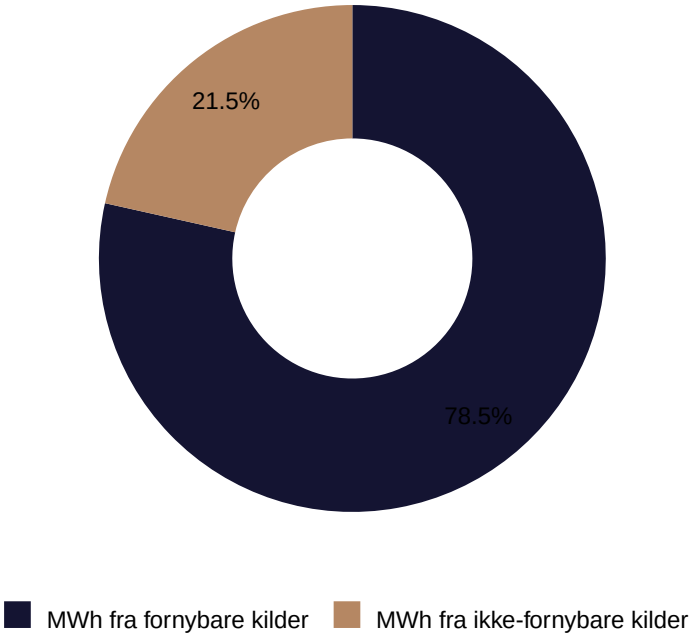
Scope 3 består av indirekte utslipp fra Reitan Eiendoms verdikjede. I 2023 inkluderte dette avfall fra egen kontorvirksomhet og avfall fra utleieeiendommer, vannforbruk i egen kontorvirksomhet og i utleieeiendommer, energiforbruk i utleieeiendommer og forretningsreiser for Reitan Eiendoms ansatte. Scope 3 rapporteringen for 2022 er selskapets utgangspunkt og skal for 2023 inkludere data for alle relevante kategorier i Scope 3.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIPRODUKSJON PER SELSKAP

	Enhet	RE	ECDE	RELOG	VFE	REBUS	CHAR	DORA	2023	2022	Endring
Drivstoff	MWh	-	-	8	18	-	-	-	25	62	−59 %
Elektrisitet	MWh	538	6 087	350	620	176	826	2 183	10 779	11 658	−8 %
Elbiler	MWh	-	1	-	-	-	-	3	4	-	-
Fjernvarme	MWh	-	1 205	106	85	45	202	583	2 226	2 755	−19 %
Egen-produksjon, solceller	MWh	-	97	3 500	-	-	63	-	3 660	3 701	−1 %
Forbruk utleieeiendommer	MWh	-	30 307	25 729	9 821	13 982	10 067	17 303	107 208	106 841	-
Total	**MWh**	**538**	**37 697**	**29 692**	**10 543**	**14 202**	**11 158**	**20 072**	**123 903**	**125 018**	**−1 %**

Tabellen viser energiforbruk og energiproduksjon i 2023.

Energiforbruk fordelt på fornybare og ikke-fornybare kilder



Energiforbruk fordelt på fornybare og ikke-fornybare kilder.

6.2 TNFD-Rapport

Introduksjon

TNFD, Task-Force on Nature-related Financial Disclosures, er et rapporteringsrammeverk med fokus på naturrelaterte risikoer og muligheter. I likhet med TCFD-rammeverket, søker TNFD-rammeverket å kartlegge finansielle risikoer og muligheter tilknyttet natur basert på å kartlegge selskapets påvirkninger og avhengigheter.

TNFD-ekspertgruppen (taskforcen) består av 40 toppledere fra finansinstitusjoner, bedrifter og tjenesteleverandører. Organisasjonene som medlemmene representerer har en samlet markedsverdi på over 23 000 milliarder kroner, forvalter over 206 000 milliarder kroner i eiendeler og har aktivitet i mer enn 180 land.

Rammeverket gir anbefalinger og veiledning for et bredt spekter av markedsaktører, inkludert investorer og kredittleverandører, analytikere, bedriftsledere og styrer, regulatorer, børser og regnskapsfirmaer. Det skal være markedsanvendelig, vitenskapsbasert, formålsdrevet, integrert, tilpasningsdyktig og globalt inkluderende. Det omfatter et bredt utvalg av naturrelaterte risikoer og anbefaler at disse integreres i risikostyring og rapportering.

Reitan Eiendom rapporterer i henhold til TNFD rammeverket, og er registrert som en TNFD Adopter. Selskapet publiserte en preliminær TNFD-rapport for 2022 som vedlegg til bærekraftsrapporten, og har jobbet med å videreutvikle datagrunnlaget og analysen til 2023-rapporten. Fremover vil Reitan Eiendom jobbe med å kartlegge beregninger og målsettinger i løpet av 2024.

Kjernekomponentene i TNFD-rammeverket vises i figuren nedenfor.

Kjernekomponenter i TNFT-rammeverket

Overordnet informasjon

Lokasjonsbasert vurdering

Reitan Eiendom har gjennom denne TNFD-rapporten gjennomført en lokasjonsbasert analyse av selskapets naturavhengighet og -påvirkning. Analysen har avdekket risikoer og muligheter og knytter disse til de spesifikke lokasjonene hvor selskapet har eiendommer og aktivitet.

I denne vurderingen er det primært selskapets egne geografiske steder som er vurdert. En kartlegging er gjort på oppstrøms verdikjede gjennom en generell kartlegging av påvirkninger og finansiell avhengighet av materialene selskapet bruker i bygg og eiendommene.

I vurderingen er de aller fleste enkelteiendommer screenet for potensiell naturmangfoldsrisiko, og eventuelle uønskede hendelser knyttet til risikoen er sannsynlighetsvurdert og kostnadsestimert.

Tidshorisont for vurderingene

I tråd med anbefalingene i rammeverket, vurderes naturrelaterte risikoer og muligheter for Reitan Eiendom ut fra følgende tidshorisont:

- Kort sikt: I rapporteringsåret
- Mellomlang sikt: 1-5 år
- Lang sikt: Mer enn 5 år

Metode for vurdering av relevant informasjon

Rapporten baseres ISSBs (International Sustainability Standards Board) fire generelle krav for fremleggelse av informasjon:

1. Identifisering av vesentlige naturrelaterte risikoer og muligheter gjøres ut fra en vurdering av selskapets naturavhengighet og -påvirkning
2. Selskapets avhengighet og påvirkning på naturen vurderes for de spesifikke stedene selskapet hovedsakelig har aktivitet. Med spesifikke steder menes her geografiske områder og regioner, som byer og byregioner
3. Selskapets fremgangsmåte for å sikre kompetanse, nødvendig kunnskap og ferdigheter for å hensynta naturinteresser beskrives der det vurderes relevant. Generelt er Reitan Eiendom opptatt av å ha kompetente medarbeidere som er i stand til å vurdere og håndtere naturrelaterte risikoer og muligheter
4. For fremlagte rapporteringspunkter, fremlegges en beskrivelse av omfanget av rapporteringen, samt hvilke eventuelle forbedringer og utvidelser som er planlagt i fremtiden.

Selskapsstyring (Governance)

Bærekraft og natur er en integrert del av Reitan Eiendoms virksomhetsstyring da selskapet skal posisjonere seg som ledende i Norge på bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning (visjon for bærekraftsarbeidet). Styret vurderer naturrelaterte spørsmål ved utvikling og gjennomgang av strategi, policyer og retningslinjer, årlige budsjetter, forretningsplaner og rapportering. Bærekraftsarbeidet er integrert i selskapets forretningsmodeller.

Styret

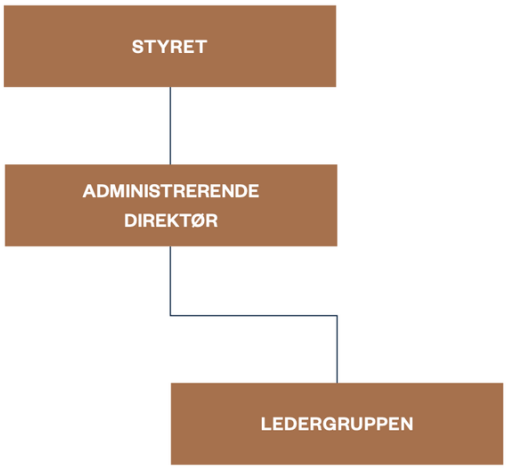
Styret behandler årlig selskapets bærekraftstrategi og rapportering bærekraftsarbeid gjennom godkjenning av selskapets årsrapport.

Selskapets årsrapport inkluderer rapportering for bærekraftstema og er å regne som en integrert rapport etter kravene i ESRS. Rapporten utarbeides av selskapets administrasjon i tråd med gjeldende lovgivning knyttet til regnskap og finans, samt relevante bærekraftsrammeverk og selskapets egen bærekraftstrategi.

Bærekraftsarbeidet til Reitan Eiendom er et fast agendapunkt på hvert styremøte, kvartalsvis eller ved behov. Her diskuteres nøkkelpunkter fra orienteringen til administrerende direktør eller direktør bærekraft og innovasjon. Styret evaluerer sitt eget og administrasjonens bærekraftsarbeid årlig i forbindelse med behandling av årsrapporten. I denne forbindelse evalueres også selskapets naturrelaterte risikoer og muligheter. Hyppigere evalueringer gjennomføres ved behov.

Gjennom selskapets bærekraftstrategi har styret vedtatt fokusområdene for bærekraftsarbeidet. Det er gjort en dobbel-vesentlighetsanalyse i tråd med ESRS og foretatt et utvalg av relevante vesentlige tema (ref. ESRS og GRI-rapportering). Utvalget er i praksis foretatt av bærekraftsteamet med bistand fra ekstern ekspertkompetanse og datagrunnlag. Det er ikke gjennomført et spesifikt opplæringsprogram for styrets medlemmer, men nødvendig tilleggsinformasjon om spesifikke bærekraftstema sikres i bakgrunnsinformasjon fra administrasjonen i de respektive sakene som behandles.

I Reitan Eiendom er bærekraft et eget ansvarsområde i ledergruppen og et ledd i selskapets arbeid for å utøve samfunnsansvar. Ansvarsområde bærekraft inkluderer hele ESG-segmentet, inkludert risikoer og muligheter tilknyttet natur og biologisk mangfold.



Selskapsstyring i Reitan Eiendom: Styret, administrerende direktør og ledergruppen

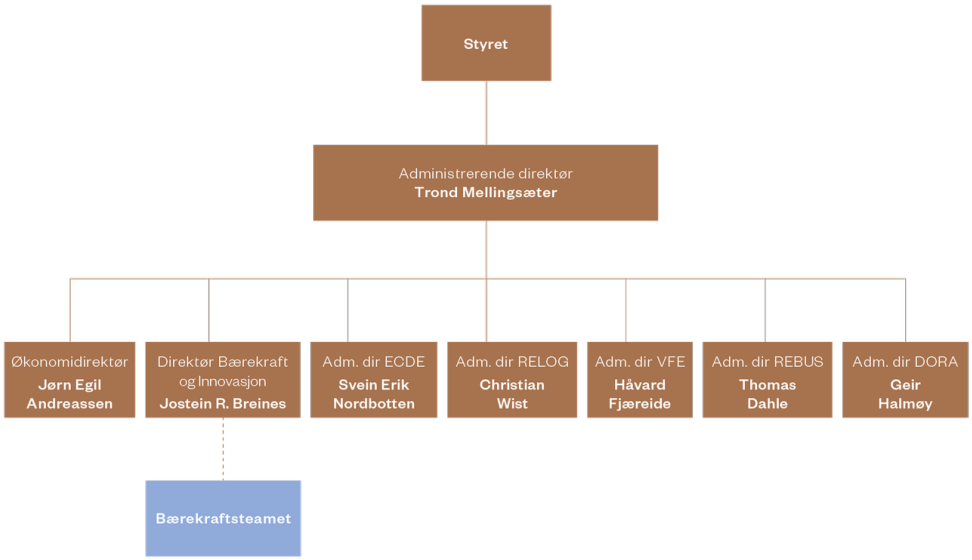
Ledelsen

Administrerende direktør overser selskapets daglige aktivitet og er den øverste ansvarlige for å implementere selskapets strategi etter styret. Administrerende direktør rapporterer direkte til styret, hvor nøkkelpunkter innen bærekraftsarbeidet er inkludert. Naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter inngår i den årlige evalueringen av bærekraftstrategien, samt årsrapporten, inkludert bærekraftsrapportering. Hyppigere rapportering gjennomføres ved behov. Administrerende direktør mottar rapportering fra direktør bærekraft og innovasjon på nøkkelpunkter.

Direktør bærekraft og innovasjon er ansvarlig for implementering og daglig oppfølging av bærekraftstrategien og følgelig ansvarlig for at naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter blir integrert i Reitan Eiendoms langsiktige bærekraftsarbeid. Direktør bærekraft og innovasjon rapporterer til administrerende direktør om selskapets progresjon i bærekraftsarbeidet, inkludert naturrelaterte spørsmål.

Nøkkelpunktene er definert i selskapets bærekraftstrategi og fordelt på fire fokusområder; miljø, åpenhet, verdikjede og samfunn. Naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter er inngår i fokusområdet miljø. Et av ansvarsområdene for direktør bærekraft og innovasjon er å sikre at selskapets policyer (miljøpolicy, menneskerettighetspolicy, etiske retningslinjer, etc.) er oppdaterte og i henhold til beste praksis. Direktør bærekraft og innovasjon leder arbeidet med utslippsberegninger og med å sette klimamål. Direktør bærekraft og innovasjon leder også øvrig bærekraftsarbeid i konsernet, leder bærekraftsteamet og påser at selskapet har tilstrekkelig fremdrift mot vedtatte mål.

Bærekraftsteamet står for den praktiske oppfølgingen, vurderingen og koordineringen av naturrelatert arbeid i selskapet. Bærekraftsteamet koordinerer Reitan Eiendoms bærekraftsaktiviteter og bærekraftsarbeideidet i datterselskapene, samt i verdikjedene. Bærekraftsteamet består av representanter fra alle datterselskapene. Direktør bærekraft og innovasjon og bærekraftsteamet vurderer naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter. De nevnte punktene inngår i direktør bærekraft og innovasjons rapportering til administrerende direktør, forankret i bærekraftstrategiens fire fokusområder.



Organisasjonskart, Reitan Eiendom

Strategi

Reitan Eiendom skal ha fokus på bærekraft i alle sine prosjekter. Økologisk, sosial og økonomisk bærekraft skal trekkes inn i utviklingen av alle prosjekter med mål om å bidra til god økonomi, et grønnere fotavtrykk og et godt samfunn.

Det betyr at Reitan Eiendom skal jobbe for en bærekraftig drift og verdikjede som beskytter naturressurser og biologisk mangfold. Som en del av prosessen for å identifisere naturrelaterte risikoer og muligheter, har Reitan Eiendom først gjennomført en innledende vurdering av selskapets avhengighet og påvirkning basert på geografisk lokalisering av eiendommene. Deretter er det gjort en grundig analyse av hver enkelt eiendom (med noen unntak) for å identifisere risiko og potensielle uønskede hendelser, samt estimere økonomisk konsekvens. Videre har Reitan Eiendom definert kort tidshorisont som 1 år, medium tidshorisont som 1-5 år og lang tidshorisont som 5+ år. Tidshorisonene er i tråd med anbefalingene i TNFD-rammeverket, samt med selskapets klimarelaterte målsettinger og øvrige risikovurderinger.

Reitan Eiendoms avhengighet av natur

WWF definerer i sitt verktøy Risk Filter ulike sektorers avhengigheter og påvirkninger på natur- og vannressureser. Reitan Eiendom har i arbeidet med TNFD benyttet dette verktøyet og gjennomført analyse av alle selskapets eiendommer. I tillegg er enkelteiendommene vurdert ved hjelp av verktøyet Ei Solutions. Dette er samme verktøy som er benyttet for klimarisikoanalyse (TCFD), samt analyse av taksonomi-status for eiendommene.

I tråd med analysene vurderes to sektorer som relevante for selskapet å inkludere i vurderingen av selskapets avhengigheter og påvirkninger på naturen. Disse sektorene er «Construction materials» og «Land development & Construction».

Som eiendomsutvikler og -forvalter er selskapet avhengig av nødvendige byggematerialer for å gjennomføre rehabilitering og nybygg av eiendommer. Naturrelaterte avhengigheter og påvirkninger tilknyttet selskapets materialer kan derfor ha en vesentlig finansiell betydning og/eller konsekvens. Selskapet eier og forvalter også en stor tomtereserve av landområder i tillegg til byggene. WWF oppgir kun avhengigheter og påvirkninger med direkte tilknytning til selskapets drift.

Avhengigheter av naturressurser i verdikjeden er vurdert basert på SBTN's liste over råvarer med vesentlig påvirkning. Reitan Eiendoms avhengighet av naturressurser er i hovedsak knyttet til økosystemer som muliggjør god drift av eiendommene. Eksempler på dette kan være rent vann til eiendommene, sikker grunn for eiendommen og ren luft. Dersom slike økosystem skulle forringes, kan det utgjøre betydelig risiko for selskapets verdier, og dermed finansiell risiko for selskapet. Eksempelvis kan reduksjon av jordhelsen øke risikoen for jorderosjon.

Tabellene under viser Reitan Eiendoms avhengighet av naturressurser, og andre goder fra naturen. I dette tilfellet er det som eksempel valgt noen av RELOGs eiendommer. Dette utvalget er valgt på grunn av spredning i geografisk lokalisering. Den komplette oversikten over alle selskapets eiendommer ligger til grunn for vurderingen av den totale avhengigheten av naturressurser.

			Industri	
			Konstruksjonsmaterialer	Tomteutvikling og konstruksjon
Regulerings- og støttefunksjoner, muliggjøring				
2.1	Jordhelse	Avhengighet	N/A	1
2.2	Vannkvalitet	Avhengighet	2	2
2.3	Luftkvalitet	Avhengighet	2	3
2.4	Økosystem	Avhengighet	N/A	N/A
2.5	Pollinering	Avhengighet	N/A	N/A

Tabellen viser WWF Biodiveristy Risk Filtrer, definisjon av selskapets avhengigheter basert på definerte sektorer. 1 indikerer svært lav avhengighet eller påvirkning, mens 5 indikterer svært høy avhengighet eller påvirkning på naturressursene.

Resultater, biodiversitetsrisiko		2.0 Regulerings- og støtte-funksjoner, muliggjøring	2.1 Tilstand, jordhelse	2.2 Vannkvalitet	2.3 Luftkvalitet	2.4 Tilstand, økosystem	2.5 Pollinering
Selskap	**Eiendom**	**SRC2.0**	**S2.1**	**S2.2**	**S2.3**	**S2.4**	**S2.5**
RELOG	Bredmyra 9	2	1	2,5	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Haakon 7 gt. 108	1,5	1	1,5	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Liamyrane 2	1,99	N/A	2,65	N/A	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Mjølby	2,5	2	2,5	2,5	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Myråsdalen 15	2	1	3	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Norheimsmarka 9	1,5	1	1,5	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	REMA Logistik-ejendomme	2,5	1,5	3,5	2,5	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Ringdalskogen 30	2	1	2	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Stavangerveien 36	1,5	1	1,5	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Strømsveien 310	2	1	3	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning

Tabellen viser WWF Biodiveristy Risk Filtrer for et utvalg av eiendommene til RELOG AS som et eksempel. 1 indikerer svært lav avhengighet eller påvirkning, mens 5 indikterer svært høy avhengighet eller påvirkning på naturressursene.

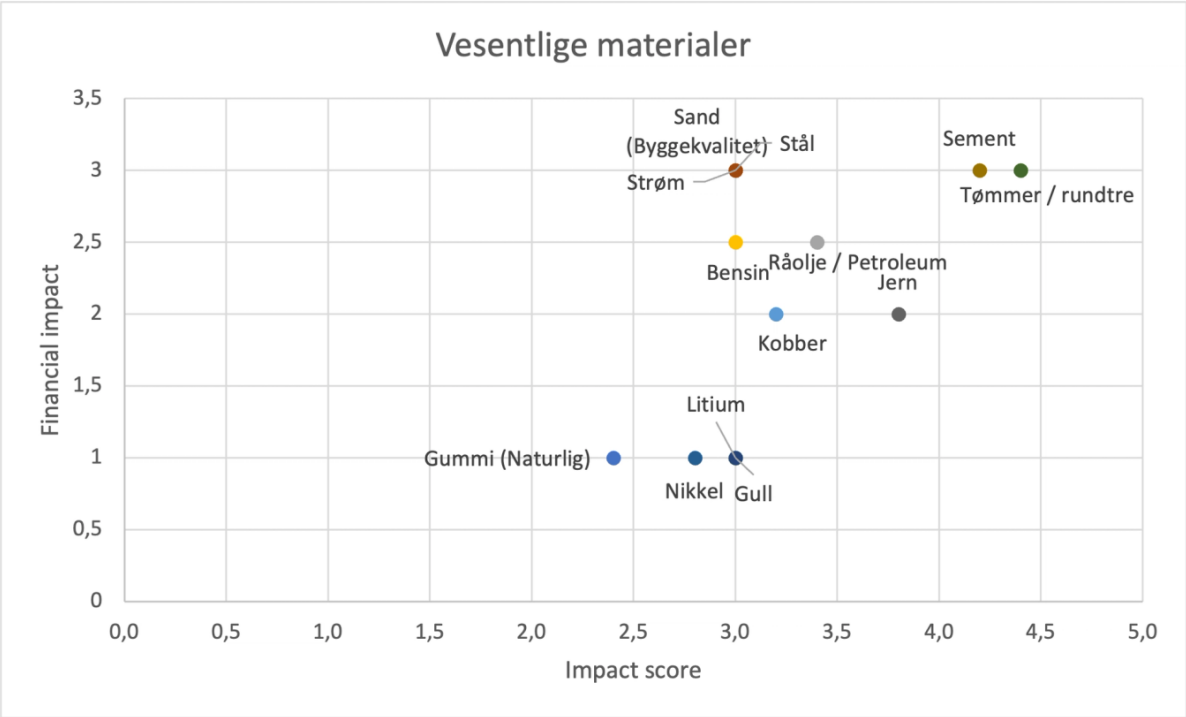
Selskapets avhengighet av naturens regulerings- og støttefunksjoner

Reitan Eiendom er avhengig av ulike naturressurser, som energiproduksjon og økosystemtjenester som jordforbedring og lignende. I tillegg er selskapet avhengig av naturressurser som trevirke, betong, kobber, stål, sand, jern og lignende materialer i byggeprosessene. I Reitan Eiendoms vurdering av naturrisiko kartlegges også påvirkningen av disse ressursene gjennom hele verdikjeden, fra utvinning til bruk i bygg. Denne kartleggingen hjelper også med å identifisere både risikoer og muligheter for Reitan Eiendom ved å bestemme hvilke ressurser som er av størst betydning.

Likt som i dobbel-vesentlighetsanalysen og prioriteringer av vesentlige tema, har Reitan Eiendom laget en tilsvarende «impact score» og finansiell vesentlighet på produkter Reitan Eiendom har, som er på «High ImpactCommodity List (HICL)» publisert av Science Based Targets Network (SBTN).

Listen består av 47 forskjellige materialer som er har vesentlig påvirkning på endring av arealbruk, vannforbruk, forurensning til jord og ferskvann, og klimaendringer. 12 av de 47 materialene er identifisert i bruk i Reitan Eiendoms verdikjede.

Ved å se på innvirkningene definert av SBTN, sammen med beregning av klimagassutslipp for utvinning av materialene (kostnadsbaserte utslippsfaktorer), og en vurdering på alvorlighetsgraden, ble en «impact score» beregnet. Scoren for finansiell påvirkning ble rangert fra 1 til 3, der 1 tilsvarte lite forbruk/kjøp og 3 tilsvarte vesentlige mengder brukt/kjøpt til bygg. Disse fordelingene er foreløpig basert på antagelser, da Reitan Eiendom jobber med å kartlegge og forbedre sporbarheten i verdikjeden og kjøpte materialer. Materialene ble kartlagt i følgende matrise, og i de påfølgende tabellene vises risikoer og muligheter som er identifisert som følge av disse avhengighetene.



Materialmatrise: De mest vesentlige materialene er tømmer, sement, stål, sand, bensin, petroleum, jern og kobber. Utvinningen av disse materialene kan bidra til unødvendig press på lokale økosystemer og natur.

	Drivers of nature loss (Scale)					Impact materiality										
Commodity	Land use / Fresh water use / Ocean use change	Resource use	Water use	Climate change	Pollution (soil, water, air)	Irremediability	Scale	Scope	Likelihood	Impact score	Financial impact	Carbon emission factor (US EPA 2023) (kgCO2/2021NOK)	Factor name	Carbon impact factor	Human rights related impact	HR kommentar
Rubber *(Natural)*	x		x	x		2	3	2		2,4	1	0,055	Rubber Product Manufacturing for Mechanical Use	1	4	
Sand *(Construction-grade)*	x	x			x	3	3	4		3,0	3	0,080	Construction sand and gravel mining	1	4	Stein
Oil (crude) / Petroleum	x	x	x	x	x	4	5	3		3,4	2,5	0,097	Crude petroleum extraction	1	4	
Gasoline		x		x	x	3	3	3		3,0	2,5	0,100	Petroleum refineries	2	4	
Copper	x	x	x	x	x	3	5	2		3,2	2	0,135	Copper, Nickel, Lead, and Zinc Mining	2	4	
Lithium	x	x	x		x	4	4	1		3,0	1	0,135		2	4	
Gold	x	x	x	x	x	3	5	1		3,0	1	0,143	Gold ore mining	2	4	
Steel				x	x	3	2	4		3,0	3	0,143	Iron ore mining	2	4	Metall
Iron	x	x	x	x		4	4	4		3,8	2	0,207	Iron or mining, Iron and steel pipe and tube manufacturing	3	4	Metall
Cement	x	x	x	x	x	4	5	5		4,2	3	0,449	Cement manufacturing	4	3	Sement/betong
Nickel	x					3	1	1		2,8	1	1,165	Copper, Nickel, Lead, and Zinc Mining	5	4	Metall
Timber / roundwood	x	x	x	x	x	4	5	5		4,4	3	4,000		5	3	
Strøm	x		x			3	2	2		3,0	3,0	0			5	Egen produsert strøm - solcelle

Tabellen viser risikofaktorer knyttet til ulike materialer.

Risikoer og muligheter

Reitan Eiendoms kartlegging av påvirkninger og avhengigheter av natur bidrar til økt forståelse for risikoene selskapet er utsatt for. Følgende tabell fremviser vesentlige risikoer og muligheter Reitan Eiendom har på kort-, medium- og lang-sikt.

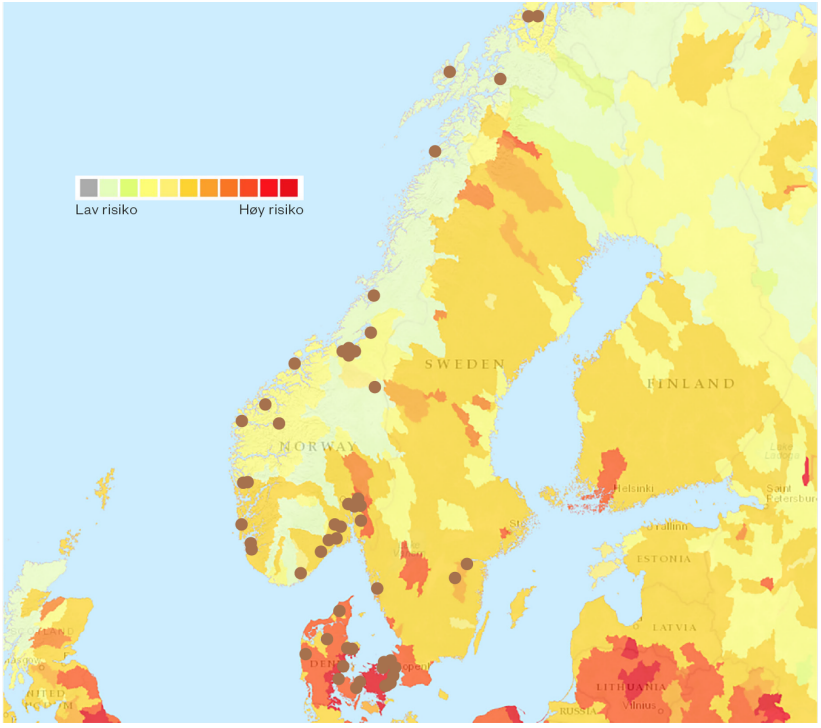
NATUR-RELATERTE MULIGHETER

Mulighet	**Fordel**	**Tidshorisont**	**Forutsetning for realisering**
	Omdømme		
Redusert transportbehov i sentrum bidrar til redusert støy i sentrum	Forbedret inntrykk av bysentrum, positiv omdømmeeffekt for Reitan Eiendom, og mulig økte leiepriser i områder hvor Reitan Eiendom har eiendommer.	Lang	Redusert transportbehov
Flere forbedringstiltak på bygg forbedrer tilstanden på lokal økologi/ biomangfold (f.eks. grønne tak)	Forbedring av Reitan Eiendoms omdømme og mulig økt markedsverdi for prosjekter som har fokus på biologisk mangfold	Lang	Investering i prosjekter som har fokus på å utvikle grøntområder
	Sirkulær tilnærming til ressursbruk		
Fokus på rehabilitering og gjenbruk bidrar til økt sirkularitet, og mindre behov for jomfruelige ressurser	Rehabilitering og gjenbruk av materialer bidrar til reduserte kostnader og påvirkning på natur ved resursutvinning. Det kan i sin tur både gi reduserte kostnader, bedre lønnsomhet og forbedret omdømme for selskapet.	Lang	Fokus på rehabilitering og gjenbruk bidrar til økt sirkularitet
Prosjekter som tilrettelegger for karbonfangst som urban dyrking av grønne planter og kobling til avtrekksluft fra passive ventilasjonsløsninger.	Prosjekter med karbonfangst eller lignende bærekraftige løsninger kan medføre økt tilgang på kapital, samt reduserte utslipp.	Lang	Nye investeringer i prosjekter med fokus på karbonfangst
Gjenbruke og rense avløpsvann	Redusert vannforbruk	Medium	Øke gjenbruk av avløpsvann, og tilgang til dette.
	Marked		
Økt fokus på innovasjon i nye prosjekter og rehabilitering av eiendommer.	Reduserte kostnader og lavere utslipp	Medium	Reitan Eiendom kan ha en positiv effekt i innovasjonsprosesser tilknyttet bærekraftig eiendomsutvikling og – forvaltning.
	Beskyttelse eller restaurering av økosystemer		
Regenerativt landbruk og gjenbruk av matjord	Ivaretagelse av lokal matproduksjon og biologisk mangfold	Medium	Etablert kunnskap om jordflytting kan føre til positive innvirkninger for lokal matproduksjon og ivaretagelse av biologisk mangfold
Mulighet for å forbedre naturen på et utbygget område.	Dette vil kunne bidra positivt for den økologiske verdien på tomten, samt skape et trivelig bybilde, og styrke omdømmet til selskapet	Medium	Ved å etablere prosjekter som forbedrer og tilbakefører naturen og øker den økologiske verdien av et område (eksempelvis ved å etablere en park på en tidligere parkeringsplass)

Oversikt over natur-relaterte muligheter.

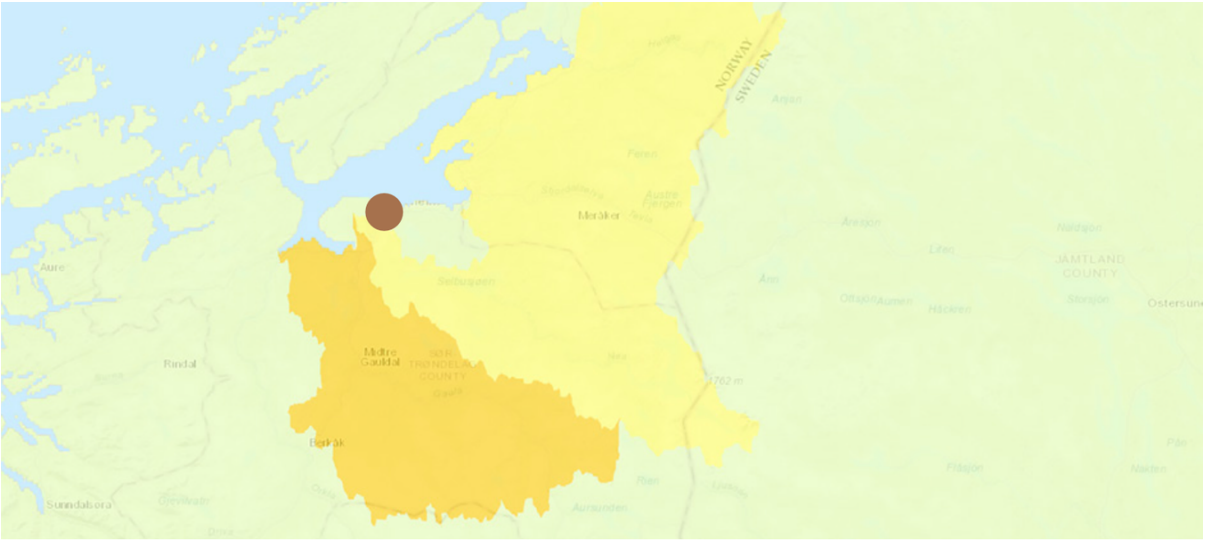
Risiko for naturpåvirkning på selskapets lokasjoner

Kartet under gir en oversikt over risikoene til de geografiske lokasjonene til Reitan Eiendom. Risikoene rangeres på en skala fra 1-12 og tar for seg tilstanden til naturressursene jord, vann, luft, økosystemet, samt pollinering. Basert på de definerte sektorene, anses selskapet å ha størst risiko tilknyttet de tre naturressursene; jord, vann og luft.



Naturrisiko for de geografiske lokasjonene til Reitan Eiendom
Kilde: https://riskfilter.org/biodiversity/explore/map

Trondheim
En stor andel av selskapets eiendommer er lokalisert i Trondheimsregionen. I dette området vurderes det å være lav risiko for økosystemet på overordnet nivå. Tilstanden for jorden og luften i Trondheimsregionen anses å ha svært lav risiko. Risikoen for vannkvaliteten varierer derimot noe. Trondheim sentrum og området tilknyttet Meråker og Steinkjer anses å ha lav risiko for forringelse av vannkvaliteten. Risikoen for tap av vannkvalitet anses derimot som medium i området rundt Midtre Gauldal.



Risikokart, vannkvalitet i Midt-Norge. Trondheim markert.

Bergen

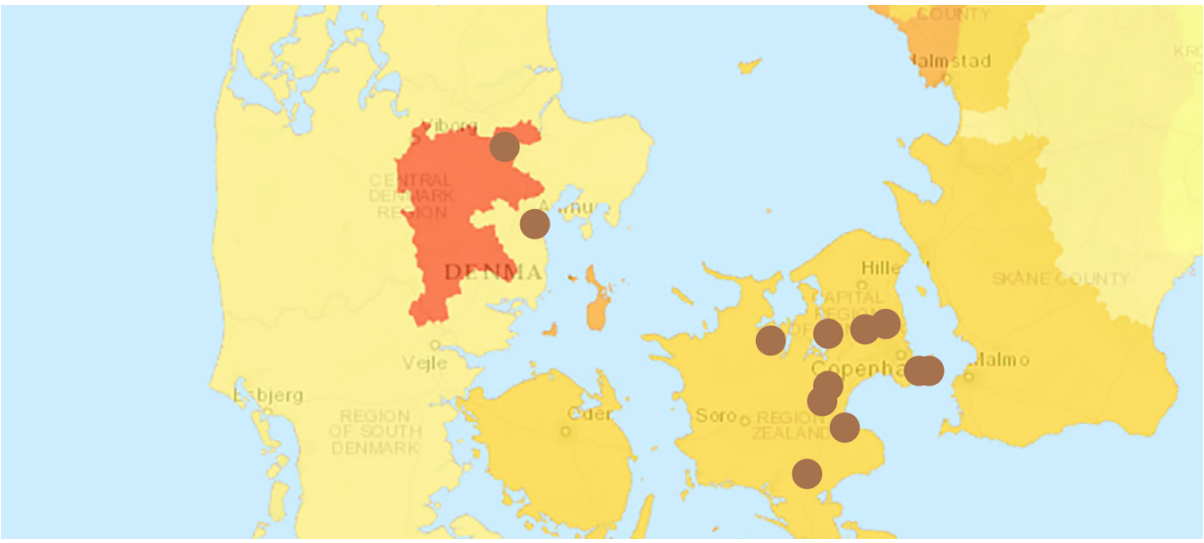
Overordnet er det medium risiko for økosystemet i Bergensregionen. Ved nærmere undersøkelse er risikoen for forringelse av jord, vann og luft å anse som lav. Regionen defineres til medium risiko av WWF som følge av høyere risiko tilknyttet økosystemets og pollinererens tilstand. Pollinering er avgjørende for god økosystemfunksjon over tid. Økt risiko for tap av eller forringelse av økosystem kan på sikt utgjøre en risiko for de tre øvrige naturressursene.

Oslo

I likhet med Bergen, tilknyttes det medium risiko til økosystemet i Oslo-regionen, og området nedover Vestfold. I likhet med de to overnevnte regionene, er risikobildet for jord og luft å anse som lav. Det tilknyttes derimot høy risiko til regionens vanntilstand. Forurensning av vann kan medføre økte kostnader for Reitan Eiendom i form av lokale renseanlegg i bygg eller lignende for å sikre god nok vannkvalitet. Tap av vannkvalitet kan utgjøre en risiko for menneskers liv og helse, og vil i så måte også påvirke eiendommenes attraktivitet. I tillegg har Oslo et tilsvarende risikobilde tilknyttet økosystemets og pollinererens tilstand som Bergen, noe som øker risikoen.

Danmark

Reitan Eiendom har en spredt eiendomsportefølje i Danmark på Skjelland og Jylland. Risikobildet for de to regionene anses som høy og medium-høyt respektivt. Risiko for forringelse av jordtilstanden på tvers av Danmark anses å være lav, mens vannkvaliteten er utsatt for høy risiko. Risikobildet for luftkvaliteten på Skjelland anses som medium, mens den på Jylland anses som lav. Dårlig luftkvalitet kan medføre økt risiko for menneskers helse og for økosystemet.



Økosystemrisiko, Danmark. Eiendommene til REBUS DK markert.

Lokasjon	Jordhelse	Vannkvalitet	Luftkvalitet	Økosystemets evne til regulerings- og støttefunksjoner
Trondheim	Lav	Lav	Lav	Lav
Bergen	Lav	Lav	Lav	Medium
Oslo	Lav	Høy	Lav	Medium
Danmark - Skjelland	Lav	Høy	Medium	Høy
Danmark - Jylland	Lav	Høy	Lav-medium	Høy
Finland	Medium	Høy	Lav-medium	Medium

Lav Høy

Risiko for forringelse av natur.

Reitan Eiendoms påvirkning på natur

I henhold til WWFs definisjoner, har selskapets drift direkte påvirkning på biologisk mangfold. Dette gjelder særlig bruksendring av landareal, avskoging og forurensning. Arealendringer en av hovedårsakene til avskoging i verden. Arealendringer i Norge forekommer som følge av utvidelse av byområder, intensivt jord- og skogbruk, etablering av veier, boliger og hytter. For litt over 100 år siden var halvparten av det norske fastlandet villmark. Andelen er nå redusert til 11,5 prosent i følge Miljødirektoratet.

Trondheim
Overordnet defineres risikoen for press på det biologiske mangfoldet i Trondheimsregionen som medium. Risikoen for endringer av landareal, invaderende arter og forurensing defineres til lav i regionen. Reitan Eiendom anerkjenner selskapets påvirkning på endringer av landareal og hvordan dette setter et ytterligere press på økosystemenes biologiske mangfold. Tap av skog er sammen med arealendringer en vesentlig driver for tap av biologisk mangfold. Det tilknyttes høyere risiko til tap av skog i Trondheimsregionen på grunn av press på tilgang til nye arealer for nærings- og boligutbygging.

Bergen
Risikoen tilknyttet press på det biologiske mangfoldet i Bergensregionen defineres som medium. Bakgrunnen for dette er regionens risiko for tap av skog som defineres som medium i Bergensområdet og sørover. Også her skyldes dette et område med stor utbygging med tilhørende press på uberørt natur.

Oslo
I likhet med de øvrige regionene i Norge, er den mest fremtredende risikoen i Osloregionen tap av skog, som følge av stort utbyggingspress i en raskt voksende region. Regionens risikobilde for press på biologisk mangfold defineres ellers til lav.

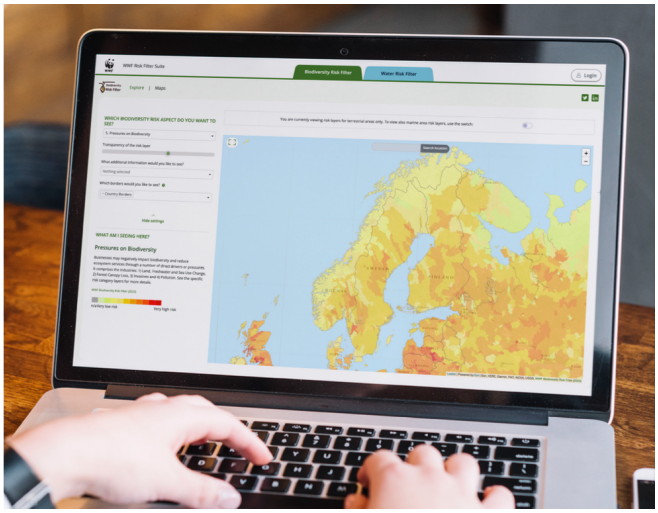
Danmark
Risikoen for press på biologisk mangfold defineres til medium i Danmark. Et mer nyansert bilde indikerer høyere risiko på Skjelland sammenlignet med Jylland. Dette trekkes hovedsakelig opp av risikoen tilknyttet forurensning. Videre analyse viser at det er tilknyttet høyere risiko for arealendring i sentral-danmarksregionen fra Viborg og sør-østover. Tilsvarende anses det som medium risiko for tap av skog på skjelland og sentral Danmark.

			Industri	
Indikatorer	BRF-indikatorer	Påvirkning/avhengighet	Konstruksjons-materialer	Tomteutvikling og konstruksjon
Press på biologisk mangfold				
5.1	Areal-, vann- og havendringer	Påvirkning	1	5
5.2	Tap av skog	Påvirkning	5	5
5.3	Invaderende arter	Påvirkning	2	2
5.4	Forurensning	Påvirkning	5	5

Reitan Eiendoms påvirkning på ulike kategorier natur, vektet mellom 1-5 ut fra risikograd.

1 2 3 4 5
Lav Høy

Tabellen indikerer selskapets naturpåvirkning fra 1 til 5 for utvalgte kategorier i TNFD.



https://riskfilter.org /biodiversity/explore/map

Prosess for å identifisere risikoer og muligheter

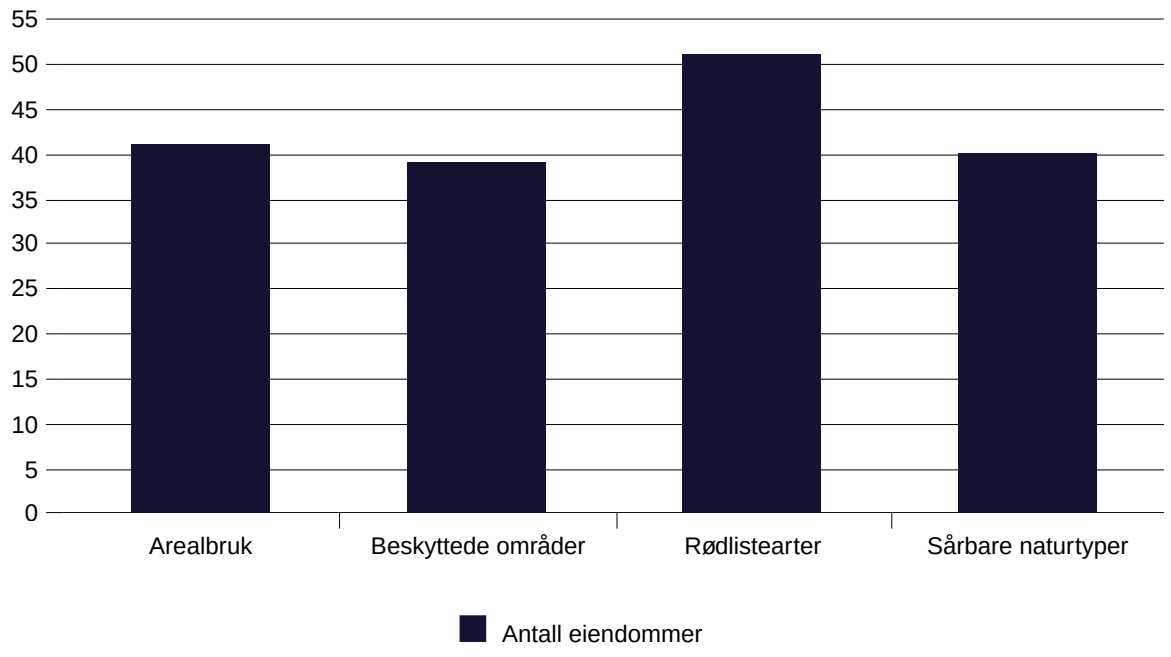
I løpet av 2023 ble arbeidet med klimarelaterte risikoer og muligheter betydelig utvidet gjennom at selskapet (inkl. datterselskap og Dora Eiendom) har tatt i bruk verktøyet Ei Solutions. Dette verktøyet automatiserer identifisering av risikofaktorer helt ned på enkelteiendomsnivå. Løsningen sikrer også at fremtidige oppdateringer i kartgrunnlag (NVE, Statens Kartverk, Miljødirektoratet, WWF m.fl.) identifiseres automatisk. Det reduserer sjansen for at relevante risikoer overses og ikke vurderes for selskapets eiendommer.

Dermed har selskapene spart tid på selve identifiseringen av aktuelle risikoer, og heller benyttet kapasitet på risikovurdering. Det har muliggjort vurdering av hver enkelt identifiserte risiko for hver enkelteiendom, samt identifisering av potensielle uønskede hendelser knyttet til hver risiko, sannsynlighetsvurdering og kostnadsestimering. I tillegg er det foreslått tiltak for å redusere risiko for - og potensiell konsekvens av hver uønskede hendelse.

Tema som belyses og analyseres gjennom Ei Solutions er eksempelvis fysiske klimarisikoer som flom, flom-, jord- eller kvikkeleireskred. Datagrunnlaget kan være mangelfullt for enkelte eiendommer grunnet geografiske lokasjoner utenfor kart som systemet henter fra tilgjengelige databaser som f.eks. NVEs nåværende aktsomhetskart. Reitan Eiendom vil derfor fortløpende vurdere hvorvidt individuelle analyser eller øvrig kartlegging er nødvendig for selskapets eiendommer.

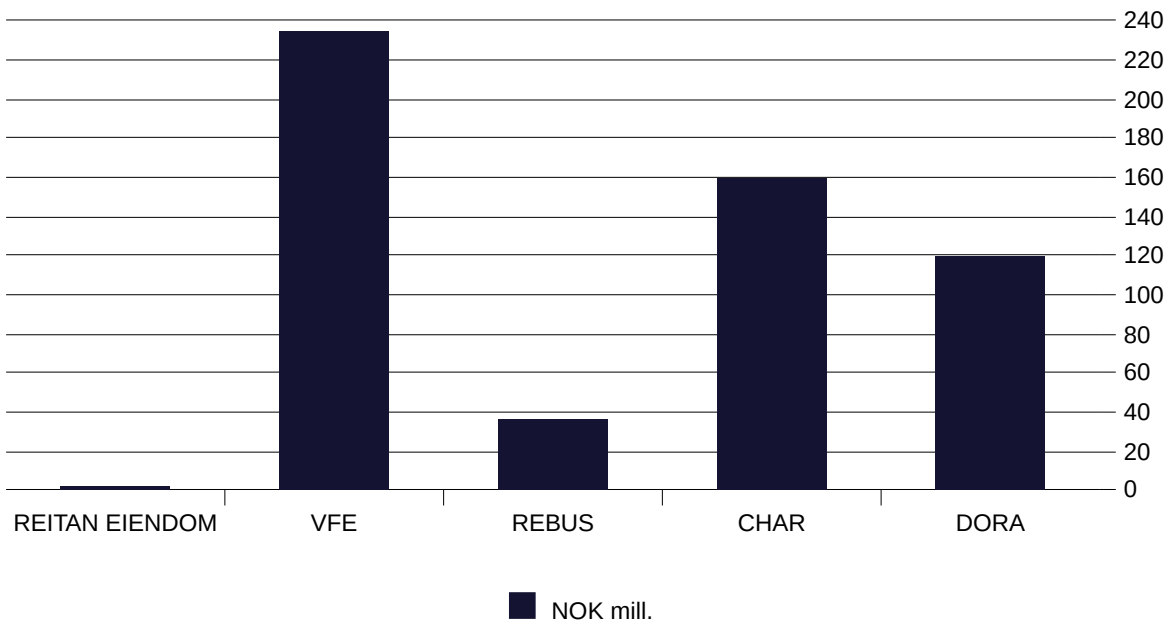
I arbeidet med å vurdere risiko og tilknyttede uønskede hendelser er konsekvensene kostnadsestimert. Dette er en viktig forbedring fra foregående år, og danner et bilde av potensielle kostnader knyttet til naturrisikoen for selskapets eiendommer. E C Dahls Eiendom og RELOG har ikke ferdigstilt risikovurdering for naturmangfold i denne omgang, og er derfor tatt ut av oversikten nedenfor.

NATURMANGFOLDSRISIKO: EIENDOMMER INNENFOR FARESONER



Alle de screenede eiendommene er vurdert opp imot flere risikotyper. Naturmangfoldsrisikoene som ikke har fått utslag på noen eiendommer er tatt ut av oversikten.

IDENTIFISERT NATURMANGFOLDSRISIKO PER SELSKAP



Naturmangfoldsrisiko i NOK mill. per selskap.

Styring av risiko og påvirkning

TNFD-rammeverket og øvrige rapporteringsrammeverk som trer i kraft de kommende årene løfter bygg-, anleggs- og eiendomsnmæringens ansvar for å bidra til redusert naturrisiko.

Naturrisiko har blitt vurdert etter selskapets risikoregistreringsskala, hvor sannsynligheten og finansielle konsekvenser er inkludert. Prosessen gjennomføres i tråd med ISO 31000 Risikostyring. Når en risiko er vurdert og analysert som høy nok, iverksettes tiltak som selskapet anser som nødvendig for å redusere den potensielle risikoen tilfredsstillende. Selskapet vil løpende vurdere hvorvidt eksisterende styringsdokumenter og policyer bør oppdateres, eller om nye separate bør etableres.

På nåværende tidspunkt vurderer Reitan Eiendom redusert materialbruk og økt grad av gjenbruk viktige tiltak for å redusere bruk av naturressurser, og dermed redusere naturrisiko. Selskapet vil fortsette å videreutvikle og utvide rapporteringen om naturrisiko i tråd med retningslinjene fra TNFD. Reitan Eiendom skal bidra til at selskapet, leverandører, leietakere og eiendommene reduserer naturrisiko og klimafotavtrykk.

Naturrisiko er vurdert ut geografisk lokalisering, og tiltak vil fortløpende vurderes i det videre arbeidet med naturrisiko og påvirkning.

De siste årene er det satt i gang en rekke gode prosjekter for å løfte gjenbruk og ombruk høyere på agendaen.

Beregning og målsetting

Kravene og rapporteringsrammeverkene til naturmangfold vil påvirke selskapets drift og verdikjeder, og vil kreve metodisk tilnærming til valgene som fattes i hvert enkelt prosjekt og eiendom. Dette for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag og at risiko for tap av naturmangfold minimeres. Selskapets eiendomscreening har gitt god innsikt i hvordan eiendommene håndterer og jobber med naturrelaterte problemstillinger. Dette gir et godt grunnlag for å jobbe målrettet for å redusere lokasjonsspesifikk naturrisiko, samt sette konkrete målsettinger for selskapets arbeid.

De siste årene er det satt i gang en rekke gode prosjekter for å løfte gjenbruk og ombruk høyere på agendaen, og selskapets fokus på rehabilitering av eldre bygg er i seg selv positivt for reduksjon av materialbruk. Bedrede forutsetninger for sirkulærøkonomi er positivt for å redusere naturrisiko og -påvirkning.

Reitan Eiendom vil det kommende året vurdere å forplikte seg til Science Based Targets for Nature (SBTN).

6.3 Klimaregnskapet

Rapporteringen er gjort i tråd med GHG-protokollen.

Metode for Reitan Eiendoms klimaregnskap

GHG-protokollen er utviklet av «World Resources Institute» (WRI) og «World Business Council for Sustainable Development» (WBCSD). Analysen i denne rapporten er utført iht. "A Corporate Accounting and Reporting Standard Revised edition", én av fire regnskapsstandarder under GHG-protokollen. Standarden omfatter følgende klimagasser, som omregnes til CO_2-ekvivalenter: CO_2, CH4 (metan), N2O (lystgass), SF6, NF3, HFK og PFK gasser.

Klimaregnskapet er basert på operasjonell kontroll-aspektet, som dermed definerer hva som skal inngå i klimaregnskapet av en organisasjons driftsmidler, så vel som fordeling mellom de ulike scopene. Klimaregnskapet er inndelt i tre nivåer (scopes) som består av både direkte og indirekte utslippskilder.

SCOPE 1
Scope 1 inkluderer alle utslippskilder knyttet til driftsmidler der organisasjonen har operasjonell kontroll. Dette inkluderer all bruk av fossilt brensel for firmabilene til Reitan Eiendom.

SCOPE 2
Obligatorisk rapportering av indirekte utslipp knyttet til innkjøpt energi; elektrisitet eller fjernvarme/-kjøling. Utslippsfaktorene som benyttes i CEMAsys for elektrisitet er basert på nasjonale brutto produksjonsmikser fra International Energy Agency's statistikk (IEA Stat). For fjernvarme benyttes enten faktisk produksjonsmiks basert på innhentet informasjon fra den enkelte produsent, eller gjennomsnittsmikser basert på IEA statistikk (se referanser under). I henhold til GHG protokollen, rapporterer Reitan Eiendom på både lokasjonsbasert- og markedsbasert metode.

Fysisk perspektiv (lokasjonsbasert metode): Denne utslippsfaktoren er basert på faktiske utslipp knyttet til elektrisitetsproduksjon innenfor et spesifikt område. Innenfor dette området er det ulike energiprodusenter som benytter en miks av energibærere, der de fossile energibærerne (kull, gass og olje) medfører direkte utslipp av klimagasser. Disse klimagassene reflekteres gjennom utslippsfaktoren og fordeles dermed til hver enkelt forbruker.

Markedsbasert perspektiv: Beregningen av utslippsfaktor baseres på om virksomheten velger å kjøpe opprinnelsesgarantier eller ikke. Ved kjøp av opprinnelsesgarantier dokumenterer leverandøren at kjøpt elektrisitet kommer fra kun fornybare kilder, som gir en utslippsfaktor på 0 gram CO_2e per kWh.

SCOPE 3
Reitan Eiendom jobber med å kartlegge og måle på utslipp i verdikjeden. Følgende kategorier er inkludert i klimaregnskapet i år. Til neste års rapportering vil selskapet jobbe med å inkludere: kapitalvarer, utslipp knyttet til produksjon av drivstoff, oppstrøms transport, og pendling.

Kjøpte varer og tjenester
Kostnadsbaserte beregninger av kjøpte varer og tjenester, bruker spend-faktorer i CEMAsys for å beregne utslipp i denne kategorien. Reitan Eiendom jobber med å øke deltajegraden på denne kategorien fremover, for å lettere kunne kartlegge hvor høye utslipp ligger, og valgte å inkludere utslippene i år for å vise hvor vesentlig denne kategorien er i forhold til hele det øvrige klimafotavtrykket.

Avfall
Avfallsdata fra eiendomsdrift registreres i Optima og avfallshåndteringen gjennomføres av avfallsselskapene som Reitan Eiendom, datterselskapene eller de respektive leietakerne har avtaler med. Reitan Eiendom jobber gjennom sine selskaper kontinuerlig med å redusere avfallsmengde og øke sorteringsgraden. NS-kodene på avfallet kartlegges opp mot utslippsfaktorer CEMAsys har i systemet.

Forretningsreiser
Flyreiser registreres av Reitan Eiendoms reisebyrå, Travelnet Reisevarehuset, som samler data og rapporterer antall reiste kilometer. CEMAsys beregner utslipp fra flyreisene med faktorer fra DEFRA.

Vannforbruk
Reitan Eiendom har sikret at vannmålerne er koblet til Optima slik at forbruksdata kontinuerlig registreres ved nye avlesninger av målerstand. De fleste måleravlesninger er riktig nok manuelle, da de fleste vannmålere i bygg i Norge er analoge. Datagrunnlaget vil kontinuerlig bli sjekket og forbedret gjennom 2024, og selskapet konstaterer et vesentlig mer komplett datagrunnlag enn for 2022. Det jobbes også med implementering av automatisk avleste vannmålere med direktekobling til Optima. Dette vil på sikt redusere feilmargin og forenkle arbeidet med vannforbruksovervåkning.

Utleieeiendommer
Kategorien inkluderer utslippene knyttet til eiendommer utleid av Reitan Eiendom. Dette inkluderer strømforbruk, vannforbruk og avfall knyttet til hver eiendom. Andelen fellesareal i prosent av totalarealene for eiendommene blir benyttet til fordeling av utslipp mellom Reitan Eiendom (og datterselskap) og leietaker.

REFERANSER
Department for Business, Energy & Industrial Strategy (https://www.gov.uk/government/organisations/department-for-business-energy-and-industrial-strategy) (2022). Government emission conversion factors for greenhouse gas company reporting (DEFRA)

IEA (2022). CO_2 emission factors, International Energy Agency (IEA), Paris.

IEA (2022). Electricity information, International Energy Agency (IEA), Paris.

EcoInvent 3.8 and 3.9.1. Wernet, G., Bauer, C., Steubing, B., Reinhard, J., Moreno-Ruiz, E., and Weidema, B., 2016. The ecoinvent database version 3 (part I): overview and methodology. The International Journal of Life Cycle Assessment.

IMO (2020). Reduction of GHG emissions from ships - Third IMO GHG Study 2014 (Final report). International Maritime Organisation, http://www.iadc.org/wp-content/uploads/2014/02/MEPC-67-6-INF3-2014-Final-Report-complete.pdf (http://www.iadc.org/wp-content/uploads/2014/02/MEPC-67-6-INF3-2014-Final-Report-complete.pdf)

IPCC (2014). IPCC fifth assessment report: Climate change 2013 (AR5 updated version November 2014). http://www.ipcc.ch/report/ar5/ (http://www.ipcc.ch/report/ar5/)

AIB, RE-DISS (2022). Reliable disclosure systems for Europe – Phase 2: European residual mixes.

WBCSD/WRI (2004). The greenhouse gas protocol. A corporate accounting and reporting standard (revised edition). World Business Council on Sustainable Development (WBCSD), Geneva, Switzerland /World Resource Institute (WRI), Washington DC, USA, 116 pp.

WBCSD/WRI (2011). Corporate value chain (Scope 3) accounting and reporting standard: Supplement to the GHG Protocol corporate accounting and reporting standard. World Business Council on Sustainable Development (WBCSD), Geneva, Switzerland /World Resource Institute (WRI), Washington DC, USA, 149 pp.

WBCSD/WRI (2015). GHG protocol Scope 2 guidance: An amendment to the GHG protocol corportate standard. World Business Council on Sustainable Development (WBCSD), Geneva, Switzerland /World Resource Institute (WRI), Washington DC, USA, 117 pp.

Referanselisten over er ikke komplett, men inneholder de viktigste referansene som benyttes i CEMAsys. I tillegg vil det være en rekke lokale/nasjonale kilder som kan være aktuelle, avhengig av hvilke utslippsfaktorer som benyttes.

UTSLIPP FORDELT PÅ SCOPE OG SELSKAP

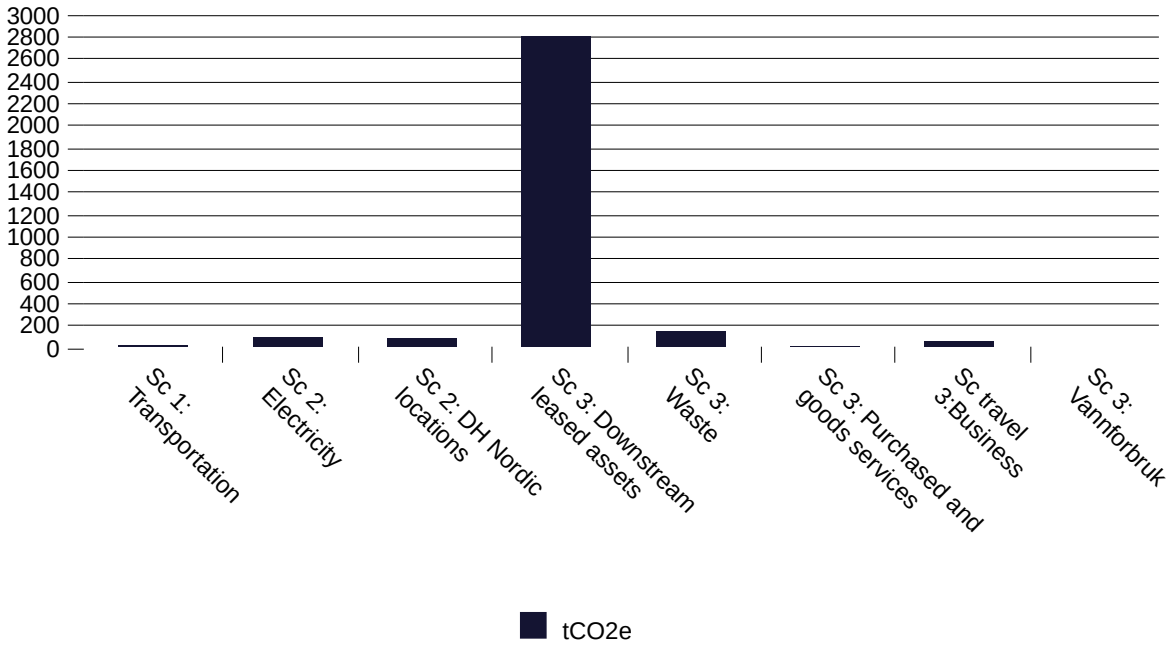
	Enhet	Reitan Eiendom	ECDE	RELOG	VFE	REBUS	CHAR	DORA	Total
Total scope 1	tCO_2e	-	-	2	4	-	-	-	6
Total scope 2	tCO_2e	3	62	3	4	2	7	19	100
Total scope 3*	tCO_2e	74 581	511	1 601	233	784	163	288	78 161
Total		**74 585**	**573**	**1 606**	**241**	**786**	**170**	**307**	**78 267**

*Kjøpte varer og tjenester er for 2023 akkumulert under Reitan Eiendom. Selskapet vil jobbe med å kartlegge og kategorisere utslipp nøyere i årene fremover, men ønsker å ta med kategorien da det er her de mest vesentlige utslippene skjer.

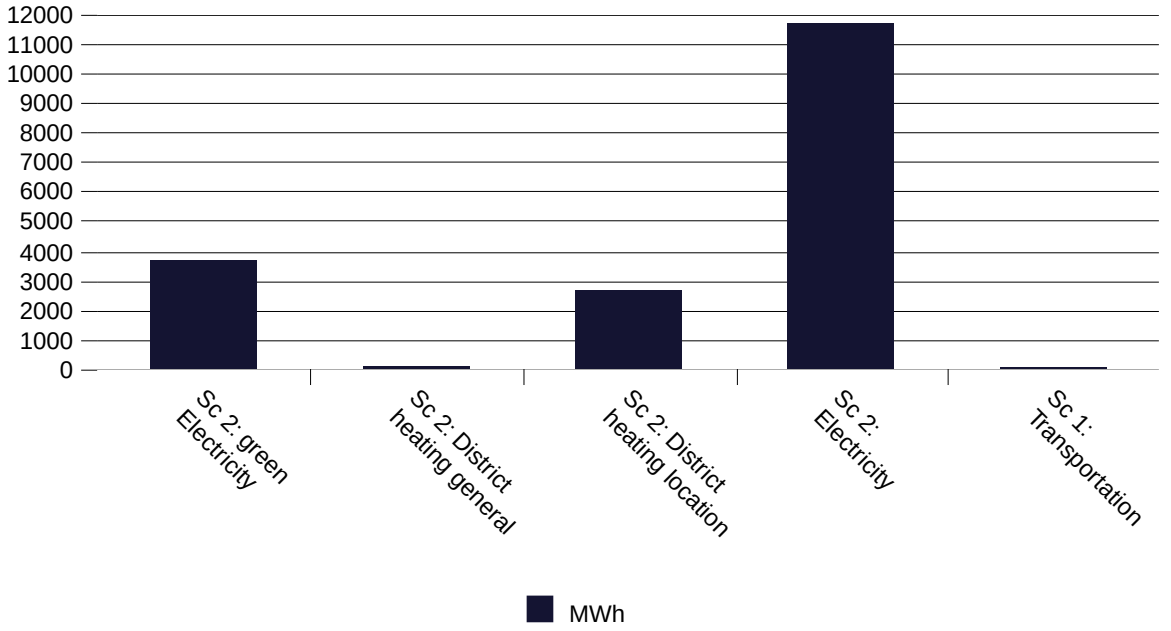
ANNUAL MARKET-BASED GHG EMISSIONS

Category		**Reitan Eiendom**	**ECDE**	**RELOG**	**VFE**	**REBUS**	**CHAR**	**DORA**	**Total**
Electricity Total (Scope 2) with Market-based calculations	tCO_2e	270	3 057	176	312	88	415	1 097	5 415
Scope 2 Total with Market-based electricity calculations	tCO_2e	270	3 082	177	312	89	417	1 102	5 448
Scope 1+2+3 Total with Market-based electricity calculations	tCO_2e	74 852	3 592	1 779	549	873	580	1 390	83 615
Percentage change	**tCO_2e**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**

Key Figures GHG Emissions



Key Figures Energy



6.4 Viktige tilslutninger

Bærekraft og ESG er et bredt fagfelt i stadig utvikling. For Reitan Eiendom har det i flere år vært viktig å være en pådriver for godt og helhetlig bærekraftsarbeid. Det gjøres både gjennom å høste ny kunnskap fra andre og å bidra med kompetanse man har fra før. Det er krevende å være oppdatert til enhver tid, men det er viktig for et konsistent og effektivt bærekraftsarbeid. Med felles definisjoner og forståelse av rammeverk og begrep, både internt i organisasjonen og eksternt, økes sjansen for høy grad av måloppnåelse. Derfor omtales noen viktige tema og tilslutninger i dette kapitlet, sammen med rapportering på de aktuelle temaene. ESRS, GRI, TCFD, OECD aktsomhetsvurderinger og ILO-konvensjoner med flere.

I tidligere bærekraftsrapporter ble det skrevet utfyllende om Parisavtalen, FNs Bærekraftsmål, Bærekraftsenteret i Trondheim og +CityxChange. Disse tekstene er flyttet til selskapets nettsider.

6.4.1 GRI

Reitan Eiendom rapporterer bærekraft etter rapporteringsrammeverket GRI (Global Reporting Initiative), som er blant de mest brukte i verden. Rammeverket inneholder felles begrep og krav som virksomheter rapporterer etter, hvor økonomiske, miljømessige og sosiale konsekvenser av aktiviteten samles. Standardene muliggjør sammenligning mellom selskap, uavhengig av geografisk lokalisering og stiller krav til kvaliteten på informasjonen som fremlegges. Det reduserer muligheten for grønnvasking og øker ansvarliggjøring.

GRI-rapportering har to hoveddeler. Universelle standarder som må overholdes, og temaspesifikke standarder som velges ut fra virksomhetens aktivitet og påvirkning.

De universelle standardene finnes i GRI-100-serien og inneholder generelle krav til informasjonsfremlegging om virksomhetens geografiske tilstedeværelse, bransjer, ansatte, hovedaktivitet mv, samt ledelsens tilnærming (Management Approach) for alle de temaspesifikke standardene. Her er hensikten å ansvarliggjøre ledelsen i hvordan de viktigste bærekraftstemaene i virksomheten håndteres.

De temaspesifikke standardene inneholder spesifikke rapporteringskrav og veiledninger til en lang rekke tema, både hovedkategorier og underkategorier. Hvert deltema har egne standarder og fordeler seg innenfor økonomi GRI-200-serien, miljø GRI-300-serien og sosiale forhold GRI-400-serien. For å vite hvilke temaspesifikke standarder virksomheten skal rapportere i henhold til, gjennomføres en interessentanalyse, interessentdialog og deretter en vesentlighetsanalyse. Disse prosessene følger et fast oppsett, slik at virksomheten får valgt bærekraftstema hvor påvirkningspotensialet er betydelig, og at valg av tema ikke er tilfeldig. Sammen med en bærekraftsrapport i tråd med GRI skal det alltid medfølge en GRI-index som lister opp nøyaktig hvor hver GRI-indikator blir svart ut, enten i rapporten eller f.eks. på virksomhetens nettsider. Slik skal informasjonen være lett etterprøvbar. Bruken av standardene krever også at GRI-organisasjonen varsles, slik at stikkprøver kan gjennomføres og faren for grønnvasking minimeres.

Standardene i GRI gir to ulike detaljeringsnivå som virksomhetene kan velge mellom. Core og Comprehensive. Core er minimums- eller kjerneinfo som kreves av hver standard. Comprehensive inneholder alle krav fra Core, og i tillegg beskrivelser av forhold som strategi, etikk samt integritet og virksomhetsstyring. Reitan Eiendom har i stor grad valgt comprehensive for de ulike vesentlige temaene i rapporteringen.

«For Reitan Eiendom har det i flere år vært viktig å være en pådriver for godt og helhetlig bærekraftsarbeid»

GRI sine rapporteringsprinsipper for bærekraftsrapportering:

For innholdet:

- Identifiser virksomhetens interessenter, med hensyn på bærekraft
- Beskriv virksomhetens bærekraftsbidrag i utvidet betydning
- Vurder vesentlighet av virksomhetens aktivitet og beskriv eventuelle avgrensninger
- Beskriv rapporteringens dekning i forhold til virksomhetens bærekraftspåvirkning

For kvalitet:

- Oppgi nøyaktig informasjon
- Balanser positive og negative forhold
- Oppgi forståelig informasjon
- Oppgi sammenlignbar informasjon
- Oppgi pålitelig informasjon
- Rapporter i tide

6.4.2 CSRD og ESRS

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) trådte i kraft i EU 5. januar 2023 og fra 1. januar 2024 erstatters NFRD som har vært gjeldende til nå. CSRD er et omfattende regelverk som omhandler hvordan finansiell data, ESG-informasjon og risikohåndtering skal rapporteres.

Det nye direktivet medfører flere ting, blant annet:

- ESG blir en integrert del av årsrapporteringen
- Bærekraftsinfo rapporteres og sees sammen med finansiell informasjon
- Kraftig økning i omfang av data som må samles inn
- Kraftig økning i antall personer som må involveres i den integrerte rapporteringsprosessen
- Krav til tredjepartskontroll/revisjon trer i kraft også for ESG-info

Målet er å øke tilliten til ESG-rapporter og sikre større åpenhet. Kort sagt er CSRD EU-lovgivning som erstatter direktivet om ikke-finansiell rapportering (NFRD), og kraftig utvider kravene til miljø, sosial og selskapsstyring (ESG), samtidig som det kreves integrering med finansiell rapportering.

Bærekraftsinformasjon, som inkluderer emner innenfor ESG og er definert i 12 standarder (ESRS, under), må behandles med samme presisjon som finansiell informasjon. Rapporteringen skal være i samsvar med offentliggjøringsforordningen (SFDR) og EUs Taksonomi.

Utrullingen vil skje gradvis, avhengig av selskapenes størrelse:

- Rapporteringsår 2024 (FY'24): Alle organisasjoner som allerede er omfattet av NFRD, dvs. f.eks. børsnoterte selskap; 500+ ansatte og balanse på €20M+ eller omsetning på €40M+.
- Rapporteringsår 2025 (FY'25): Alle "store" organisasjoner – Selskap som oppfyller 2/3 kriterier; 250+ ansatte, balanse på €20M+ eller omsetning på €40M+.
- Rapporteringsår 2026 (FY'26): Alle børsnoterte selskap, samt anbefaling for alle SME som ikke er børsnoterte.
- Rapporteringsår 2028 (FY'28): Alle selskap, inkludert selskap som ikke er hjemmehørende i EU (unntatt mikrobedrifter).

CSRD vil påvirke selskap som ikke er hjemmehørende i EU dersom det f.eks. har EU-baserte datterselskaper eller har verdipapirer på EU-regulerte markeder (med nettoomsetning €150+ innenfor EU). CSRD krever også at rapporteringen skal leveres i et digitalt format, iXHTML. Dette vil muliggjøre større grad av sammenlignbarhet mellom selskap.

Kravene i CSRD og i det tilhørende ESRS (omtalt under) er i stor grad likt og harmonisert med GRI-rammeverket som Reitan Eiendom har rapportert i tråd med i flere år. Noen krav likevel er ulike i innhold og omfang. Selskapet har utvidet rapporteringen til å også omfatte ESRS. Dette har medført mange endringer og utvidelser i rapporteringen. Blant annet ved å ta inn KPI-er som kreves i CSRD men ikke enda ligger i GRI.

European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

CSRD krever at selskaper rapporterer i samsvar med en ny europeisk standard for bærekraftsrapportering, ESRS. ESRS trådte i kraft 31. juli 2023 og ble publisert i den offisielle journalen fra EU-kommisjonen 22. desember 2023. ESRS stiller spesifikke krav til selskapenes bærekraftsrapportering innen miljø, sosialt og selskapsstyring (ESG).

Per nå foreligger 13 ulike standarder, fordelt på en rekke undertema. Ikke ulikt GRI.

- ESRS-1: Standard med generelle prinsipper for bærekraftsrapportering
- ESRS-2: Sandard med overordnede opplysningskrav
- ESRS E1-E5: Standarder med spesifikke opplysningskrav for økologisk bærekraft
- ESRS S1-S4: Standarder med spesifikke opplysningskrav for sosial bærekraft
- ESRS G1-G2: Standarder med spesifikke opplysningskrav for selskapsstyring

ESRS-ene er utformet for å bidra til å nå mål i EUs Grønne Giv (EU Green Deal) og skal være i tråd med eksisterende bærekraftsrammeverk, standarder og forskrifter i EU, f.eks. Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) og EU-taksonomien.

ESRS bruker begrepet dobbel vesentlighet (som GRI), omfatter hele verdikjeden og påvirker omfang, volum og detaljeringsgrad til informasjonen som kreves fra selskapene.

Reitan Eiendom rapporterer i tråd med ESRS for 2023. Der selskapet enda ikke kan levere tilstrekkelige data, er dette opplyst. De kommende årene vil selskapet fortsette å oppdatere og videreutvikle rapporteringen, slik at kravene fullt ut kan tilfredsstilles innen ESRS trer i kraft for Reitan Eiendoms størrelseskategori fra og med regnskapsåret 2025.

De siste årene har Reitan Eiendom allerede rapportert i henhold til en rekke av ESRS-standardene gjennom at temaene har vært relevante i GRI-rapporteringen og andre aktuelle rammeverk. Eksempelvis GHG protokollen, EUs taksonomi, TCFD og TNFD.

GAP-Analyse

Reitan Eiendom gjennomførte høsten 2022 en gap-analyse mot de foreslåtte kravene i CSRD for å avdekke og lukke vesentlige gap før rapporteringsstandarden trer i kraft i EU. I 2023 er det jobbet mye med både rapporteringsløsning og bærekraftsarbeidet generelt for å tilfredsstille ESRS-kravene i størst mulig grad. For 2023-rapporten er ESRS-indikatorene koblet direkte til den fremlagte informasjonen, på samme måte som for GRI.

Social og Governance-kravene i ESRS anses hovedsakelig a være dekket gjennom eksisterende rapporteringsrutiner og norsk lovgivning, GRI-standarden og a penhetsloven. Punktene er likevel koblet opp for å avdekke forbedringspotensial både i drift og rapportering.

For Enviromental har Reitan Eiendom de siste årene etablert gode rutiner og rapportert i henhold til flere av de vesentlige rammeverkene som ESRS bygger på. Analysen avdekker enkelte mangler under Environmental, herunder tiltaksanalyser og gjennomføringsplaner for reduksjon og omstilling til et lavkarbonsamfunn, en kvantifisert scenarioanalyse og en komplett Scope 3-beregning. Dette jobbes det kontinuerlig med, og selskapet gjennomfører stadig forbedringer, eksempelvis utvidelsen av klima- og naturrisikoarbeidet, se egne rapporter for klima- og naturrisiko.

CSRD GAP-ANALYSE

Vesentlige rammeverk	**Status**	**Tillegg/mangel**	**Videre arbeid**
TCFD	Gjennomført. Oppdatert i 2023/2024 og levert som vedlegg til 2023-rapporten.	Tillegg. Inkluderer betydelig utvidelse av arbeid med håndtering og kvantifisering av risiko.	Fortsatt utvikling og kontinuerlig godt arbeid med konkret risikohåndtering gjennom nye verktøy som er tatt i bruk. Reitan Eiendom vil i 2024 bearbeide rapporten i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) S2 og samle klima- og naturrisko i én felles rapport.
Scenarioanalyse	Gjennomført. Kvalitativ og kvantitativ scenarioanalyse er gjennomført og inkludert i selskapets TCFD-rapport.	Tillegg. Kvantifisering av risikoer er tatt med i 2023-rapporten.	Reitan Eiendom vil i 2024 bearbeide scenarioanalysen i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) S2.
TNFD	Delvis gjennomført. Oppdatert i 2023/2024 og levert som vedlegg til 2023-rapporten, inkludert finansiell risiko og en utvidelse av avhengigheter på naturressurser.	Mangel. Identifisering og beskrivelse av valgte risikoer ut fra det fremlagte datagrunnlaget, samt håndtering av risiko. Sporbarhet i verdikjeden inkludert materialenes påvirkning på natur er et tydelig forbedringsområde.	Reitan Eiendom vil i 2024 vurdere å legge til en scenarioanalyse for naturrisiko, som en utvidelse av de eksisterende beregningene. I tillegg vil selskapet samle klima- og naturrisiko i én felles rapport.
EU Taxonomy	Delvis gjennomført. Elligibility screening gjennomført. Første del av alignment-prosess er igangsatt gjennom screening av eiendommenes status. ESRS hensyntas i rapportering.	Mangel. Alignment-prosess er ikke fullført, men informasjonsgrunnlaget er forbedret betydelig gjennom årlig screening opp mot taksonomikriteriene.	Fortsatt innhenting av manglende kunnskapsunderlag om bygningene for å vurdere hvor stor andel som anses å være i tråd med kriteriene. Sammenligne innhentet grunnlag med minstekrav for sektor i EUs taksonomi. Planlagt i 2023-2024. Reitan Eiendom vil i 2024 fullføre alignement-prosessen og rapportere i tråd med ESRS.
Transition-plan	Ikke gjennomført.	Mangel.	Reitan Eiendom vil i 2024 jobbe for å utvikle en transition-plan i tråd med ESRS. En komplett transition-plan vil kreve et komplett klimaregnskap, som selskapet forventer innen 2025.
SBTi	Ikke gjennomført.	Mangel. SBTi må på plass for å validere målbildet for bærekraftsarbeidet. Dette krever at selskapet har et komplett klimaregnskap.	Sektorspesifikk retningslinje for byggebransjen, pilot publisert 12. desember 2023. Reitan Eiendom skal ha et komplett Scope 3 innen 2025, og vil påfølgende vurdere å validere reduksjonsmålene av SBTi.
SBTi FLAG	Ikke gjennomført.	Mangel. Relevant krav dersom mer enn 20 prosent av selskapets utslipp stammer fra varer definert under FLAG. Dette vil ikke kunne defineres før et komplett Scope 3 er beregnet.	FLAG-target kan være aktuelt for selskapet ved validering av reduksjosnmål. Reitan Eiendom skal ha et komplett Scope 3 innen 2025, og vil påfølgende vurdere å validere reduksjonsmålene av SBTi.
GRI	Gjennomført.		GRI index oppdateres i tråd med gjeldende anbefalinger og krav, hovedsakelig årlig. Sektorspesifikk standard for eiendom forventes innen få år. Reitan Eiendom vil i en overgangsperiode rapportere i henhold til GRI og EUs bærekraftsdirektiv. Selskapet vil det kommende året vurdere om det er hensiktsmessig å rapportere i henhold til begge.
Åpenhetsloven	Gjennomført. Selskapets redegjørelse er publisert sammen med årsrapporten 2023.		Leverandørene følges løpende opp i tråd med lovkrav og selskapets retningslinjer.
ESRS	Delvis gjennomført.	Mangel. Selskapet har i forbindelse med Bærekraftsrapporten 2023 gjennomført en dobbelvesentlighets-analyse i tråd med ESRS. Bærekraftsdirektivet inneholder nye kriteriesett i selskapets rapportering og anses ikke som komplett til årets rapportering.	Reitan Eiendom vil det kommende året jobbe nærmere for å etterkomme vesentlige rapporteringspunkter i henhold til ESRS, særlig rapporteringspunkter tilknyttet beregninger og målsettinger.

Status for Reitan Eiendom, samt planlagt videre arbeid for selskapet.

6.4.3 FNs bærekraftsmål (UN SDG)

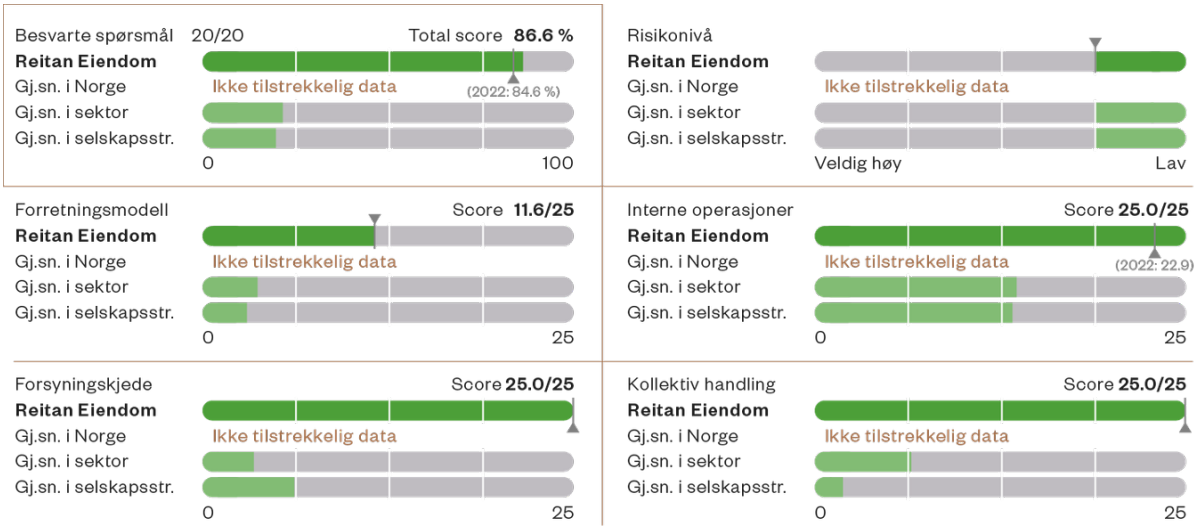
Reitan Eiendom anser mål nr. 3, 7, 8, 9, 11, 12, 13 og 17 som viktigst i selskapets arbeid for økt bærekraft. Her vurderes potensial for forbedring å være størst for selskapets virksomhet og sektor. Utvalget er gjort i forbindelse med utarbeidelsen av bærekraftstrategi og er forankret i selskapets styre.

I arbeidet med bærekraftsmålene har de 169 delmålene og 230 KPI-ene vært viktige. For å klare å holde fokus på de viktigste temaene i et stort og komplekst fagfelt, har selskapet benyttet SDG Action Manager de siste fire årene. Her listes en lang rekke spørsmål opp, med mange ulike svaralternativer som etter hvert beregner en score ut fra svarene som oppgis. Reitan Eiendom har sett på dette verktøyet som en fin sjekkliste på veien mot stadige forbedringer. Relevante bærkekraftsmål er tagget i delkapitler der kravene svares ut.

I dette kapitlet vil noen av resultatene fra Action Manager bli gjennomgått.

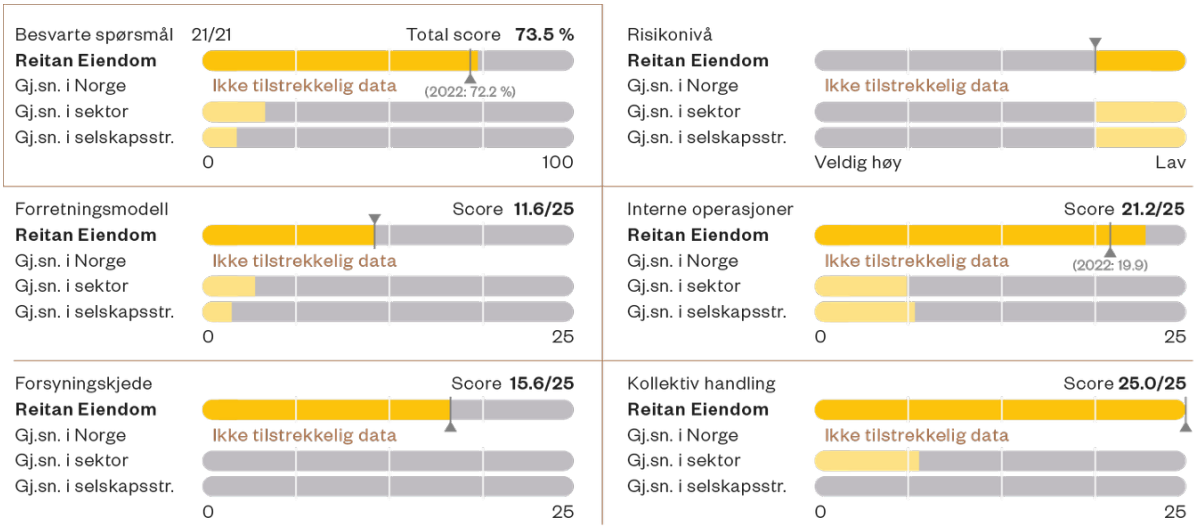
Mål nr. 3; God helse og livskvalitet

For Reitan Eiendom er det viktig å bidra til god helse. I selskapets prosjekteringsprosesser stilles tydelige krav til leverandørene. Lavemitterende materialer velges, fysisk aktivitet for leietakere og ansatte fremmes gjennom å tilrettelegge for sykkelparkering, og garderober og treningsrom etableres i mange av prosjektene. For egne ansatte tilbys gode bedriftshelsetjenester, treningstilbud og sunn mat på selskapenes kontorsteder. I lys av de siste års pandemi har det blitt svært viktig å tilrettelegge for hjemmekontor, fleksible kontorkonsepter for leietakere og nye ventilasjonskonsepter og sensorikk i byggene. Hjemmekontorløsninger tilbys alle ansatte med oppgaver som gjør dette praktisk mulig.



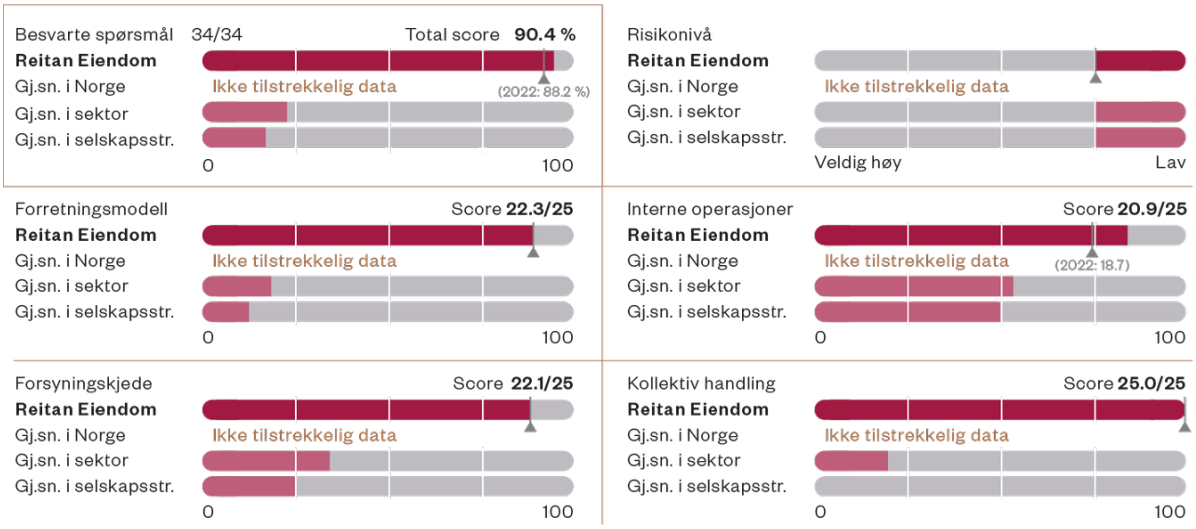
Mål nr. 7; Ren energi til alle

Reitan Eiendom vurderer muligheter for grønn, lokal energiproduksjon på alle eiendommer og i alle prosjekter. Ulike løsninger for produksjon og utveksling er implementert i en rekke av de nyligst renoverte byggene, samt i nybygg. I 2021 ble energi- og miljøstyringssystem implementert i alle selskapene og i 2022 og 2023 ble datagrunnlaget betydelig forbedret, samt dashbord tatt i bruk for å se selskapenes forbruk i sammenheng. Energiforbruket måles og observeres på målernivå, slik at effektive energisparingstiltak kan iverksettes der de har størst effekt. Det ble høsten 2023 gjennomført befaringer på flere av selskapets bygg i forbindelse med kampanjen Fang Energityven, i regi av Grønn Byggallianse. Her ble det på 6 bygg avdekket energityver og besparelser på tett oppunder 1 million kroner årlig. Dette er viktig både for egen virksomhet, for leietakere og for storsamfunnet ved reduksjon i utbyggingsbehovet av energiinfrastruktur.



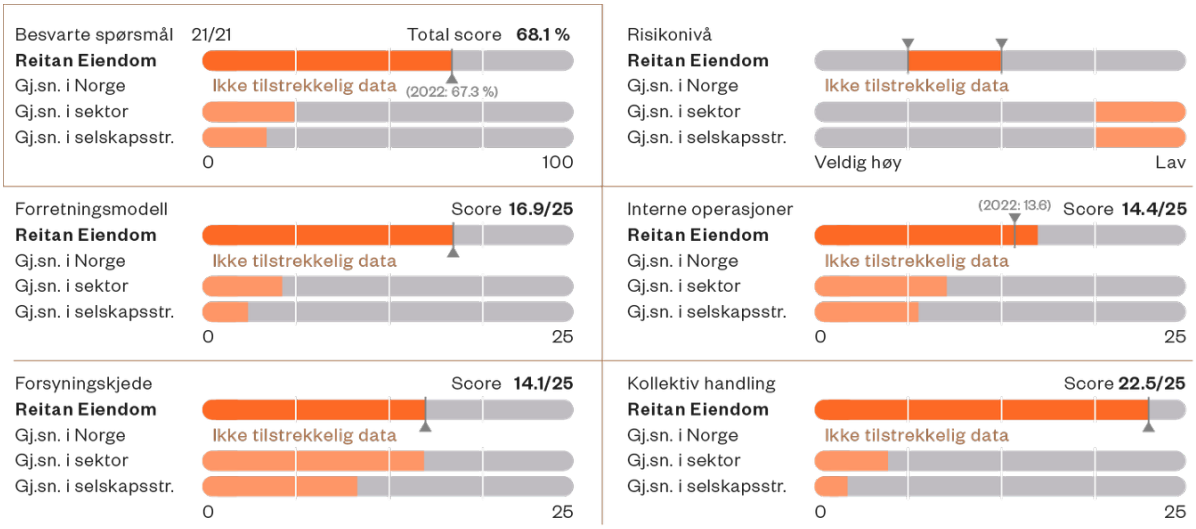
Mål nr. 8; Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Ett av Reitan Eiendoms fokusområder i bærekraftsarbeidet er åpenhet. I 2023 har selskapets styringsdokumenter hatt tredjepartsrevisjon og har blitt forbedret. De gjeldende dokumentene er tilgjengeliggjort på selskapets nettsider, sammen med rapporter og annen bærekraftsinformasjon. Bærekraftsrapporteringen ble i 2023 besluttet sammenslått med den øvrige årsrapporteringen, og fremlegges for første gang som én samlet årsrapport. Reitan Eiendom er transparent i selskapsdriften og holder høy forretningsmoral. I tillegg fremmes økt grad av gjennomsiktighet hos samarbeidspartnere. Selskapet fortsatte i 2023 kartlegging av leverandører, og utvidet oppfølgingen basert på foregående års resultater. Dette inkluderer aktsomhetsvurderinger og rutiner for å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold – og åpenhet - i verdikjedene. Slik kan selskapet ta enda mer informerte valg når produkter og tjenester skal kjøpes. Det er tydelig fokus på økonomisk bærekraft, og selskapet fremmer sunn fornuft og avstår fra sløsing.



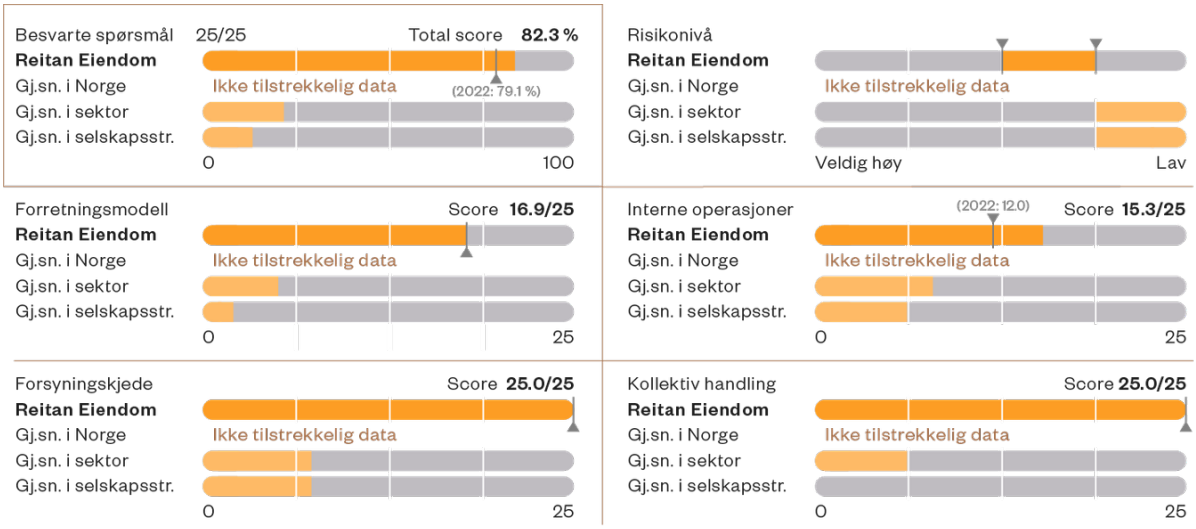
Mål nr. 9; Industri, innovasjon og infrastruktur

Gjennom selskapets metodiske tilnærming til utvikling og forvaltning av eiendommer og prosjekter fremmes innovasjon og nye løsninger. For Reitan Eiendom dreier dette seg ofte om nyskapning i ulike former for infrastruktur knyttet til byggene og eiendommene. Det kan være energiforsyning, gjenbruk, ombruk av materialer, eller tilrettelegging for verdikjedetilknyttet aktivitet. Eksempelvis er sentrumseiendomsselskapene aktive i innovasjon og diskusjon omkring kollektivtrafikk, nye transportmetoder, energitilgang, bildeling, urban matproduksjon mv. Valgene som tas i selskapenes drift og prosjekter er datadrevet og informerte. De aktuelle innovasjonenes effekter er målbare. Satsingen på innovasjon har i tillegg blitt styrket gjennom at temaet er innlemmet i ansvaret til Direktør bærekraft (og innovasjon) fra 2023.



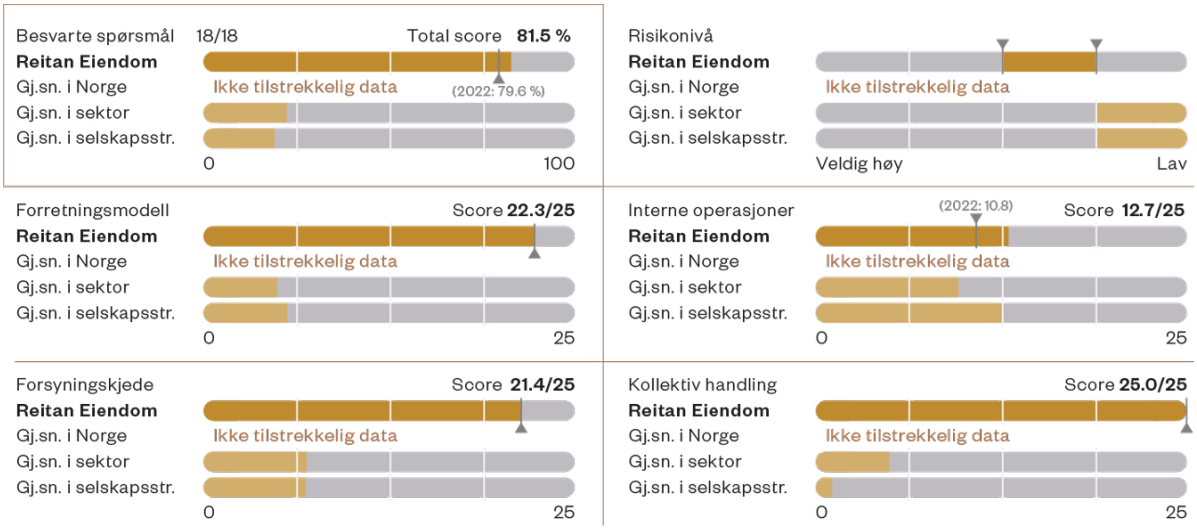
Mål nr. 11; Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Med en stor og bred eiendomsportefølje har eiendommene og prosjektene potensielt stor innvirkning på lokalsamfunnene de er en del av. Reitan Eiendom er gjennom metodisk tilnærming til prosjektene med kartlegging, synliggjøring og innovasjon en viktig premissgiver for at prosjektene og forvaltningen gjør omgivelsene og verdikjedene mer bærekraftige. I selskapets bærekraftstrategi er verdikjede og samfunn to av fire fokusområder. Her er et av resultatmålene å legge til rette for bruk av lokale leverandører. I 2023 er denne satsingen fortsatt i flere prosjekter. Blant annet i Nordre gate 12 i Trondheim og i Campus Kristiansund-prosjektet hvor totalentreprenør og flesteparten av underleverandørene er lokale virksomheter med lokalt bosatte arbeidere. Dette retter fokus mot lokalsamfunnene selskapet er en del av, der bygg og prosjekter bygges og forvaltes. En viktig forutsetning for å lykkes er tydelige leverandørkrav og åpenhet. Slik kan aktører som holder høy forretningsmoral foretrekkes.



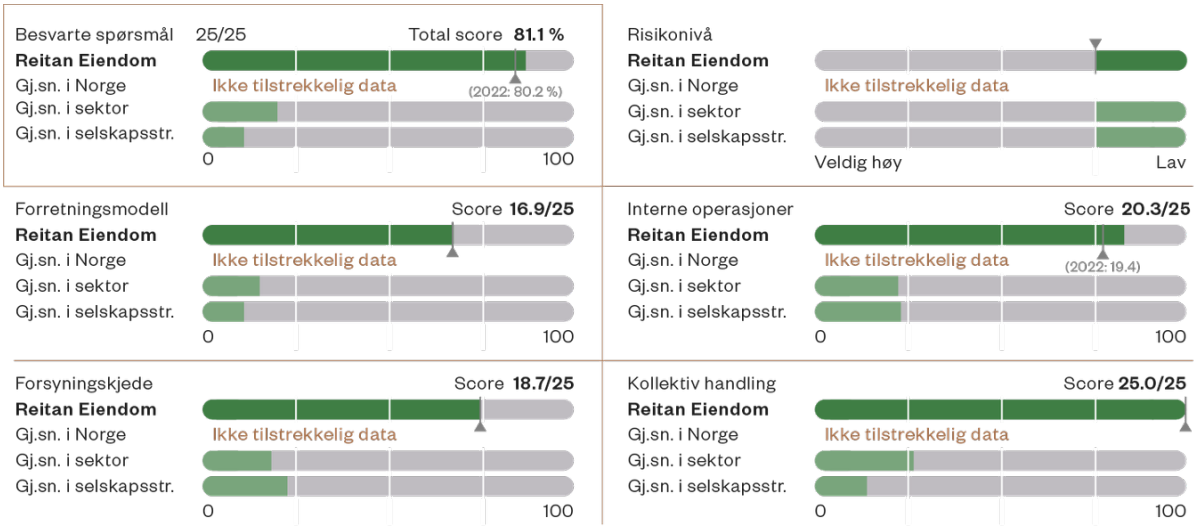
Mål nr. 12; Ansvarlig forbruk og produksjon

Reitan Eiendom har tydelig fokus på eget forbruk og på verdikjedene selskapet er en del av. Som aktør i eiendomsbransjen ligger det største potensialet for utslippsreduksjon nettopp i selskapets opp- og nedstrøms verdikjeder; valg av materialer og leverandører, og hvilke leietakere det samarbeides med. Selskapet etterstreber samarbeid med leverandører som deler selskapets syn på ansvar; økonomisk, miljømessig og sosialt. Gjennom forvaltning og videreutvikling av eksisterende bygg, har Reitan Eiendom i 2023 hatt et spesielt fokus på gjenbruk og ombruk av både konstruksjon og materialer. Eksempelvis i Nordre gt. 12-prosjektet til E C Dahls Eiendom hvor bærekonstruksjonen bevares og det er gjort ombrukskartlegging i flere av prosjektets faser. I bærekraftstrategien beskrives fokus på BREEAM-sertifisering av bygg og prosjekter. CO_2-regnskap for prosjektene er også nå hjemlet i forskrift (TEK17, 1. juli 2022). Selskapet ønsker å bidra til effektive arbeidsprosesser for å maksimere de positive effektene av bedre informasjonsunderlag i prosjektene. Eksempelvis hvordan enkeltmaterialers CO_2-fotavtrykk pr. enhet kan benyttes til å velge riktig materialleverandør tidlig i prosjekteringsprosessen. Dette er et spesielt fokus for de kommende årenes videre forbedring.



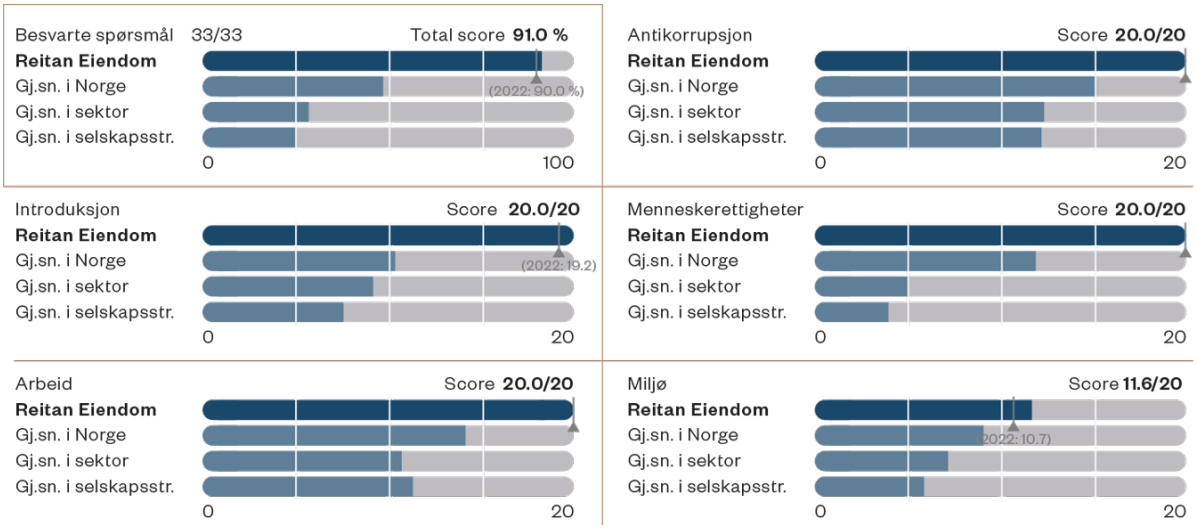
Mål nr. 13; Stoppe klimaendringene

Den overordnede ambisjonen for bærekraftsarbeidet er å bidra til å stoppe klimaendringene. Gjennom et koordinert bærekraftsarbeid, metodisk tilnærming til arbeidsoppgavene og transparent rapportering skal Reitan Eiendom gjøre sitt ytterste for å bidra. Dette fokuset bidrar også til å sikre selskapets verdier gjennom å redusere klimarelatert risiko knyttet til eiendommene. I 2023 er TCFD (klimarelatert risikoanalyse) betydelig utvidet fra året før gjennom å ta i bruk verktøyet Ei Solutions. Dette bidrar til økt fokus på risikoreduserende tiltak som i tillegg kan gjøre byggene mer attraktive for selskapets kunder. Eiendommenes klimapåvirkning kartlegges også mer presist og detaljert enn tidligere. Slik kan målrettede og effektive tiltak kan iverksettes; både i nybyggprosjekter, i rehabiliteringer og gjennom driftsoptimalisering i eksisterende bygg. Redusert energiforbruk, effektbehov, avfallsmengder og vannforbruk. Selskapet måler eget forbruk og leverer CO_2-regnskap for scope 1 og 2, samt langt på vei for scope 3. Det er satt tydelige mål i bærekraftstrategien og progresjon måles og fremlegges.



Mål nr. 17; Samarbeid for å nå målene

Reitan Eiendom skal bidra til gode samarbeid, både mellom egne ansatte, søsterselskap, datterselskap og tilknyttede selskap, eiere og samarbeidspartnere – private og offentlige. Selskapet har siden i 2021 strukturert bærekraftsarbeidet rundt bærekraftsteamet med representanter fra alle hovedselskap i konsernet. Teamet har vært kjernen for bærekraftsarbeidet også i 2023 og viser viktigheten av åpent og solid samarbeid om et krevende tema. Dette sikrer god utveksling på tvers, et godt forum for diskusjon og sparring, og at tiltak som fungerer kan implementeres i stor skala. Selskapet er og skal fortsette å være en aktiv aktør i ulike forum hvor samarbeid og bærekraft fremmes. Eksempelvis gjennom offentlig-private samarbeid i konkrete prosjekter, dialog med studenter og bidrag til ulike utdanningsløp på universiteter og høgskoler rundt om i Norden. Gode samarbeid er avgjørende for alt bærekraftsarbeid, da ingen enkeltaktører kan løse utfordringene alene.



6.4.4 TCFD, TNFD og GRESB

TCFD (Task force on Climate related Financial Disclosures)

En av de viktigste oppgavene til finansmarkedene er å prise risiko for å støtte informerte beslutninger om kapitalallokering. Offentliggjøring av nøyaktig og presis informasjon om økonomiske resultater er avgjørende for at markedene skal fungere. God forståelse for styrings- og risikostyringskonteksten blir stadig viktigere for at gode økonomiske resultater skal kunne oppnås.

Financial Stability Board (internasjonal organisasjon etablert i 2009 etter bestilling fra G20-landene) etablerte i 2015 en ekspertgruppe (TCFD) for å strukturere krav til informasjonen som investorer, långivere og forsikringsselskaper trenger for å vurdere og prise klimarelaterte risikoer og muligheter. Gruppen ble bedt om å utvikle et frivillig rapporteringsrammeverk for konsistent, klimarelatert finansiell informasjon. Dette for at finansmarkedene lettere skulle kunne få forståelse for selskapers vesentlige risikoer og muligheter knyttet til klima. Ekspertgruppen med 32 medlemmer er global. Medlemmene ble valgt av Financial Stability Board og kommer fra ulike organisasjoner, inkludert store banker, forsikringsselskaper, kapitalforvaltere, pensjonsfond, store ikke-finansielle selskaper, regnskaps- og konsulentfirmaer og kredittvurderingsbyråer.

For mange investorer utgjør klimaendringene betydelig økonomisk risiko og kan medføre mange muligheter. Overgangen til en lavkarbonøkonomi er forventet å kreve rundt NOK 10 000 mrd.* i investeringer hvert år i overskuelig fremtid (det norske oljefondet er per 08.03.24 på NOK 16 790 mrd.). Dette vil generere mange nye forretningsmuligheter. Samtidig som måten selskap håndterer klimarisiko på kan endre seg betydelig når konsekvensene blir mer reelle - både som følge av klimaendringer, klimapolitikk og ny teknologi.

Ekspertgruppen TCFD etablerer anbefalinger for rapportering av sammenlignbar og konsistent informasjon om risikoene og mulighetene som klimaendringene gir for virksomheter. Utbredt bruk av disse anbefalingene sikrer at virkningene av klimaendringer blir rutinemessig vurdert i forretnings- og investeringsbeslutninger. Rammeverket vil også kunne hjelpe bedrifter med å vise samfunnsansvar og bevissthet i vurderingen av klimaspørsmål. Det vil igjen kunne føre til smartere og mer effektiv allokering av kapital, og akselerere overgangen til en mer bærekraftig lavkarbonøkonomi.

Anbefalingene kan tas i bruk av alle organisasjoner, inkluderes i økonomisk rapportering, sikre nyttig informasjon om økonomiske konsekvenser av virksomhetens aktivitet, alt med tydelig fokus på risiko og muligheter knyttet til overgang til en lavkarbonøkonomi.

I TCFD-rammeverket er det fire tematiske områder som representerer kjerneelementer i hvordan organisasjoner opererer: Selskapsstyring, strategi, risikostyring og registrering og målbilde.

- Selskapsstyring: Hvordan organisasjonen styres i forhold til klimarelaterte risikoer og muligheter.
- Strategi: Hvordan faktiske og potensielle klimarelaterte risikoer og muligheter innvirker på organisasjonens aktivitet, strategi og økonomiske planlegging.
- Risikostyring: Hvordan organisasjonen identifiserer, vurderer og håndterer klimarelaterte risikoer.
- Registrering og målbilde: Hvordan selskapet registrerer data og hvordan mål settes for å vurdere og administrere relevante klimarelaterte risikoer og muligheter.

Reitan Eiendom publiserte sin første TCFD-rapport for 2021 med påfølgende utvidet rapport for 2022. Selskapet har med årets rapport for 2023 levert en betydelig utvidet og mer omfattende TCFD-rapportering. Se rapporten i eget kapittel.

*International Energy Agency, "World Energy Outlook Special Briefing" for COP21, 2015

TNFD (Task force on Nature related Financial Disclosures)

I Global Risk Reports årlige riskorangering for 2020, er klimaendringer rangert som den største risikoen av over 750 eksperter og beslutningstagere verden over. Basert på ekspertenes vurderinger av sannsynlighet for forekomst og innvirkning på samfunnet, er topp tre risikoer knyttet til miljø for første gang i rangeringens 10-årige historie.

Tap av biologisk mangfold er definert som risiko nummer tre. Natur er også økonomi. Ifølge Verdensbanken er om lag NOK 440 000 mrd, mer enn 50 prosent av verdens BNP, avhengig av naturressurser. Skulle man betalt for arbeidet naturen gjør gratis, som å stoppe flom, pollinere eller rense vann, anslår WWF at dette ville kostet over NOK 1 250 000 mrd. i året. 1,3 ganger verdens samlede BNP.

TNFD, Task-Force on Nature-related Financial Disclosures, er et rapporteringsrammeverk med fokus på naturrelaterte risikoer og muligheter. I likhet med TCFD-rammeverket, søker TNFD-rammeverket å kartlegge finansielle risikoer og muligheter tilknyttet natur basert på å kartlegge selskapets påvirkninger og avhengigheter. Svært mye av materialene Reitan Eiendom benytter i bygg er avhengige av naturressurser. I tillegg står eiendommene på tomter som kan regnes somnatur og har innvirkning på områdene rundt seg – naturen og naturmangfoldet.

Reitan Eiendom publiserer sin første helhetlige TNFD-rapport sammen årsrapporten for 2023. Informasjonsgrunnlaget er utvidet betydelig for årets rapport, etter at størsteparten av selskapets enkelteiendommer nå er screenet for naturmangfoldsrisiko og finansiell konsekvens. Årets rapport for 2023 bygger videre på den preliminære TNFD-rapporten som ble publisert sammen med bærekraftsrapporten 2022.

Se rapporten i eget kapittel.

GRESB

GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, ble etablert i 2009 med fokus på eiendomsbransjen. GRESB er i dag en bransjeledet organisasjon som leverer handlingsrettede og transparente miljø-, sosial- og styringsdata (ESG) til investorer og finansmarkedet. Ved å rapportere til GRESB, blir Reitan Eiendoms data scoret, validert og rangert på ESG-indikatorer som er relevante for eiendomsbransjen. Rapporteringen er i tråd med FNs Bærekraftsmål, Parisavtalen og øvrige internasjonale rammeverk innen bærekraft som CDP (Carbon Disclosure Project) og GRI, og bygger på prinsipper fra beste praksis i ESG-rapportering.

Reitan Eiendom har hatt ambisjon om å rapportere til GRESB som del av denne rapporten, men det er utsatt. Justert ambisjon er å rapportere til GRESB for første gang i 2024 basert på tall og innhold i denne rapporten (2023).

6.4.5 Energiprestasjon og -merking for bygg

Enighet i EU om Bygningsenergidirektivet

7. desember 2023 kom pressemelding fra EU om at forhandlingene om detaljer i Bygningsenergidirektivet har resultert i enighet mellom Parlamentet og Rådet i EU. Pressemeldingen ble supplert 21. desember med tekstutdrag og vedlegg i tillegg til saksdokumentet.

Justeringene innebærer endring av enkelte punkter i det foreslåtte direktivet som ble vedtatt av Parlamentet i mars 2023. For Reitan Eiendom er de viktigste justeringene i Artikkel 9 "Minimum energy performance standards".

Den justerte Artikkel 9 (1) stiller nå krav til at hvert land setter to avgjørende terskler for energiforbruk i bygg. Tersklene skal settes med utgangspunkt i gjennomsnittsforbruk til alle bygg i landet 1. januar 2020, såkalt "national building stock, 1 january 2020" (enda ikke på plass i Norge). De to tersklene er de 16 prosent dårligste byggene og de 26 prosent dårligste byggene i landet. Tersklene kan settes som kWh/m^2/år og kan av det enkelte land velges som Primary Energy Demand eller som Final Energy Use. Dette vil fastsettes i forskrift i Norge etter hvert.

Tidsfrist for rehabilitering av byggene i de to overnevnte kategoriene "dårligere enn 16 prosent" og "dårligere enn 26 prosent" er henholdsvis 2027 og 2030. Det innebærer altså sannsynlig behov for rehabilitering av mange av Reitan Eiendoms bygg for å tilfredsstille kravene. Hvor mange av byggene dette vil omfatte, avhenger av hvor tersklene settes i Norge, ut fra "national building stock".

Utkastet til krav til energimerke i bygningsenergidirektivet er tatt ut og erstattet med det overnevnte. Minimumskrav til energiklasse (EPC) i Artikkel 9 (1a) ser altså ut til å overlates til de enkelte land å definere. Det stilles krav om harmonisert energimerkeordning i EU innen 2025.

Det åpnes for unntak fra kravene for spesielle bygg - eksempelvis verneverdige bygg eller bygg til spesiell bruk (forsvaret etc.), men her krever EU at de enkelte landene er strenge og presise i eventuelle unntaksbestemmelser.

For boligbygg justeres Artikkel 9 (2) slik at det det stilles krav om nasjonale handlingsplaner i de enkelte land for å redusere gjennomsnittlig energiforbruk i "national residential building stock" (som over, ikke på plass i Norge enda) med minimum 16 prosent innen 2030 og 20-22 prosent innen 2035. Her skal minimum 55 prosent av energireduksjonen komme gjennom rehabilitering av de dårligste byggene.

En viktig forskjell mellom krav til næringsbygg og boligbygg er at det for næringsbygg kreves rehabilitering av alle bygg under de overnevnte tersklene, mens det for boligbygg refereres til en total reduksjon av energiforbruk i boliger, og at 55 prosent av denne reduksjonen skal komme fra rehabilitering av de dårligste. For boligbygg kreves det at hvert land setter egne minimumskrav for å oppnå den overordnede reduksjonen i energiforbruk for byggkategorien.

Artikkel 9a "Solar Energy in buildings" er viktig. Det stilles krav til utbygging av solenergiproduksjon på bygg med følgende frister:

- Innen 26. desember 2026 for alle nye offentlige bygg og øvrige næringsbygg med areal større enn 250 m^2.
- Innen 31. desember 2027 for alle eksisterende offentlige bygg med areal større enn 2000 m^2.
- Innen 31. desember 2028 for alle eksisterende offentlige bygg med areal større enn 750 m^2.
- Innen 31. desember 2030 for alle eksisterende offentlige bygg med areal større enn 250 m^2.
- Innen 31. desember 2027 (!) for alle eksisterende næringsbygg med areal større enn 500 m^2 som gjennomgår endringer som krever byggetillatelse, arbeid på tak eller installasjon av tekniske installasjoner i bygget.
- Innen 31. desember 2029 for alle nye boligbygg.
- Innen 31. desember 2029 for alle nye takoverdekkede parkeringsplasser som har fysisk nærhet til bygg.

Dronningens gate 15, Trondheim

Det stilles eksplisitt krav til energistyringssystem for næringsbygg med følgende frister: For bygg med energibehov på mer enn 290 kW til tekniske installasjoner (varme, ventilasjon, kjøling) skal styringssystem være på plass innen 31. desember 2024.

For bygg med energibehov som nevnt over på 70 kW skal styringssystem være på plass innen 31. desember 2029. Derfor er dette et nøkkeltall som må fremskaffes for alle bygg. Det er et tall som inngår i screening av enkelteiendommer.

De samme tidsfristene gjelder for automatisk lysstyring og deteksjon av mennesker (bevegelsessensorikk). Her stilles det også krav til hva energistyringssystemet minst må håndtere:

- (a) continuously monitoring, logging, analysing and allowing for adjusting energy use;
- (b) benchmarking the building's energy efficiency, detecting losses in efficiency of technical building systems, and informing the person responsible for the facilities or technical building management about opportunities for energy efficiency improvement;
- (c) allowing communication with connected technical building systems and other appliances inside the building, and being interoperable with technical building systems across different types of proprietary technologies, devices and manufacturers;
- (d) monitoring of indoor environmental quality.

De konkrete kravene til energistyringssystem legger viktige forutsetninger for hvilken sensorikk og systematikk som må tas i bruk de kommende årene.

Avtalen mellom Parlamentet og Rådet inneholder også minstekrav for ladestasjoner ifm. parkeringsplasser og en rekke andre detaljer. Disse anses i hovedsak å bli ivaretatt av eksisterende krav i Teknisk forskrift (TEK).