



ÅRSREGNSKAP

2023

REITAN
EIENDOM

Innholdsfortegnelse

Fra Økonomidirektør	4
Styrets årsberetning	5
Konsernregnskap	10
Selskapsregnskap	46
Revisors beretning	58

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

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 næringsseiendom 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 verdisetet. Verdigrunnlaget «Vi skal være gjeldfrie» er vårt viktigste styringsmål, og dette er formet til en Handlungsregel 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 rettviseende 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 regnskapsestimer 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 næringsseiendom 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 Handlungsregel 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 næringsseiendom i de markedene 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 ombyggingsarbeider 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 næringsseiendommer 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 distribusjonsanlegg 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 tomtedeler 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 driftstilknnyttet risiko, finansiell markedsrisiko og ESG-risikoe, 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, logistikeiendom 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 prisisiko. 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 nedskrivning av aksjer. Dette motregnes i stor grad av en internegevinst 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 møtestede 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 logistikknett. 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.

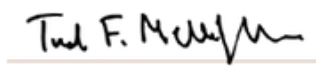
Reitan Eiendom har et solid økonomisk fundament, en eiendomsportefølje med god kvalitet, dyktig ledelse og stab. Selskapet ser mange spennende muligheter for eiendomsutvikling og verdiskapning fremover. Flere spennende transaksjoner har skjedd så langt i 2024, og vi ser at flere og flere skriver om økende 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.

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
Investerings eiendommer	6	32 428	33 098
Varige driftsmidler	17	4	3
Bruksrette eiendeler	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

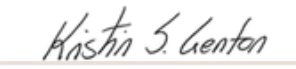
EGENKAPITAL OG GJELD

Beløp i NOK mill.

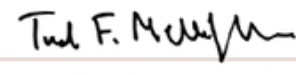
	Note	31.12.23	31.12.22
Egenkapital			
Aksjekapital		105	84
Overkurs		8 487	5 607
Annen egenkapital ikke resultatført		130	53
Opptjent egenkapital		5 630	7 149
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		14 352	12 894
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	3 950	4 172
Sum egenkapital		18 302	17 066
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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 nedskrivning 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	16
NOTE 2 - VESENTLIG INFORMASJON OM REGNSKAPSPRINSIPPER	16
NOTE 3 - VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER	16
NOTE 4 - FINANSIELL RISIKOSTYRING	18
NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON	20
NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM	22
NOTE 7 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER	24
NOTE 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER	25
NOTE 9 - STØRRE TRANSAKSJONER	26
NOTE 10 - LEIEINTEKTER	27
NOTE 11 - ØVRIGE DRIFTSINTEKTER	27
NOTE 12 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE	28
NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	29
NOTE 14 - FINANSPOSTER	29
NOTE 15 - SKATTER	30
NOTE 16 - IMMATERIELLE EIENDELER	31
NOTE 17 - VARIGE DRIFTSMIDLER	32
NOTE 18 - LEIEFORPLIKTELSE OG BRUKSRETTEIENDELER	33
NOTE 19 - FINANSIELLE INVESTERINGER	34
NOTE 20 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER	35
NOTE 21 - BANKINNSKUDD O.L.	36
NOTE 22 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE	36
NOTE 23 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER	37
NOTE 24 - LÅNEAVTALER	39
NOTE 25 - GARANTIER	40
NOTE 26 - RENTESIKRINGER	40
NOTE 27 - LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD	41
NOTE 28 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD	42
NOTE 29 - FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI	44
NOTE 30 - NÆRSTÅENDE PARTER	45
NOTE 31 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN	45

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
- Investerings eiendom

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.

Investerings eiendom

Fastsettelsen av virkelig verdi av investerings eiendom innebærer betydelig grad av estimer og antakelser. Se omtale av beregningsmodell og sensitivitetsberegninger i note 6 - investerings eiendom.

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 estimer 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 likvidetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyrimplan 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.

Risikostyrimingen 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 risikostyriming, 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 total kapital. 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 enkelteierdommer 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 valutasingringer 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.

Risikostyrimingen knyttet til renterisiko ivaretas av ledelsen i Reitan Eiendom i overensstemmelse 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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 husleiedepositt 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 likviditetsrisiko 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 1159 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 fordelene 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 etterprøvbart identifisering av kjente risikofaktorer for (så godt som) alle enkelteierdommer 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 O 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

<i>2023 Beløp i NOK mill.</i>	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 tilknyttede 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

<i>2022 Beløp i NOK mill.</i>	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 tilknyttede 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

SEGMENTEIEDELER OG NØKKELTALL
2023 Beløp i NOK mill.

	EODE	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.

	EODE	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.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 leieareal. 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.	EODE	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.	EODE	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 endring i 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 verdsettelse

Ved særskilte behov er det selskapets policy å innhente eksterne verdsettelse for enkelte vesentlige eiendommer. Dette gjelder spesielt utviklingseiendom. For 2023 er det innhentet eksterne verdsettelse for hele RELOG-porteføljen, REBUS Utvikling og Schweigaardsgate 33. Eksterne verdsettelse innhentes også ved jevne mellomrom for å avstemme at konsernets interne verdsettelse 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

Selskaps 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.

Beløp i NOK mill.	Eierandel		Resultatandel		Egenkapital	
	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 TILKNYTTETE 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 TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.23	31.12.22
Andel av egenkapitalen i FKV	891	1161
Andel av egenkapitalen i TS	1 233	1261
Balanseført verdi i konsernet	2 124	2 421

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2023	2022
Balanseført verdi 01.01.	2 421	2141
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 TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

<i>Selskapets navn</i>	<i>Kontoradresse</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Virksomhet</i>	<i>TS/FKV</i>
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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Dora Eiendom, 100 %		Dora Eiendom, etter eierandel	
	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Dora Eiendom, 100 %		Dora Eiendom, etter eierandel	
	2023	2022	2023	2022
Driftsinntekter	103	98	33	31
Årets resultat	-110	49	-35	16
Årets totalresultat	-110	49	-35	16

Sammenfattet egenkapital

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Dora Eiendom, 100 %		Dora Eiendom, etter eierandel	
	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Major Eiendom, 100 %		Major Eiendom, etter eierandel	
	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Major Eiendom, 100 %		Major Eiendom, etter eierandel	
	2023	2022	2023	2022
Driftsinntekter	72	35	36	17
Årets resultat	-154	-11	-78	-5
Årets totalresultat	-154	-11	-78	-5

Sammenfattet egenkapital

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Major Eiendom, 100 %		Major Eiendom, etter eierandel	
	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

<i>31.12.23 Beløp i NOK mill.</i>	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
<i>31.12.22 Beløp i NOK mill.</i>	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 Handelpark 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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2023	2022
Forvaltnings- og forretningsførerhonorar	18	16
Konsulenttjenester	0	2
Øvrige inntekter	9	6
Sum øvrige driftsinntekter	27	24

NOTE 12 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE

LØNNSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2023	2022
Lønn og andre kortsiktige ytelser	-24	-21
Pensjonskostnader	-2	-2
Godtgjørelse til ledende ansatte	-26	-23

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2023	2022
Balanseført verdi 01.01.	17	17
Renter beregnet for året	1	0
Lån til ledende ansatte per 31.12.*	18	17

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 tjenstepensjon.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2023	2022
Vedlikehold	-133	-145
Eiendomsskatt	-47	-36
Forsikring	-8	-7
Tap på fordringer	7	-5
Sum eiendomsrelaterte driftskostnader	-182	-193

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2023	2022
Leiekostnader	-6	-5
Markedsføring	-9	-9
IT	-19	-13
Øvrige driftskostnader	-61	-55
Sum andre driftskostnader	-95	-82

NOTE 14 - FINANSPOSTER

FINANSPOSTER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 illegges 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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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	-62
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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 - LEIEFORPLIKTELSE 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	

LEIEFORPLIKTELSE

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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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**

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 utsettelse og mangler ved betalinger ansees som indikatorer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.23	31.12.22
Opptil 3 måneder	8	6
Over 3 måneder	18	26
Forfalte poster	26	32

FORFALLSSTRUKTUR LANGSIKTIGE FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.23	31.12.22
NOK	858	420
DKK	254	6
SEK	75	53

NOTE 21 - BANKINNSKUDD O.L.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.23	31.12.22
Bankinnskudd	982	319
Skattetrekksmidler	6	9
Sum bankinnskudd o.l.	988	328

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTEKVIVALENTER FØLGENDE:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 FORPLIKTELSE

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.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.23	31.12.22
Investerings eiendom	30 824	31 657
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån	30 824	31 657

LÅNENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

UBENYTTETE LÅNEFASILITETER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 enkeltsselskap. 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	255			< 20 %
Industrieiendom AS				
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 sikkerhetsstillelser	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.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 %

<i>Beløp i mill.</i>	31.12.23	31.12.22
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i NOK	6 853	4 229
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i DKK	788	829

<i>Beløp i mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 FORPLIKTELSE

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 <i>Beløp i NOK mill.</i>	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 <i>Beløp i NOK mill.</i>	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 forpliktelser, enten direkte eller indirekte, herunder også markedsbekreftede inndata.

Nivå 3: Ikke-observerbare inndata for eiendelen eller forpliktelser. 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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2023	2022
Kortsiktige fordringer	515	11
Kortsiktig gjeld	1	11

TRANSAKSJONER MED TILKNYTTETE 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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 ENTRAS 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.

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.

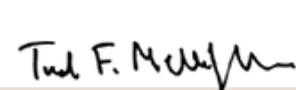
	Note	31.12.23	31.12.22
Egenkapital			
Aksjekapital (84 386 aksjer à kr 1 000)	8,12	84	84
Overkurs	8	5 607	5 607
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	2 900	-
Sum innskutt egenkapital		8 592	5 692
Annen egenkapital	8	1 762	1 453
Sum opptjent egenkapital		1 762	1 453
Sum egenkapital		10 354	7 145
Gjeld			
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 / kapitalnedsettelse	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	-1122
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, TILKNYTTETE 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 utsettelse 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 utliknet 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.

TRANSASJONER 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	52
NOTE 2 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER	52
NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSE	52
NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER	53
NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER	54
NOTE 6 - SPESIFIKASJON VALUTA	55
NOTE 7 - SKATT	55
NOTE 8 - EGENKAPITAL	56
NOTE 9 - KUNDEFORDRINGER	56
NOTE 10 - GJELD, PANTSTILLELSE, GARANTIER OG RENTESIKRING	56
NOTE 11 - BUNDNE MIDLER	56
NOTE 12 - AKSJER OG AKSJEEIERE	56
NOTE 13 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN	57

NOTE 1 - DRIFTSINNTEKTER

FORDELING PÅ VIRKSOMHETSOMRÅDER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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 Handelseiendom AS til REBUS Handelseiendom AS. Regnskapsmessig gevinst i forbindelse med salgene er NOK 499 mill. Salgene er gjennomført på markedsmessige vilkår.

NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSE

LØNNSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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
<i>Administrerende direktør</i>	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, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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
Tjømme Butikkeiendom AS	2021	Oslo	100 %	0	0	0	1
Seljord Butikkeiendom 2 AS	2021	Oslo	70 %	0	-1	0	-2
Andselv Næringsstomt 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 Handelseiendomme 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 1100 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.

TILKNYTTETE SELSKAPER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	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.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2023	2022
Agiogevinst	13	10
Agiotap	-43	-21
Netto agio per 31.12.	-30	-11

NOTE 7 - SKATT

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2023	2022
Betalbar skatt	-	14
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2	0
Skattekostnad ordinært resultat	-2	13

<i>Betalbar skatt i årets skattekostnad</i>	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

<i>Betalbar skatt i årets skattekostnad</i>	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	-	14
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-14
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

<i>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller*</i>	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 pantsikret 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.

Revisors beretning

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 kontantstrømpoppstilling 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 kontantstrømpoppstilling 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 rettviseende 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvike 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 rettviseende 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.



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

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



Penneo Dokumentnøkkel: ZL YG8-GHFX4-ZCMK6-WFEKA-TSY70-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 originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>