

# Årsrapport 2021



## **Snarveier**

### **Året oppsummert**

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### **GC Rieber Eiendom**

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### **Våre resultater**

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Året 2021 oppsummert

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Adm.dir. har ordet

*I 2021 har det norske samfunnet opplevd pandemi, klimakrise og mot slutten av året høye energipriser, høye råvarepriser og økende konsumprisindeks. I skrivende stund i 2022 er Europa rystet av en forferdelig krig. Dette er hendelser som påvirker samfunnet. Enkeltmennesker, bedrifter og markeder påvirkes. Selv med alle disse hendelsene har eiendomsmarkedet i Bergen vært relativt stabilt i 2021.*

## Teamet vårt

Team GC Rieber Eiendom har arbeidet proaktivt for å takle ulike utfordringer gjennom året. Det har både vært fokus på de langsiktige klima- og bærekraftmålene samt kortsiktige mål om fornøyde kunder, vekst og robust, lønnsom drift.

Noen av våre leietakere har hatt behov for spesialordninger under pandemien, men den underliggende eiendomsdriften har vært robust med lav ledighet. I 2020/21 ferdigstilte vi to nye bygg på til sammen 23.000 m<sup>2</sup>.

I 2022/23 har vi planer om oppstart av ytterligere to nye bygg, til sammen 13.000 m<sup>2</sup>. Dersom arbeidet med nye reguleringsplaner hadde gått så raskt og forutsigbart som det burde, hadde vi hatt enda flere bygg under oppføring.

I 2021 har vi avholdt mange arrangementer for å koble, dele og vise frem oppstartsmiljø, næringsklynger og akademia i Solheimsviken og på Marineholmen. Da samfunnet var nedstengt ble det laget videoer som presenterte Innovasjonsdistriktet. Når det var anledning til å samle mennesker ble politikere og viktige nøkkelpersoner invitert til fysiske omvisninger i laboratorier, inkubatorer og i gründermiljøet.



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

I 2022 er fokuset på tiltak som gjør at våre kunder, gjester og leietakere får ny inspirasjon, ny energi og en effektiv arbeidshverdag når de igjen kommer tilbake på kontoret. Flere bygg har fått oppgradert kantiner og fellesarealer under perioder med påbud om hjemmekontor. Det er også kommet nye tjenester til Pluss-appen vår. Blant annet medlemskap i Bildeleringen.

I 2021 fusjonerte GC Rieber Eiendom AS og Solheimsviken Næringspark AS. I tillegg ble Marineholmen Forskningspark AS lagt inn i det nye selskapet. GC Rieber Eiendom AS er nå et enda mer kraftfullt selskap med betydelige kapital og menneskelige ressurser for videre vekst og utvikling. Selskapet har som mål å gjøre aksjen mer kjent og interessant for nye investorer og dermed stimulere til mer likviditet i aksjen.

## Generell markedsbeskrivelse

Eiendomsmarkedet i Bergen vurderes som godt for de fleste kundesegmenter GC Rieber Eiendom forvalter. Ved utgangen av 2021 er ledigheten i Bergen 8,2 %. Det er samme nivå som i 2020, men det er stor forskjell i ledighet mellom bydelene.

Etterspørselen etter kontorlokaler i våre bygg oppleves fortsatt som god, med lav ledighet og stabile leiepriser.

2021 ble nok et godt år i transaksjonsmarkedet for kjøp og salg av eiendom i Bergen. Prime yield (mål for eiendommenes avkastningsverdi) i Bergen vurderes nå til å ligge på 3,75 %, ned fra 4,0 % i 2020. I 2022 forventes prime yield igjen å øke til ca. 4 %.



## Innovasjon og bærekraft

FNs bærekraftsmål er implementert i GC Rieber Eiendoms strategi og fungerer som *et kompass for fornuftige beslutninger*.

Siden 2012 har GC Rieber Eiendom benyttet miljøsystemet Breeam - En standard for tredjeparts miljøklassifisering av næringsbygg i Norge og internasjonalt. I dag er alle eksisterende bygg i henhold til standarden Breeam-In-Use. Det er klare paralleller mellom Breeam og FNs bærekraftsmål.

Solheimsviken og Marineholmen peker seg ut som vitale urbane innovasjonsdistrikt og har høstet anerkjennelse internasjonalt. Områdene våre skal være åpne og inviterende for alle i byen. Vi ønsker å bidra til å bygge

ned forskjellene mellom bydelene ved å legge til rette for tilgjengelighet, gratistilbud, delingsøkonomi, gjestehavn og kulturtilbud. Bystrand, Makerspace, VilVite og Cornerteateret er eksempler på slike tilbud som blir benyttet av både lokale og tilreisende. Her blir det også lagt til rette for nye bedrifter og arbeidsplasser innenfor bærekraftige næringer som marin, teknologi og finans.

I vårt neste prosjekt Krohnen har vi enda høyere bærekraftsambisjoner og sikter mot vårt første "Null Co2" bygg. Dette er et ledd i vårt mål om å lede an innenfor fremtidsrettet og klimavennlig områdeutvikling.

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Nøkkeltall



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Høydepunkter fra 2021



## Januar

### SKIPET

Norwegian Hull Club og Eviny overtar og flytter inn i Skipet, Bergens første og største næringsbygg oppført i massivtre. Bygget har vært et spennende innovasjonsprosjekt for hele bransjen. Med nye konstruksjonsmetoder, nye norske leverandører og mange innovasjonselementer, har vi inspirert flere andre aktører også. Skipet ble tildelt prisen for årets trebyggeri 2020.

## Mars

### MARINEHOLMEN RASLAB

I løpet av første driftsår har Marineholmen RASLab klart å etablere seg som en viktig leverandør av forskningstjenester og kompetanse for norsk og internasjonal sjømatnæring. GC Rieber Eiendoms langsiktige investeringer i infrastruktur, som RASLAB, er svært viktig for videreutvikling av den marine miljøet regionalt og nasjonalt.



## April

### HOTELLÅPNING

Bygget Viken Brygge står ferdig og Moxy by Marriott overtar 199 hotellrom. Moxy Bergen skal bli et møtested for alle i Innovasjonsdistriktet, med et moderne og ungdommelig *lifestyle* konsept. Hotellets beliggenhet på bryggekanalen vil gi gjestene en unik opplevelse. Våren 2022 åpner også et serveringssted på første plan i bygget.



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)



## Mai

### VIDEOSERIE

Sammen med våre partnere i StartupLab og VIS brukte vi mye kapasitet på innholdsproduksjon våren 2021. Vi lagde en videoserie på 10 episoder med spennende innhold og fortellinger fra ulike aktører i Innovasjonsdistriktet. Videoserien fikk god respons både internt, fra bedriftene som deltok og fra publikum. Sesong 2 planlegges for 2022.



## Juni

### RENOVASJON MOTORHALLEN

Tolletaten overtar sine nye lokaler i Motorhallen i Solheimsviken. Et fantastisk samarbeidsprosjekt hvor nye digitale samhandlingsformer har spilt en avgjørende rolle for prosjektets fremdrift og effektivitet.

Prosjektet viser potensialet i et eldre bygg som er viktig for videreutviklingen av Innovasjonsdistriktet.

## Juli

### BIOTEKNOLOGISELSKAPET

Blue Analytic overtar sitt nye fullskala laboratorium på Marineholmen. En viktig satsing som gir økt forskning og analysekapasitet til sjømatnæringen.

### NYE KLOKE HODER

Thomas og Peter starter som lærlinger i GC Rieber Eiendom Drift. Deltakelse i lærlingsprogrammet er et viktig samfunnsoppdrag og her er vi med på å utvikle fremtidens byggdriftere. Dette er viktig for oss, for bransjen og våre leietakere.



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)



## August

### BYSTRANDFESTIVALEN

Over 3.000 mennesker var samlet og koste seg på Bystrandfestivalen. Den gikk over to dager med musikk, servering og bading i solskinn. Dette var den første festivalen i landet med store folkemengder etter 1,5 år med nedstengning. Våre områder skal være åpne og inviterende.

### QICKGAMES

Arrangert for første gang like over sommeren. Bedriftsmesterskap mellom ulike aktører i Innovasjonsdistriktet, i regi av vår leietaker Qick. Fin metode for å skape samhold og nettverk på tvers.



## September

### MILJØFYRTÅRN

GC Rieber Eiendom AS og GC Rieber Eiendom Drift AS ble sertifisert som Miljøfyrtårn. Dette danner grunnlaget for vår ambisjon om å lede an på bærekraft og er et tilskudd til vårt miljøarbeid sammen med sertifiseringer innen BREEAM-NOR og BREEAM-in-use.

### NYE GC RIEBER EIENDOM

GC Rieber Eiendom AS, Marineholmen Forskningspark AS og Solheimsviken Næringspark AS slås sammen til ett stort selskap, og alle eierne flyttes opp på toppen. Vi er rigget for videre vekst.



## Desember

### BILDELERINGEN

Vi selger elbilene våre og inngår i stedet et samarbeid med Bildeleringen. I julegave får alle leietakerne våre et gratis medlemskap for seg og sin husstand. Dette er delingsøkonomi i praksis og enda en oppfordring til flere leietakere om å velge en grønn reisevei.

### FORRETNINGSSYSTEM I SKYEN

Digitaliseringen fortsetter og vårt unike tverrfaglige team løfter kontrakter, prosjekter, og tall ut i skyen fra 01.01.2022. Et nytt skritt mot vår friksjonsfrie arbeidshverdag.

## **Snarveier**

### **Året oppsummert**

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### **GC Rieber Eiendom**

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### **Våre resultater**

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Hvem er GC Rieber Eiendom?

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Eiere

## Aksjonæroversikt per 13.04.2022

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
1 GC RIEBER AS	1774576	46,8 %
2 SIVA EIENDOM HOLDING AS	365892	9,6 %
3 CELSIUS AS	230020	6,1 %
4 VIBEN AS	229545	6,0 %
5 DNB LIVSFORSIKRING AS	207749	5,5 %
6 LIVSFORSIKRINGSSKAPET NORDEA	96556	2,5 %
7 GC RIEBER FONDET	60640	1,6 %
8 DNB EIENDOMSFOND CORE PLUS AS	60470	1,6 %
9 RAGNA SOFIE OG CHR RIEBERS ALLMENN	34053	0,9 %
10 ARNESEN, BJARTE	26044	0,7 %
11 AS JANSI	25933	0,7 %
12 ARNESEN, FRODE	22713	0,6 %
13 SOLOMIO AS	22580	0,6 %
14 ARNESEN, DAG FREDRIK JEBSEN	21252	0,6 %
15 L MELTZERS HØYSKOLEFOND	17817	0,5 %
16 RIEBER, CHRISTIAN GOTTLIEB	16345	0,4 %
17 ARNESEN, ROLF JEBSEN	16000	0,4 %
17 ARNESEN, RANDI JEBSEN	16000	0,4 %
19 MIETLE, JAN LAURITZ REUTERDAHL	15979	0,4 %
20 TRINITY GROUP AS	15795	0,4 %
Øvrige	519257	13,7 %
<b>Sum</b>	<b>3795216</b>	<b>100,0 %</b>

Selskapet hadde 136 aksjonærer per 13.04.2022.

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Ledergruppen



Bildet fra venstre: Bodil Valland Steinhaug (CFO), Øyvind Ramberg (Markedsdirektør), Tor Instanes (Administrerende direktør), Alette Rosnæs Ellingsen (Leder for drift & forvaltning), Gunnar Hernborg (Prosjektdirektør)

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

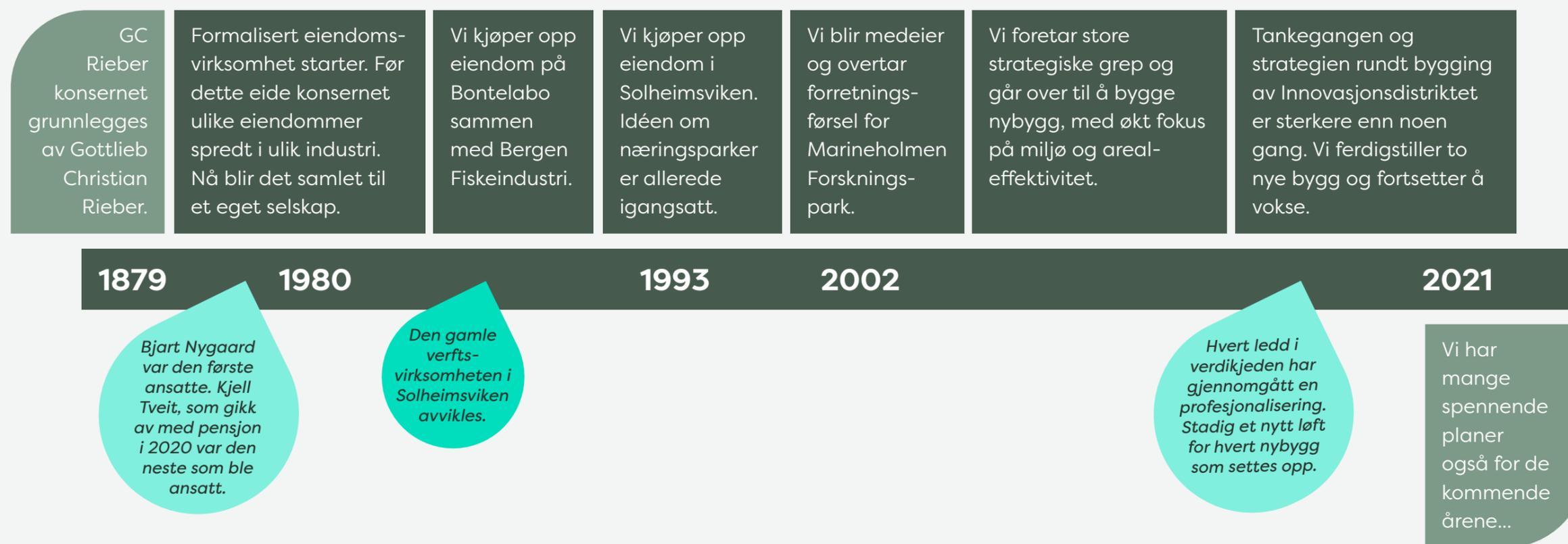
[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber](#)

[Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Historie



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Visjon & verdier

*Creating Joint Futures er vår visjon og mål for fremtiden. Vi jobber for å oppfylle dette ved hjelp av våre tre kjerneverdier: kreativitet, driftighet og ansvarlighet.*

Sammen med resten av GC Rieber Gruppen jobber vi for å skape en felles fremtid gjennom økonomisk, menneskelig og samfunnsmessig utvikling. Vårt fundament er preget av langsiktig forretningsutvikling, mulighetsorientering og stabilt eierskap. Våre leveregler og verdigrunnlag er de viktigste elementene for å oppfylle vår visjon.

Dette er våre kjerneverdier:

#### **Kreativitet**

Vi stimuleres av å sette sammen brikker på nytt og tør å stille spørsmål ved etablerte sannheter.

#### **Driftighet**

Vi drives av å sette oss ambisiøse mål og arbeider utrettelig for å omskape muligheter til synlige resultater.

#### **Ansvarlighet**

Vi utfører våre oppgaver med ansvarlighet i forhold til kunder, samfunnet, miljøet og hverandre.



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Innovasjonsdistriktet

*Vi bygger Innovasjonsdistriktet i Bergen. Det innebærer å legge til rette med infrastruktur for brilliant forskning og innovasjon. Vi er en områdeutvikler som skaper et miljø hvor gründere, studenter, forskning og etablerte bedrifter samles og vokser. Det er her vi har fremtidens arbeidsplasser.*

## Hva er et innovasjonsdistrikt?

Byer vokser frem for å høste fordeler av å ha kort vei til jobb, kort vei mellom virksomheter, kort vei til andre mennesker og kort vei til mange tjenester. De beste byene skaper gode oppvekst- og boforhold, høy aktivitet og økonomisk utvikling som definerer skaperkraften og velferdsnivået.

Rundt i verden ser vi at noen byer og områder utmerker seg spesielt ved å skape ny aktivitet og nye arbeidsplasser som gir velstand og styrker økonomien. Slike områder kalles gjerne innovasjonshuber eller innovasjonsdistrikt. Det er dette vi jobber med i Solheimsviken og på Marineholmen. Samlet utgjør de to områdene Innovasjonsdistriktet i Bergen.

## Hvordan vi jobber med det

Å utvikle et innovasjonsdistrikt er å ta områdeutvikling et steg videre. Det innebærer å legge til rette med infrastruktur for brilliant forskning

og innovasjon. Skape et miljø som tiltrekker seg de ledende bedriftene og de beste talentene. Et sted som samler studenter, forskning og etablerte bedrifter. Et sted med organiserte møteplasser hvor mennesker som ellers kanskje ikke hadde truffet hverandre, møtes.

Men økosystemer som dette oppstår ikke av seg selv. De må organiseres, planlegges og jobbes med strategisk. Det gjør vi i GC Rieber Eiendom.



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)



Å samlokalisere tunge anker-institusjoner med mindre virksomheter, studenter, startups, næringsliv, forskning, forvaltning og kapital er en start.

Neste steg er å gjøre disse menneskene og virksomhetene så produktive som mulig. Vi gjør dette gjennom å stadig bygge ny infrastruktur med laboratorier, makerspaces, kaféer, barer, kontorfasiliteter og kulturtilbud.

Når folk skal kobles må vi skape både de tilfeldige og de planlagte møteplassene. Dette gjør vi gjennom et ambisiøst program med aktiviteter og arrangementer gjennom hele året. Etter Covid-19 lengter vi alle etter å møtes fysisk, bli kjent med mennesker og få nye impulser. Vi samarbeider tett med våre partnere på hver sin side av Damsgårdssundet: StartupLab i Solheimsviken og VIS på Marineholmen. Disse aktørene er svært viktige for Innovasjonsdistriktet, både som inkubator og akselerator for gründere, men også som fasilitatorer for faglige og sosiale arrangementer og møteplasser.

#### Hvorfor er innovasjonsdistrikt viktige?

- *Fysisk nærhet gjør det lettere å dele kunnskap og arbeide sammen.*
- *Nærhet mellom utdanningsinstitusjonene og næringslivet bygger flere broer mellom studier og arbeidsliv.*
- *Eksisterende næringsliv styrkes gjennom raskere innovasjon og samarbeid på tvers av virksomheter.*
- *Enklere å etablere nye bedrifter (startups) i et økosystem.*
- *Større sannsynlighet for å utvikle flere kunnskapsintensive arbeidsplasser.*
- *Raskere inkubasjon av ideer.*

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Bærekraft

I GC Rieber Eiendom skal vi lede an på bærekraft og vise det gjennom utførte prosjekter. Dette har vi med oss hver dag og det ligger som en grunnplanke for vårt arbeid.

40% av de globale CO2-utslippene er knyttet til byggenæringen. Det betyr at vi har betydelig potensiale til å bidra til kutt. Men bærekraft handler om mer enn miljø. Bærekraftig byutvikling må adressere alle de tre dimensjonene som FNs bærekraftsmål peker på: Klima & miljø, økonomi, samt sosiale forhold.

Bygg må bygges stadig mer klimavennlig, men vi må også bidra til sosial bærekraft ved å åpne opp og invitere inn. Bystranden på Marineholmen er et eksempel på et gratis tilbud som bygger ned forskjeller mellom bydeler. Å skape aktivitet i byggenes førsteetasjer er også viktig for å skape gode, trygge og inviterende byrom. Her har vi stolte eksempler som Cornerteateret, Kranen, Bergen Kaffebrenneri og VilVite.

Blant FNs bærekraftsmål har vi valgt å fokusere på nr. 7, 11, 12 og 13. På de påfølgende sidene kan du lese litt mer om hva dette betyr for oss og hvilke konkrete tiltak vi gjennomfører.

## MÅL NR. 7: REN ENERGI TIL ALLE



### Hva betyr dette for oss?

Våre bygg skal være energieffektive og basere seg på fornybare energikilder så langt det lar seg gjøre. Vi skal også tilrettelegge slik at våre leietakere i størst mulig grad kan benytte seg av bærekraftig transport i hverdagen enten det er til fots, med bybane, sykkel eller dele-elbil.

### Hva har vi gjort?

Vi har i dag BREEAM Excellent som sertifiseringskrav for alle nybygg. Ved å knytte oss til fjernvarmenettet og bossug, får vi energieffektive og miljøvennlige bygg. På Marineholmen har vi etablert Marineholmen Ocean Energy som bruker vann fra Byfjorden i oppvarming og kjøling av byggene våre. Nesten alle byggene våre er koblet på sjøvannskjøling, og nå tilrettelegger vi for å etablere dette på resterende bygg.

Stadig flere av takene på våre nybygg utstyres med solcellepanel, som dekker deler av byggets energibehov. Vårt neste bygg, Krohnen, vil også få dette.



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

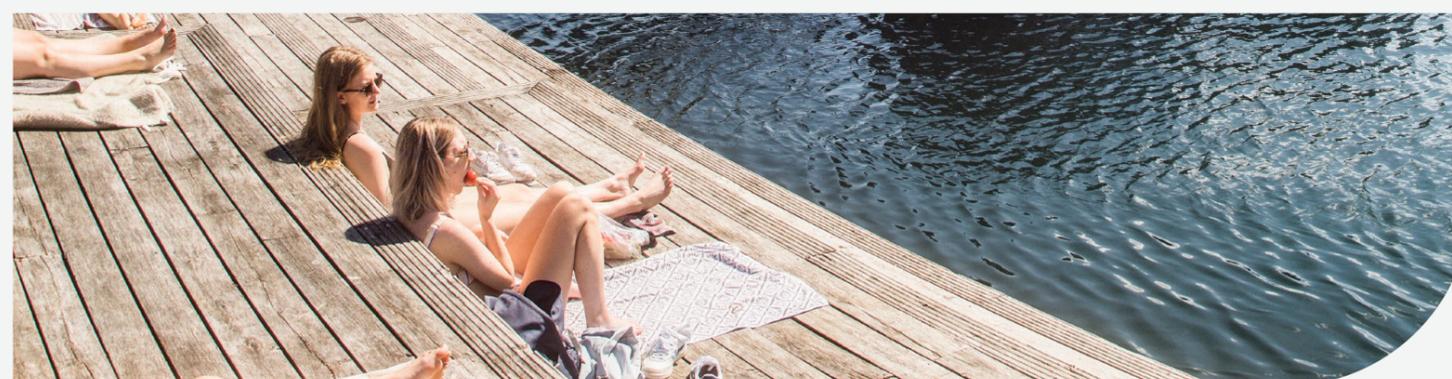
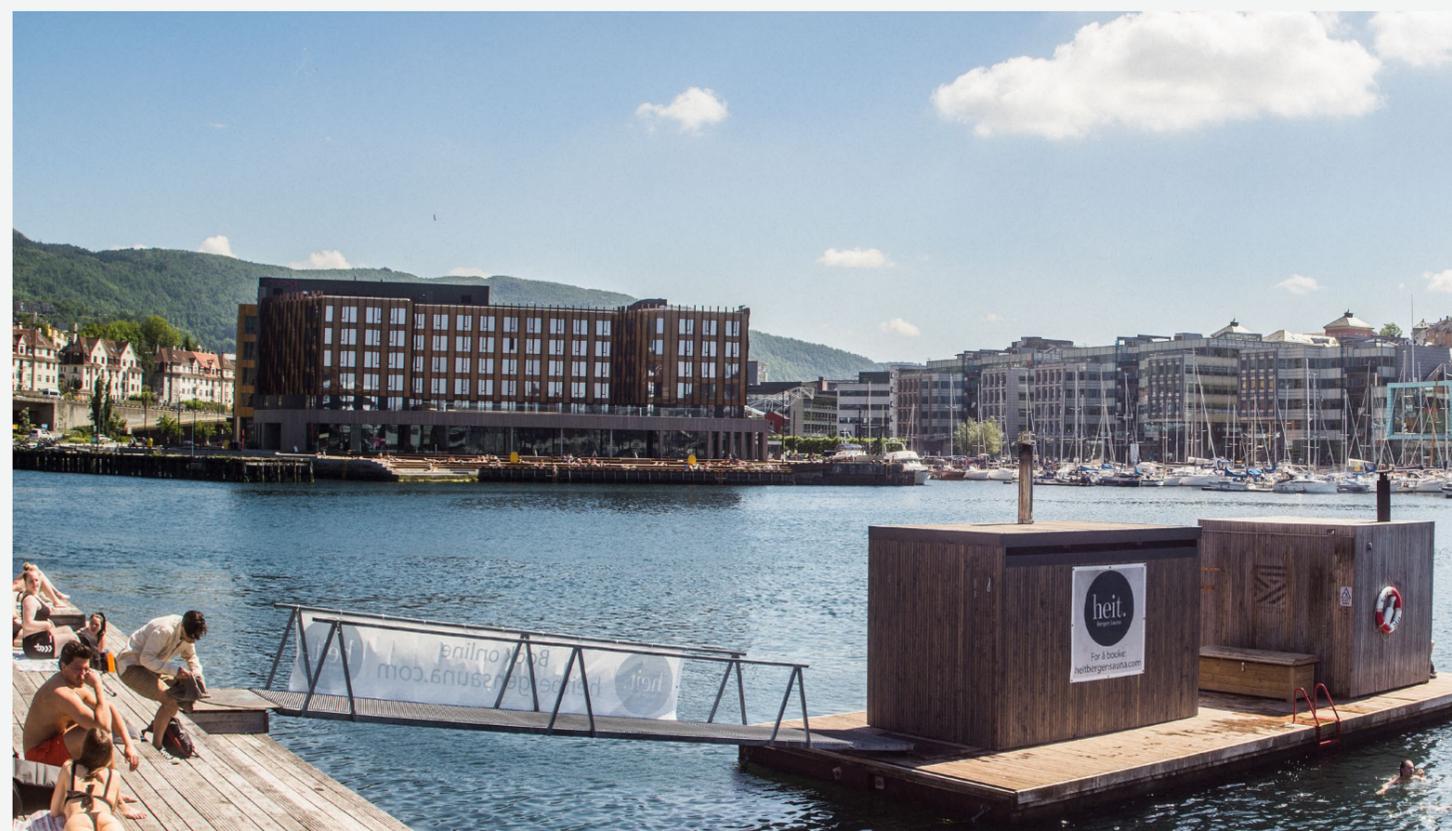
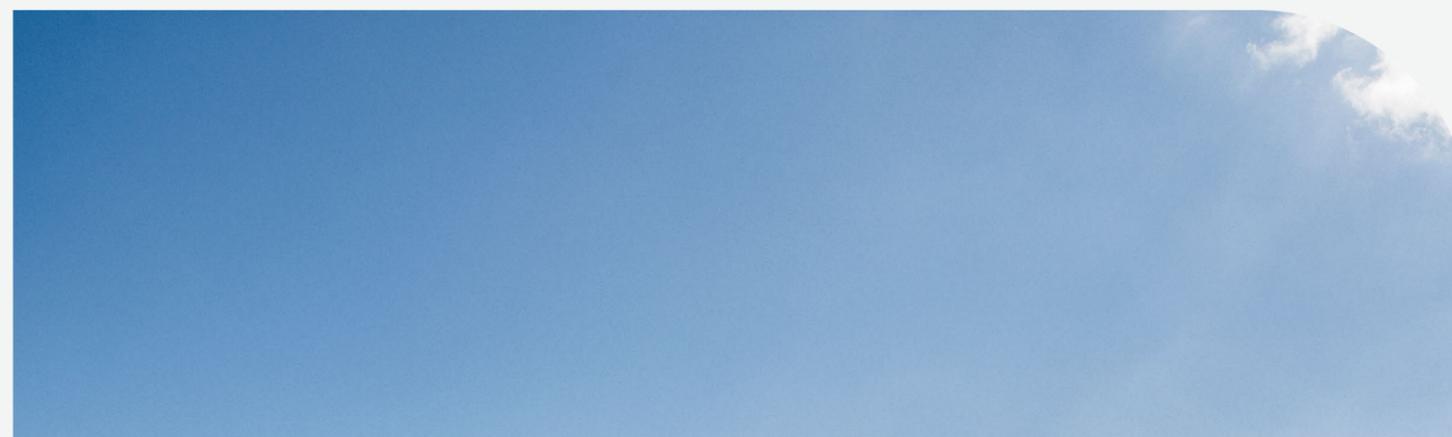
[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)



### MÅL NR. 11: BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN

#### Hva betyr dette for oss?

Vi bygger næringsbygg, men fokuset vårt ligger likevel i områdeutvikling. Vi tilrettelegger for aktivitet også utenom arbeidstid og bygger attraktive områder der mennesker ønsker å både jobbe, bo og leve. Dette skaper positive ringvirkninger for oss, leietakerne våre og omgivelsene.

#### Hva har vi gjort?

Våre største områder er Solheimsviken og Marineholmen, som sammen utgjør Innovasjonsdistriktet. Her er det etablert sterke næringsklynger innenfor blant annet marin næring og teknologibransjen. Vi har etablert flere åpne møteplasser, som bystranden og promenaden langs Marineholmen, der sauna og badetrapper er flittig i bruk.

I Solheimsviken har hotellbygget Viken Brygge vært med på å tilgjengeliggjøre fjorden for både store og små. Vi har reist flere miljøvennlige bygg, etablert sosiale og faglige møteplasser og tatt i bruk parselhager og miljøkompostering – for å nevne noe.

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

#### MÅL NR. 12: ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON



##### Hva betyr dette for oss?

Vi skal benytte miljøvennlige materialer i våre bygg, og bidra til lavest mulig energibehov. Vi skal tilrettelegge for bærekraft gjennom gode deleløsninger og legge til rette for gjenvinning av avfall

##### Hva har vi gjort?

For å få flest mulig til å velge miljøvennlig transport, har vi etablert gode sykkel fasiliteter med garderobes, innendørs sykkelparkering, samt mekkestasjon og vaskekar. I tillegg har vi nylig inngått et samarbeid med Bildeleringen, som gir alle leietakerne våre enkel tilgang til byens største bildelering.

I alle nybygg har vi miljøstasjoner med kildesortering der plast, pc-er, lysstoffrør og annet går til gjenvinning.

Flere av nybyggene våre bygges i størst mulig grad i massivtre, med mindre bruk av betong. Vi bruker solcellepanel i kombinasjon med sedumtak for å bidra til biologisk mangfold og for å redusere CO<sub>2</sub>-avtrykket til bygget. Vi er også opptatt av å bygge fleksible løsninger, slik at byggene kan stå i over 100 år.

#### MÅL NR. 13: STOPPE KLIMAENDRINGENE



##### Hva betyr dette for oss?

Det er ikke nok å bygge energieffektive og miljøvennlige bygg. Vi må tenke bærekraft gjennom hele byggets levetid og redusere det årlige Co<sub>2</sub>-utslippet fra hele vår virksomhet. Det omfatter oss selv så vel som leietakere og omgivelser, som påvirkes av vår virksomhet.

##### Hva har vi gjort?

Vi synes vi har gjort mye og er stolte over å ha mottatt Bergen Næringsråds Bærekraftspris i 2019. Internt har vi plukket ut disse fire spesifikke bærekraftsmålene som vi fokuserer ekstra på, og vi har etablert Key Performance Indicators (KPI) for å måle oss selv på aktuelle miljøparametre.

Gjennom det siste året har vi systematisert bærekraftarbeidet vårt ytterligere. Vi har sertifisert oss som miljøfyrtårnbedrift og på den måten etablert flere rutiner samt fordelt ansvarsområder. Vi har også innført klimagassregnskap for flere av våre bygg. Dataene som samles inn og registreres her blir svært viktige for vårt fremtidige arbeid. Vi må ha dette grunnlaget på plass for å kunne måle og sjekke at vi faktisk blir bedre for hvert år som går.



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Eiendommer

## Solheimsviken

### Klynge innen finans, teknologi og energi

Solheimsviken er en del av Innovasjonsdistriktet og bygger på området lange historie. Solheimsviken, som i dag huser over 5.000 leietakere, har over tid blitt konvertert fra et lukket verftsområde til et dynamisk forretningsdistrikt. Dette er et område med stor utvikling og våre største investeringer i året som har gått er knyttet til nybyggene Skipet, som ble ferdigstilt i november 2020, og Viken Brygge hvor hotellet Moxy by Marriott er største leietaker. Den nye kaifronten og promenaden rundt Viken Brygge gjør området enda mer tilgjengelig for byens befolkning.



## Motorhallen

Byggeår 2001

18.500 m<sup>2</sup>



## Helsehuset

Rehabiliterert 2014/2015

10.800 m<sup>2</sup>



## Skipsbyggerhallen

Byggeår 2003

12.200 m<sup>2</sup>



## Administrasjonsbygget

Rehabiliterert 1996/1998

6.700 m<sup>2</sup>



## Kranen

Byggeår 2004

220 m<sup>2</sup>

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Eiendommer

## Solheimsviken



**Beddingen**  
Byggeår 2008  
8.300 m<sup>2</sup>



**Skipet**  
Byggeår 2020  
14.270 m<sup>2</sup>



**Viken Brygge**  
Byggeår 2020  
7.790 m<sup>2</sup>



**Krohnen**  
Ferdigstilles Q4 2023  
ca. 6.060 m<sup>2</sup>



**Nybygg under prosjektering**  
Planlagt ferdig Q4 2024  
ca. 7.500 m<sup>2</sup>

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Eiendommer

## Marineholmen

### Norges ledende marine klynge

Marineholmen, en del av innovasjonsdistriktet, huser over 150 virksomheter, 3500 ansatte og 4000 studenter med en majoritet knyttet til havnæringene. Dette er landets best fungerende klynge. Området har tilrettelagt infrastruktur med vanntilførsel og laboratorier for at virksomhetene på Marineholmen skal bidra til å løse både teknologiske, miljømessige og fiskehelsemessige utfordringer innen havbruksnæringen.

Gjennom 2021 er det jobbet videre med reguleringsplanen på Marineholmen. I tillegg til å øke næringsklyngen, planlegges det å bygge boliger på store deler av området. GC Rieber Eiendom ønsker å bidra til å realisere byens målsetning for boligbygging, både sentrumsnært og ved knutepunkter.



**Riggen**  
Byggeår 1950  
1.200 m<sup>2</sup>



**Høyteknologisenteret**  
Byggeår 1989/1990  
26.000 m<sup>2</sup>



**T - 47**  
Rehabiliteret 2003  
2.200 m<sup>2</sup>



**T - 41**  
Byggeår 2005  
13.500 m<sup>2</sup>

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Eiendommer

## Marineholmen



### Vitensenteret

Byggeår 2007  
12.000 m<sup>2</sup>



### Magasinet

Byggeår 2008  
14.000 m<sup>2</sup>



### Merkantilen

Byggeår 2009  
13.500 m<sup>2</sup>



### Slippen

Byggeår 2011  
7.500 m<sup>2</sup>



### BI-bygget

Byggeår 2011  
7.000 m<sup>2</sup>



### Marineholmen Ocean Energy

Byggeår 2011

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Eiendommer

## Marineholmen



### Cornerteateret

Rehabilert 2013

2.000 m<sup>2</sup>



### Basen

Byggeår 2016

8.290 m<sup>2</sup>



### Lanternen

Byggeår 2018

6.000 m<sup>2</sup>



### Planlagt nybygg

Planlagt ferdig i 2025

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Eiendommer

## Bontelabo

### The Fishpacking district

I 2021 er det blitt arbeidet videre med en revitalisering av Bontelabo. Store arealer er rehabilitert til topp moderne kontorfasiliteter for Bergen kommune. Vi ønsker å dele opp eksisterende bygningsmasse for å tilgjengeliggjøre og skape nytt liv på en av byens beste tomter. Flere nye tilbud som glassblåser, kunstgalleri og Urban Zoo er allerede etablert på gateplan. Det er igangsatt et arbeid med en ny reguleringsplan for “fryseboksen” for å kunne oppføre et nybygg som er noe mindre enn eksisterende volum.



### Bontelabo 2-4-8

Byggeår 1986

50.000 m<sup>2</sup>



### Skuteviksboder 1-2

Byggeår 1989

5.000 m<sup>2</sup>

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Eiendommer

## Birkelandshagen

### En vital og grønn bydel

Birkelandshagen ligger sentralt til på Birkeland utenfor Bergen. Med to bybanestopp i umiddelbar nærhet og kort vei til Bergen Lufthavn, har området svært god kollektivdekning. I 2021 har vi arbeidet videre med ny reguleringsplan for Birkelandshagen.

GC Rieber Eiendom har en 50/50 samarbeidsavtale med boligbyggeren JM Norge AS (JM) om å utvikle 150–200 boliger i bydelen. Vi har sammen med JM satt fokus på kundetilfredshet og bærekraft. Det skal utvikles gode bokvaliteter og settes høye ambisjoner for bærekraft.



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Pågående prosjekter

Vi ønsker å trekke frem noen av prosjektene vi holder på med akkurat nå, som også vil være avgjørende for selskapets verdi i de kommende årene.



## KROHNEN

Vårt neste nybygg vil gi et arkitektonisk løft til området. Krohnen skal bygges i spissen mellom Michael Krohns gate og Damsgårdsveien, med nærhet til hjertet av Solheismsviken.

B+B Arkitekter vant konkurransen for tomten og har tegnet et bygg som bevarer historie kombinert med modernitet. Bygget har høye miljøambisjoner med miljøsertifiseringene BREEAM-NOR og Noll CO2. Bærekonstruksjonen vil være av massivtre, et miljømessig bedre alternativ enn betong. Det er god dagslystilgang og høy fleksibilitet for leietakerne i bygget. Brochbakken, en gangakse nord for bygget, skal rustes opp med brostein og grønne innslag.

## ARBEIDSNAMN "FENDEREN"

Mellom et skip og en brygge, finner man ofte en fender. Og derav navnet Fenderen.

Mellom våre stoltheter Skipet og Viken Brygge (Moxy Bergen), skal Fenderen reises om et til to års tid. Bygget på tre etasjer vil ha en takhage som er allment tilgjengelig, med en unik utvendig trapp fra inngangen som leder til det åpne takområdet. Her vil det bli mulighet for dyrking, avslapping, servering og arrangementer.

Arkitekten har designet et bygg som er tilpasset nabobyggene, men også med tydelig og egen identitet. Inngangspartiet og førsteetasjen er tydelig utformet med tanke på at mennesker og ulike leietakere skal møtes og dra nytte av hverandre, og at hele bygget tas i bruk. Arealene har gode etasjehøyder og fleksible løsninger, siden de skal stå i mange ti-år og huse flere leietakere gjennom nye tider. Bygget har høye miljøambisjoner og et fremtidsrettet energisystem.



## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)



#### MARINEHOLMEN

Utviklingen av Marineholmen vil ta nye steg når reguleringsplanen for området snart er klar. Ikke minst vil attraktive boliger i solrike omgivelser ut mot Damgsgårdssundet berike området og gi mer liv gjennom hele døgnet.

Satsingen på Innovasjonsdistriktet vil forsterkes gjennom flere nye, tilpassede og bærekraftige næringsbygg. Områdets sjøpromenade og det unike området rundt badestranden på Kong Christian Frederiks plass vil løftes betydelig i kvalitet og forsterkes gjennom utviklingen. Det vil skapes akser der en kan se fra park til fjord. Dette tilrettelegger for økt kontakt ned mot sjøfronten.

Det skal dannes en indre gate kalt Forskerstredet, med egen allmenning og arkader der det kan søkes ly mot bergensregnet. Flere kaféer og tilbud på gateplan viletableres, for både store og små.

#### BIRKELANDSHAGEN

Vi jobber fremdeles med reguleringsplanen for området, og ønsker å skape et godt boområde med tydelige arkitektoniske kvaliteter og gode uteområder. I reguleringsplanen ligger en bydelspark, som beskyttes mot støy av omkringliggende bygg. For første trinn av utbyggingen har vi etablert et godt og tillitsfullt samarbeid med boligutvikler JM Norge AS.



#### BONTELABO

Den gamle “fryseboksen” på Bontelabo, som ruver i området, skal gjenoppstå i en nettere, mer moderne og stedstilpasset form.

Med fri passasje gjennom bygningen samt aktive og utadrettede fasader på gateplan, vil området fornyes markant.

Det jobbes med ulike alternativer, og gjennom de neste to årene skal vi sammen med kommunen og kulturminneforvaltningen finne den rette formen. Rehabiliteringen vil løfte hele området og aktivere dagens bygningsmasse i en helt annen grad, spesielt på gateplan.

Cruiseturister vil få en ny velkomst til byen, og vi håper flere bergensere vil søke til Bontelabo for ulike ærend og formål. Vi ser frem til denne utviklingen.

## **Snarveier**

### **Året oppsummert**

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### **GC Rieber Eiendom**

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

[Verdier, utvikling og VEK](#)

### **Våre resultater**

[Styre](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - konsern \(?\)](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

[Eierstyring og  
selskapsledelse](#)

# Våre resultater

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber](#)

[Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Regnskap - Konsern

## Proforma resultatregnskap

I lys av sammenslåingen mellom GC Rieber Eiendom AS, Marineholmen Forskningspark AS og Solheimsviken Næringspark AS i løpet av 2021, så legges det frem et proforma resultatregnskap som om de tre konsernene var sammenslått i hele 2021. Det er vurdert at dette gir mer informasjon enn et offisielt konsernregnskap som har med seg de tre konsernene fra ulike tidspunkt.

Tilhørende balanse per 31.12.2021 er konsernets faktiske balanse.

Fra og med 2022 vil det bli laget offisielt konsernregnskap for konsernet.

Alle tall i NOK 1 000

	NOTE	2021
Leieinntekter		365 386
Inntekter felleskost		71 758
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		15 137
<b>Sum inntekter</b>		<b>452 281</b>
Driftskostnad eiendom og prosjekter		54 290
Innkjøp til felleskost		66 896
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		7 830
<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>323 266</b>
Salgsgevinst/tap		206
Rehabiliteringskostnad	1)	77 932
Lønn	2)	37 421
Andre administrative kostnader		13 782
<b>Driftsresultat før avskrivning</b>		<b>194 337</b>

## NOTE 1: REHABILITERINGSKOSTNAD

Rehabiliteringskostnaden i 2021 knytter seg i hovedsak til betydelig oppgraderinger på Bontelabo og i Motorhallen.

## NOTE 2: LØNN

Lønn består av brutto lønn på NOK 48,8 millioner minus lønn fakturert som felleskostnad på NOK 11,4 millioner.

# Balanse, inkl. verdijustering - Konsern

## Bokført og verdijustert balanse per 31.12.2021

Alle tall i NOK 1 000

	NOTE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
<b>EIENDELER</b>				
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
Eiendommer og prosjekter	1	5 104 972	3 381 235	8 486 207
Maskiner og anlegg	2	28 741	163 712	192 453
Driftsløsøre og annet utstyr	3	41 424	-35 306	6 118
Investering i tilknyttet selskap		130	-	130
Langsiktige fordringer		2 974	-	2 974
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 178 241</b>	<b>3 509 640</b>	<b>8 687 881</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
Kundefordringer		18 923	-	18 923
Andre kortsiktige fordringer		17 404	-	17 404
Bankinnskudd		272 057	-	272 057
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>308 384</b>	<b>-</b>	<b>308 384</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 486 625</b>	<b>3 509 640</b>	<b>8 996 265</b>

	NOTE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
Aksjekapital		113 856	-	113 856
Overkurs		2 930 856	-	2 930 856
Annen egenkapital	4	-271 517	3 545 325	3 273 808
Minoritetsinteresse		13 700	-	13 700
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 786 895</b>	<b>3 545 325</b>	<b>6 332 220</b>
<b>GJELD</b>				
Pensjonsforpliktelse		16 128	-	16 128
Utsatt skatt	5	423 559	7 541	431 100
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 011 728	-	2 011 728
Andre langsiktige forpliktelser	7	67 795	-45 000	22 795
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		7 640	-	7 640
Leverandørgjeld		40 019	-	40 019
Betalbar skatt		13 403	-	13 403
Skyldige offentlige avgifter		330	-	330
Utbytte		94 880	-	94 880
Annen kortsiktig gjeld	8	24 248	1 774	26 022
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 699 730</b>	<b>-35 685</b>	<b>2 664 045</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 486 625</b>	<b>3 509 640</b>	<b>8 996 265</b>

# Noter - Konsern

## NOTE 1: EIENDOMMER OG PROSJEKTER

Konsernets eiendommer er verdsatt av en ekstern næringsmegler per 31.12.2021. Dette med unntak av enkelte bygg på Marineholmen som etter hvert skal erstattes med nye bygg. På sistnevnte er det benyttet en kontantstrømsmodell som går frem til antatt rivningstidspunkt. Verdijustert beløp i balansen er brutto eiendomsverdier, det vil si før fradrag for skattemessig mindreverdi. Se note 5.

Verdi av tomter og prosjekter utgjør kr 1,5 mrd. per 31.12.2021 og består i hovedsak av områder på Marineholmen, i Solheimsviken og på Birkeland.

## NOTE 2: MASKINER OG ANLEGG

Merverdien på maskiner og anlegg knytter seg til sjøvannsanlegget på Marineholmen.

## NOTE 3: DRIFTSLØSØRE OG ANNET UTSTYR

Noe av bokført driftsløsøre inngår i eiendomsverdiene og verdien av dette er derfor justert ned.

## NOTE 4: VERDIJUSTERT EK

Verdijustert egenkapital fremkommer som forskjellen mellom anslått markedsverdi av selskapets eiendeler og gjeld. Den verdijusterte egenkapitalen etter avsatt utbytte og skatt er beregnet til kr 6,3 mrd. per 31.12.2021. Dette tilsvarer kr 1.668 per aksje.

Korrigert for avsatt utbytte (kr 25 per aksje) er verdijustert egenkapital kr 6,4 mrd., som tilsvarer kr 1.693 per aksje.

## NOTE 5: UTSATT SKATT

I verdijustert balanse utgjør utsatt skatt på eiendommene forskjellen mellom markedsverdi og skattemessig verdi, multiplisert med en kalkulatorisk skattesats. I dette tilfellet er det benyttet en sats på 9,5% for bygg (inkl. tekniske installasjoner) og 0% på tomt

## NOTE 6: LANGSIKTIG GJELD

Konsernets langsiktige gjeld hadde en vektet rest løpetid på 2,0 år per 31.12.2021. 34% av lånesaldo per samme tidspunkt var rentesikret, med rest bindingstid på renteswap'er på 6,0 år.

## NOTE 7: ANDRE LANGSIKTIGE FORPLIKTELSER

Andre langsiktige forpliktelser består blant annet av utsatt inntekt i form av forskuddsbetalte leietakertilpasninger. Dette er ikke reell gjeld, og deler av beløpet er derfor justert.

## NOTE 8: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Mindreverdi på rentebytteavtaler utgjør kr 1,8 mill. per 31.12.2021.

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Styret



Styreleder

**Hans Olav Lindal**

Advokatfirmaet Thommessen AS



Nestleder

**Paul-Christian Rieber**

GC Rieber AS



Styremedlem

**Lise Bartnes Aalberg**

Siva SF



Styremedlem

**Christine Kahrs**

Paal Kahrs Eiendom AS



Styremedlem

**Bjart Nygaard**

GC Rieber Fondene



Styremedlem

**Bernt Ditlev Sommersten**

Sommersten

# Årsberetning 2021 - GC Rieber Eiendom AS

## Virksomhetens art

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

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

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

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

## Arbeidsmiljø og personale

Det har vært 19 faste ansatte i GC Rieber Eiendom AS i 2021, 11 kvinner og 8 menn. Styret består av 2 kvinner og 4 menn. GC Rieber Eiendom vurderer mangfold som en viktig forutsetning for en sunn utvikling av selskapet, og arbeider for å fremme

likestilling. Det er et mål at ingen skal oppleve diskriminering på grunnlag av kjønn, etnisitet, religion/livssyn, funksjonsevne, seksuell orientering, alder eller annet.

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

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

## Aksjonærer og aksjonærforhold

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

Det har vært en viktig premiss for det sammenslåtte selskapet å videreføre selskapets langsiktige strategi, samtidig som man spisser den finansielle strategien. Det er viktig for selskapet å opprettholde en robust kapitalstruktur også fremover. For 2021 foreslår styret et utbytte på kr 94,9 mill., tilsvarende kr 25,00 per aksje.

## Bærekraft

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

## Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2021 (2020) for GC Rieber Eiendom AS var kr 60,9 mill. (kr 52,0 mill.), hvorav kr 19,6 mill. (kr 18,3 mill.) var leieinntekter. I tillegg til forvaltningsvirksomheten så driver selskapet utleie av lokaler på Havnelageret på Dokken, i Kranen i Solheimsviken og under Fjøsangerveien, i tillegg til parkering. Driftsresultat utgjør kr 6,0 mill. (kr 9,1 mill.). Økningen i kostnader siste år skyldes økt antall ansatte, økt leie av lokaler som følge av Covid-19 pandemien, samt ekstra IT kostnader knyttet til å løfte konsernets forretningsystem

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

over på en skybasert løsning. Det faktum at selskapet gjennom året har fått flere 100% eide datterselskaper har gitt et betydelig løft i netto finansinntekter i form av mottatte konsernbidrag. Resultat før skatt endte på kr 103,7 mill. i 2021 mot kr 92,1 mill. i 2020.

## Balanse og likviditet

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

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

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

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

Både selskapet og konsernet er solid, og egenkapitalandelen er godt innenfor de krav som bankene har satt i låneavtalene. Likviditeten

er god og selskapets finansielle risiko vurderes generelt som lav.

## Redegjørelse for årsregnskapet

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

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

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

## Fremtidsutsikter

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

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

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

## Anvendelse av årets overskudd

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

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

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

**Signert digitalt av hele styret.  
Bergen, 7. april 2022.**

## GC Rieber Eiendom

## Våre resultater

# Resultatregnskap - GC Rieber Eiendom AS

Alle tall i NOK 1 000

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

[Adm.dir. har ordet](#)[Nøkkeltall](#)[Høydepunkter fra 2021](#)

## GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)[Ledelse](#)[Historie](#)[Visjon, verdier, strategi](#)[Innovasjonsdistriktet](#)[Bærekraft](#)[Våre eiendommer](#)[Pågående prosjekter](#)

## Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)[Styret](#)[Årsberetning](#)[Regnskap - GC Rieber](#)[Eiendom AS](#)[Revisjonsberetning](#)

## Balanse - GC Rieber Eiendom AS

Signert digitalt av hele styret, Bergen, 7. april 2022.

Alle tall i NOK 1 000

EIENDELER	NOTE	31.12.2021	31.12.2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	7	3 981	1 985
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 981</b>	<b>1 985</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER:</b>			
Bygninger og annen fast eiendom	6	32 673	34 037
Maskiner og anlegg	6	50	74
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	6 420	7 561
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>39 143</b>	<b>41 672</b>
<b>FINANSIELLE DRIFTSMIDLER:</b>			
Investeringer i datterselskap	8	4 221 940	518 371
Konsernfordringer	9	93 650	54 549
Andre langsiktige fordringer		7	4
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 315 597</b>	<b>572 923</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 358 721</b>	<b>616 580</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER:</b>			
Kundefordringer	9, 10	5 815	14 562
Andre kortsiktige fordringer		2 901	44 670
Konsernfordringer	9	54 976	65 569
<b>Sum fordringer</b>		<b>63 692</b>	<b>124 801</b>
Markedsbaserte obligasjoner	11	0	53 206
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>53 206</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>12, 13</b>	<b>261 309</b>	<b>36 721</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>325 002</b>	<b>214 729</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 683 723</b>	<b>831 308</b>

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL:</b>			
Aksjekapital	14	113 856	60 126
Overkurs		2 930 856	64 603
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 044 712</b>	<b>124 729</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital		589 356	582 641
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>589 356</b>	<b>582 641</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>3 634 068</b>	<b>707 371</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE:</b>			
Pensjonsforpliktelser	16	14 303	14 131
Andre avsetninger for forpliktelser		0	20 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>14 303</b>	<b>34 131</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Konserngjeld	9	50 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	609 625	0
Annen langsiktig gjeld	17	7 909	558
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>667 534</b>	<b>558</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld	9	3 932	6 267
Betalbar skatt	7	8 088	0
Utbytte	15	94 880	50 000
Skyldige offentlige avgifter		1 646	3 581
Konserngjeld	9	249 754	25 059
Annen kortsiktig gjeld		9 517	4 341
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>367 818</b>	<b>89 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 049 655</b>	<b>123 938</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 683 723</b>	<b>831 308</b>

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

## GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

## Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Kontantstrømoppstilling - GC Rieber Eiendom AS

Alle tall i NOK 1 000

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

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Noter - GC Rieber Eiendom AS

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

## NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Selskapet inngår i konsernregnskapet for GC Rieber AS, Bergen. GC Rieber Eiendom AS som datter i hovedkonsern og mor i underkonsern unnlater å utarbeide konsernregnskap etter rskl § 3-7 (1).

GC Rieber AS' konsernregnskap kan finnes på selskapets nettsider.

### Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

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

### Datterselskap

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

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

### Pensjoner

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

### Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

### Finansielle instrumenter

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

## Snarveier

## Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

## GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

## Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene.

### Skatt

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

### Kontantstrømanalyse

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

## NOTE 2: KAPITALFORHØYELSE OG FUSJON

I 2021 er det gjennomført en sammenslåing av GC Rieber Eiendom AS, datterselskapet Marineholmen Forskningspark AS og eiendomskonsernet Solheimsviken Næringspark AS med datterselskaper.

Målsetningen med sammenslåingen var å få et større og sterkere eiendomskonsern, med alle eierne samlet i GC Rieber Eiendom AS.

Denne endringen bidrar til et sterkere fokus

på det samlede innovasjonsdistriktet på Marineholmen og i Solheimsviken, og gir grunnlag for en mer effektiv styringsmodell i det samlede eiendomskonsernet.

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

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

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

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

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

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

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

## NOTE 3: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>		
Leieinntekter morselskap	0	0
Leieinntekter datterselskap	8 157	7 415
Andre driftsinntekter morselskap	55	0
Andre driftsinntekter datterselskap	28 628	19 977
<b>Sum driftsinntekter fra konsernselskap</b>	<b>36 841</b>	<b>27 392</b>
<b>Lønnskostnader fra morselskap</b>		
	<b>1 040</b>	<b>0</b>
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER:</b>		
Andre driftskostnader fra morselskap	9 209	8 097
Andre driftskostnader fra datterselskap	2 499	1 788
<b>Sum andre driftskostnader fra konsernselskap</b>	<b>11 708</b>	<b>9 885</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER:</b>		
Aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskap	70 653	28 234
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap (Skipet AS)	19 184	41 116
Renteinntekter fra morselskap	0	32
Renteinntekter fra datterselskap	4 080	1 371
Rentekostnader fra datterselskap	408	0
<b>Sum finansinntekter og -kostnader fra konsernselskap</b>	<b>94 325</b>	<b>70 753</b>

## NOTE 4: LØNNSKOSTNADER

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

Selskapet hadde i 2021 sysselsatt 19 årsverk.

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

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

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

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

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

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber](#)

[Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

## NOTE 6: ANLEGGSMIDLER

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

## NOTE 7: SKATT

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

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

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

## Snarveier

## Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

## GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

## Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

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

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

## NOTE 8: AKSJER I DATTERSELSKAPER

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

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber](#)

[Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

## NOTE 9: KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2021	31.12.2020
<b>FORDRINGER PÅ KONSERNSELSKAP:</b>		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	93 650	54 549
Kundefordringer konsern	5 458	7 992
Andre kortsiktige fordringer konsern	54 976	65 569
<b>Sum konsernfordringer</b>	<b>154 084</b>	<b>128 109</b>
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	0	0
<b>GJELD TIL KONSERNSELSKAP:</b>		
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	50 000	0
Leverandørgjeld innen konsern	3 362	2 792
Utbytte til konsernselskaper	50 105	50 000
Annen kortsiktig gjeld konsern	249 754	25 059
<b>Sum konserngjeld</b>	<b>303 116</b>	<b>77 851</b>
<b>Totalt</b>	<b>-149 032</b>	<b>50 259</b>

## NOTE 10: KUNDEFORDRINGER

	31.12.2021	31.12.2020
Kundefordringer vurdert til pålydende	5 815	14 562
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>5 815</b>	<b>14 562</b>

## NOTE 11: OBLIGASJONER

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

Obligasjoner var vurdert til børskurs pr. 31.12.2020.

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

## NOTE 12: BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 001 bundne midler.

## NOTE 13: KONSERNKONTOORDNING

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

## NOTE 14: AKSJEEIERE

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

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

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

### MEDLEMMER AV STYRET EIER FØLGENDE ANTALL AKSJER:

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

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

## NOTE 15: ENDRING I EGENKAPITAL

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

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

## NOTE 16: PENSJONSKOSTNADER OG -FORPLIKTELSE

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

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

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

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

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

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

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantsekriking. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen.

Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 10 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

BEREGNING AV ÅRETS PENSJONSKOSTNAD:	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	199	1 457
Netto renteinntekt ( -kostnad)	201	281
Arbeidsgiveravgift	56	245
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>457</b>	<b>1 982</b>

PENSJONSFORPLIKTELSE OG PENSJONSMIDLER:	2021	2020
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-12 535	-12 385
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-12 535	-12 385
Arbeidsgiveravgift	-1 767	-1 746
<b>Balansført pensjonsforpliktelse</b>	<b>-14 303</b>	<b>-14 131</b>

Ved beregning av pensjonskostnaden og netto pensjonsforpliktelse er følgende forutsetninger lagt til grunn:

	2021	2020
Diskonteringsrente	1,90%	1,70%
Forventet avkastning	1,90%	1,70%
Lønnsregulering	2,75%	2,25%
G-regulering	2,50%	2,00%
Pensjonsregulering aktive	0-1,73 %	0-1,24 %
Pensjonsregulering pensjonister	0,00%	0,00%
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00%	8,00%
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00%	0,00%

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

## NOTE 17: GJELD TIL KREDITT- INSTITUSJONER

	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	609 625	0
<b>Sum</b>	<b>609 625</b>	<b>0</b>

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

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

### Garantier:

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

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

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

### Selskapet har per 31.12.2021 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	VALUTA	BELØP	FORFALL	RENTESATS	VIRKELIG VERDI
Rentebytteavtale	NOK	47 250	2024	2,47%	-1 018
Rentebytteavtale	NOK	144 000	2024	1,71%	-291
Rentebytteavtale	NOK	144 000	2029	1,74%	560
Rentebytteavtale	NOK	126 750	2031	2,59%	-6 622
<b>Sum finansielle sikringsinstrumenter</b>		<b>462 000</b>			<b>-7 371</b>

Rentebytteavtalene er anskaffet ved fusjon med Solheimsviken Næringspark AS 28.08.2021.

Virkelig verdi på gjelden er redusert med NOK 9 927 i perioden 28.08.2021 til 31.12.2021

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

# Revisjonsberetning



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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

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

[www.ey.no](http://www.ey.no)  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i GC Rieber Eiendom AS

### Konklusjon

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

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

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

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

## Øvrig informasjon

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

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Snarveier

### Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2021](#)

### GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

### Våre resultater

[Regnskap - Konsern](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - GC Rieber  
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 19. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Eirik Moe  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - GC Rieber Eiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

