

A photograph of a modern urban plaza. On the left, a building with a dark, metallic, ribbed facade. In the center, several tall, thin water fountains spray upwards. To the right, a large, multi-story building with a grid of windows and a prominent geometric sculpture on its corner. People are walking on the paved plaza, and young trees are planted in the background.

Orientering om virksomheten

GC Rieber Eiendom AS, 26. april 2022

Premissene for det sammenslåtte selskapet

- ✓ Visjon og verdier: Skal bygges videre på GC Riebers «Creating Joint Futures», Marineholmens «Bridging great people» og Solheimsvikens «Play, Stay, Work».
- ✓ De strategiske føringene i selskapet skal bygge på den industrielle, langsiktige og driftsorienterte utviklingen man har hatt i de tre selskapenes historie.
- ✓ Innovasjonsdistrikt. Selskapet skal holde høyt fokus på, og aktivitet rundt, videreutviklingen av Innovasjonsdistriktet på Marineholmen og i Solheimsviken. Dette skal utvikles i nært samarbeid med andre aktører innen innovasjonsmiljøet i Bergen, herunder særlig Universitetet i Bergen, Siva og DNB. Relevante møteplasser og samarbeidsarenaer skal etableres.
- ✓ Likviditet i aksjen. Innen 12 mnd. etter sammenslåing skal selskapet ha iverksatt en organisert, forutsigbar og markedsbasert omsetningsmulighet for aksjen, dvs. med både kjøps- og salgsmuligheter for aksjonærene. Et element i slik ordning kan være at selskapet kjøper egne aksjer.
- ✓ Eierstruktur. Man skal tilstrebe at ingen aksjonær skal eie over 50% av aksjene i selskapet.
- ✓ Utbytte. Det nye selskapets aksjonærpolitikk er over tid å gi aksjonærene en konkurransedyktig avkastning på investert kapital i form av løpende utbytte og verdistigning. Konsernets mål er at utbytte *over tid* skal utgjøre 40-50% av konsernresultat før verdiendring/gevinster og skatt, gitt tilfredsstillende likviditet og soliditet. Det er et mål at løpende utbytte *minst* skal dekke aksjonærenes skatt på eierskapet.
- ✓ Styret. Styret skal gjenspeile eierstrukturen og skal samtidig ha solid relevant kompetanse, herunder finansiell. Styreleder skal være uavhengig av de største aksjonærene.
- ✓ Navn og varemerke. Det nye selskapet ønsker å benytte GC Rieber som merkenavn i henhold til avtale med GC Rieber AS og deres merkevareprogram. Det skal innhentes en ekstern betenkning rundt fordeler og ulemper ved å benytte denne merkevaren videre, som grunnlag for videre strategiske diskusjoner knyttet til branding.
- ✓ Management team. Det skal gjøres en intern vurdering av kompetansebehov og profil på ledere og andre nøkkelpersoner. Det skal avsettes tilstrekkelig kapasitet og kompetanse til aktivt Investor Relations (IR) -arbeid. Et incentivprogram for nøkkelmedarbeidere skal etableres innen 12 mnd. etter sammenslåing hvor det etableres et interessefellesskap mellom disse og aksjonærene.



Handel i aksjen/kjøp av egne aksjer

- Hittil i år har det vært omsatt 53.007 aksjer til en total verdi på kr 76,7 mill. Dette inkluderer *ikke* bytte-transaksjonen som var tilrettelagt av GC Rieber AS 2. februar i år.
- Siste omsetningskurs var kr 1.447 per aksje (22. april 2022).
- Generalforsamlingen gav styret fullmakt til kjøp av egne aksjer i ekstraordinær generalforsamling 26. mai 2021. Denne er gyldig i 2 år fra beslutningsdatoen. Fullmakten gir rett til å erverve egne aksjer med en samlet pålydende på inntil kr 11.385.648, til en pris mellom kr 30 og kr 2.000 per aksje.
- Styret besluttet kjøp av egne aksjer på inntil kr 30 mill. i forrige styremøte 7. april i år. Prisen skal settes til sist kjente omsetningskurs, og selskapets kjøp skal ikke stå i veien for andre interesserte investorer.
- Aksjene kan brukes til insentivordning for ansatte, til videresalg, til eventuelle transaksjoner/oppgjør eller til å nedsette aksjekapitalen.

Nøkkeltall

Brutto leieinntekter	Antall kvadratmeter til forvaltning	Verdijustert egenkapital (VEK) per 31.12.21	VEK per aksje (etter avsatt utbytte)
	250.000 M ²	6,3 mrd. KR	1.668 KR
	Antall kvadratmeter eid	Egenkapitalandel på virkelige verdier	Siste omsetningskurs per aksje
	183.000 M ²	70%	1.447 KR
Vektet gjenværende leietid		Økonomisk ledighet	Ordinært utbytte per aksje
7,5 ÅR		3,2 % AV LEIENIVÅ	25 KR

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
Sum inntekter		452 281
Driftskostnad eiendom og prosjekter		54 290
Innkjøp til felleskost		66 896
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		7 830
Brutto driftsresultat		323 266
Salgsgevinst/tap		206
Rehabiliteringskostnad	1)	77 932
Lønn	2)	37 421
Andre administrative kostnader		13 782
Driftsresultat før avskrivning		194 337

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
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
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
Investerings i tilknyttet selskap		130	-	130
Langsiktige fordringer		2 974	-	2 974
Sum anleggsmidler		5 178 241	3 509 640	8 687 881
OMLØPSMIDLER				
Kundefordringer		18 923	-	18 923
Andre kortsiktige fordringer		17 404	-	17 404
Bankinnskudd		272 057	-	272 057
Sum omløpsmidler		308 384	-	308 384
SUM EIENDELER		5 486 625	3 509 640	8 996 265

	NOTE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
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
Sum egenkapital		2 786 895	3 545 325	6 332 220
GJELD				
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
Sum gjeld		2 699 730	-35 685	2 664 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 486 625	3 509 640	8 996 265

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 FORPLIKTELSE

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.



Virksomhetens gang

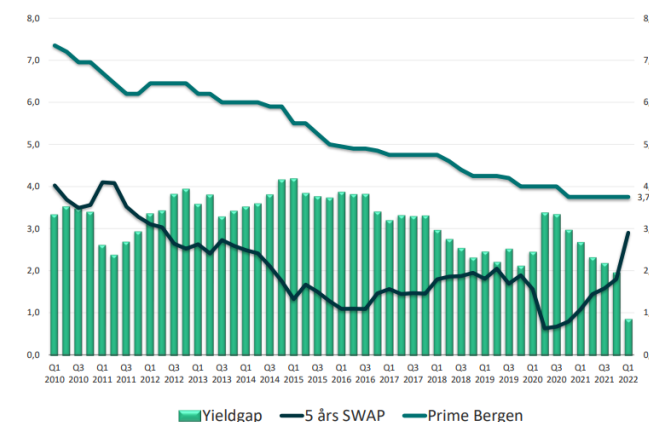
- Eiendomsmarkedet
- Et sterkt innovasjonsdistrikt
- Planlagte nybygg
- Bærekraft
- Spennende områdeutvikling



GCRIEBER

Eiendomsmarkedet

- Etterspørsel etter kontoreiendom: Vi tror våre områder vil stå seg konkurransemessig
- Hotellmarkedet: Fortsatt svakt. Mot normalt i 2023/24?
- Leiepriser: Svakt økende
- Inflasjon: Høy nå – normalisering mot 2024?
- Ledighet: 8% i Bergen (vil øke noe)
3,2% i vår portefølje
- Tilbud av nye kontorbygg: Opp neste 2 år *. Deretter avta (økte priser/usikkerhet)
- Renter: På vei opp
- Markedets avkastningskrav (yield): Er yieldbunnen nådd?
- Transaksjonsmarkedet Bergen: Forventet godt *
- Verdiutvikling på næringseiendom: Utflating?



* Kilde: WPS

Kilde: DnB Næringsmegling

Et attraktivt Innovasjonsdistrikt



En uformell møteplass for havnæringen

marine
holmen



maritime
BERGEN



GCE
Ocean
Technology

VIS



maritime
cleantech

Økosystemer må organiseres

MENNESKER

LØRDAG 23. APRIL
kl. 11.00-18.00

VÅRENS STORE KUNNSKAPSFESTIVAL

Universitetet i Bergen har fylt 75 år, men vi er minst like
opptatt av de neste 75 årene også.
Velkommen til festival i området rundt VilVite sammen
med realfagene og partnerne våre!

GRATIS INNGANG!



BERGEN
KOMMUNE



marine
holmen

NORCE



Fremtidens forskere



Thelma Drivdal bader i «blod» og solskinn og ser ut til å storkose seg.

SIGNERTE SAMARBEIDSAVTALE

Skal styrke samarbeidet for havet

Lørdag 23. april signerte UiB-rector Margareth Hagen og Havforskningsdirektor Nils Gunnar Kvamstø samarbeidsavtale som skal sikre et tett og godt samarbeid mellom de to institusjonene fremover.



Pirrer nysgjerrighet og kunnskapslyst



Krohn

Damsgårdsveien

Verdigstillelse 2023/2024

6200 m²





NollCO₂



Høyeste miljøambisjon i Bergen

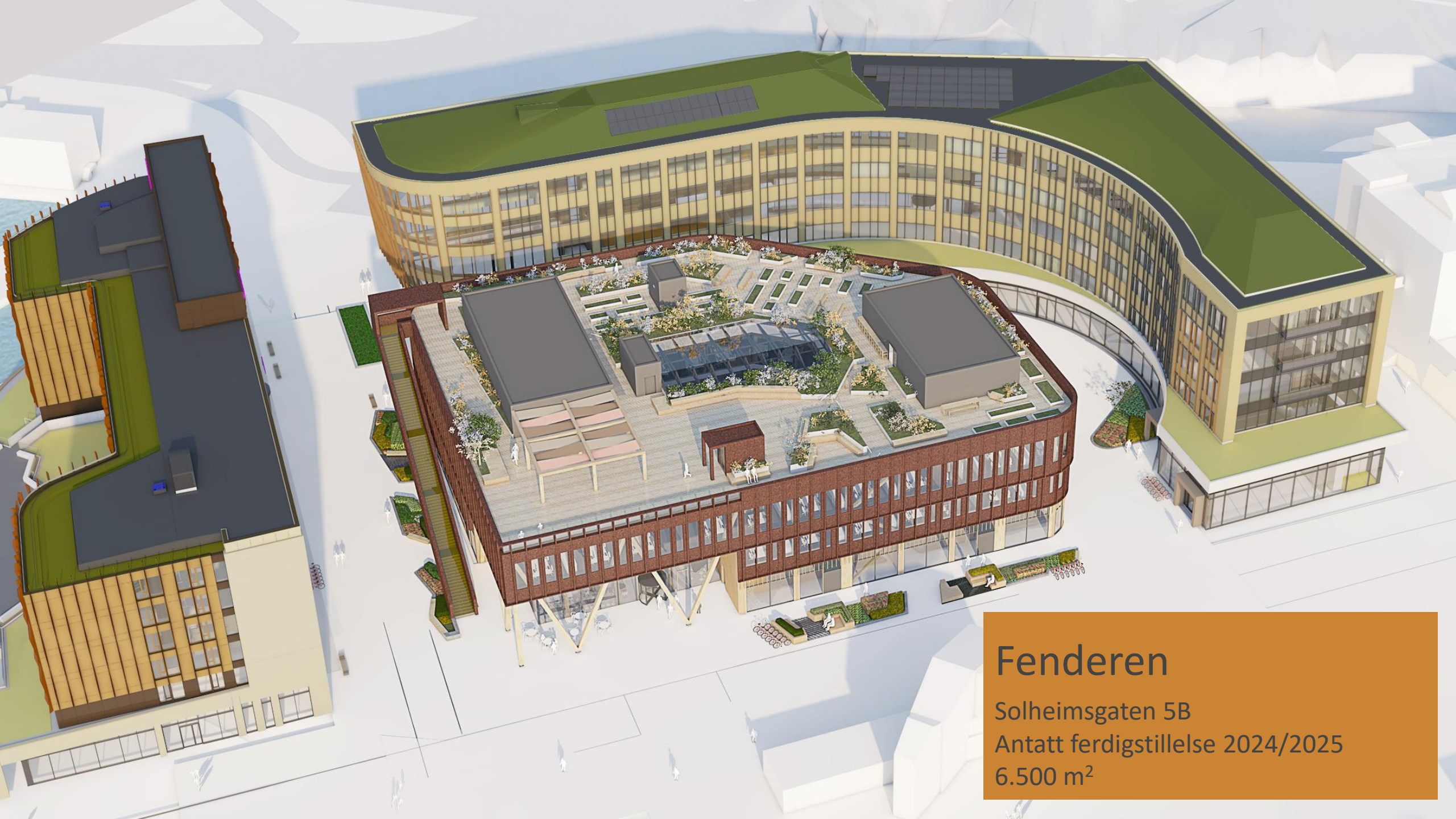
- ✓ Antatt ferdigstillelse Q4 2023
- ✓ 5 etasjer, totalt ca. 5.900 kvm BRA
- ✓ Massivtre konstruksjon
- ✓ Minimum Breeam Excellent og Passivhus
- ✓ Arbeider mot Paris Proof/Noll Co2
- ✓ Gode sykkel- og garderobefasiliteter
- ✓ Felles møteromsfunksjon i bygget
- ✓ Arbeidscafe/personalrestaurant
- ✓ Nær Bybane/off.kommunikasjon
- ✓ El-sykler, el-biler, Viken konferansesenter, parkering, marina, restauranter etc.



Inspirert av Skipet

Med et stadig økende fokus på bærekraft vil Krohnen strekke seg enda lenger enn Skipet.

- ✓ Solcellepanel
- ✓ Massivtre
- ✓ Materialfokus (EPD)
- ✓ Gjenbruk
- ✓ Utslippsfri byggeplass
- ✓ Mer trådløst, mindre kabling
- ✓ Teknologi for delingsøkonomi
- ✓ Sambruk for bedre arealutnyttelse
- ✓ Forbedret sykkelparkering



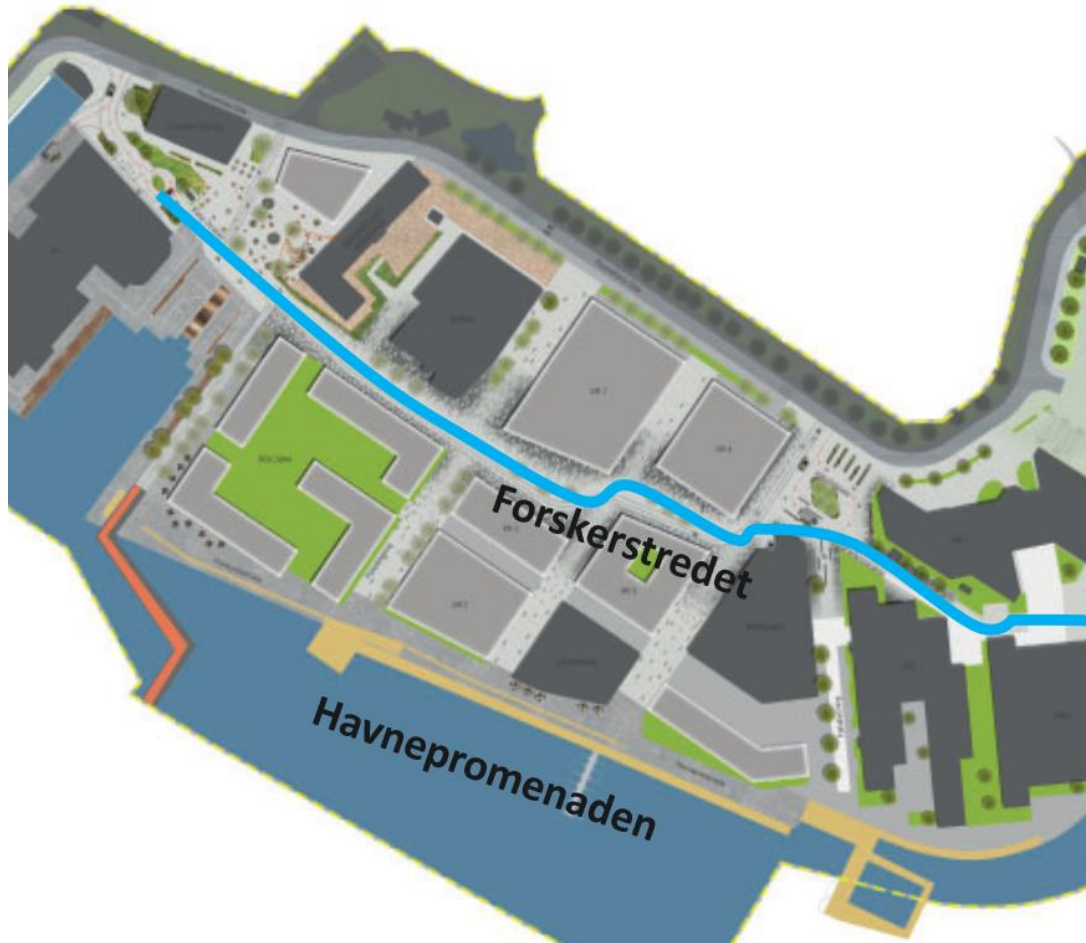
Fenderen

Solheimsgaten 5B

Antatt ferdigstilling 2024/2025

6.500 m²

Marineholmen – ny reguleringsplan



- Utviklingen av Marineholmen vil ta nye steg når reguleringsplanen for området er klar
- Ikke minst vil attraktive boliger i solrike omgivelser ut mot Damgsgårdssundet berike området og gi mer liv gjennom hele døgnet
- Områdets sjøpromenade og det unike området rundt badestranden på Kong Christian Frederiks plass vil løftes betydelig i kvalitet og forsterkes gjennom utviklingen
- Det skal dannes en indre gate kalt Forskerstredet, med egen allmenning og arkader der det kan søkes ly mot bergensværet
- Flere kaféer og tilbud på gateplan vil etableres, for både store og små



Birkelandshagen

Vi planlegger å bygge boligområde og næringspark ved Birkelandskrysset på Fleslandsvegen



