

Årsrapport 2022

GC Rieber Eiendom AS



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Året 2022 oppsummert

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Adm.dir. har ordet

GC Rieber Eiendom er en by- og områdeutvikler som skal skape merverdi for samfunn, økosystemer, leietakere, ansatte og eiere. Vi har en attraktiv portefølje av kunder og eiendommer, en av Bergens mest spennende tomtereserver og et motivert team. Dette gir oss et svært godt utgangspunkt i 2023 og fremover.

Et innovasjonsdistrikt i vekst

Teamet i GC Rieber Eiendom har i 2022 jobbet målrettet med å levere verdi til våre eiere, leietakere og til samfunnet. Det har vært høy aktivitet i Innovasjonsdistriktet med mange fysiske arrangementer, energi og puls på møteplassene. Kunnskapsfestivalen "OPPLEV Marineholmen" ble i april arrangert av UiB sammen med flere partnere. Det var en manifestasjon av hva Innovasjonsdistriktet er. Flere tusen barn og voksne fant veien til Marineholmen og fikk lære og oppleve hva et innovasjonsdistrikt er. I juni ble det arrangert Bystrandfestival – en musikkfestival med flere titusen besøkende. Det arrangeres flere slike store og små arrangementer gjennom hele året for at mennesker i Innovasjonsdistriktet skal møtes og utveksle ideer. Politikere og viktige nøkkelpersoner inviteres regelmessig på omvisninger i laboratorier, inkubatorer og i gründermiljøet. Bedriftene og menneskene

ser verdi av å være en del av dette økosystemet, og flere ønsker å ekspandere og flytte hit.

I Solheimsviken startet vi byggingen av Krohnen (6.130 kvm.) i 2022. Fenderen (7.565 kvm.) har vært under prosjektering og byggestart planlegges i 2023. Vi har svært lav ledighet i våre bygg, og flere av våre kunder får ikke den ekstra plassen som de har behov for til sin aktivitet. Offentlig somling med regulering hindrer vekst i aktivitet og arbeidsplasser i Innovasjonsdistriktet. Dette bekymrer oss.

Vi forventer å få vedtatt en ny reguleringsplan for Marineholmen i 2023. Selskapets systematiske arbeid over mange år med å skape et attraktivt innovasjonsdistrikt vil da bære frukter gjennom at vi kan realisere verdier gjennom nye kontorbygg, boliger og inkluderende utearealer.

Et robust eiendomsmarked i Bergen, og en solid portefølje i GC Rieber Eiendom

Bergen hadde vekst i sysselsettingen gjennom 2022. Mot slutten av året er denne veksten avtagende. Arbeidsledigheten på Vestlandet har vært lav. Dette påvirker etterspørselen etter kontorlokaler i Bergen positivt. Det forventes imidlertid noe økt arbeidsledighet fremover i 2023. Aktiviteten i leiemarkedet i Bergen er god, og det er svært stor etterspørsel etter nye høykvalitetslokaler i markedet. Det etterspørres sentrumsnære kontorbygg,



med bybanetilknytning og et bredt servicetilbud. Kontorledigheten i Bergen har vært stabil over flere år, og utgjør ca. 8 %. I GC Rieber Eiendoms portefølje er ledigheten på ca. 3 %.

Prime yield har økt med ca. 0,5 %-poeng siste halvår, og prime yield i Bergen ligger nå trolig rundt 4,25 % - 4,5 %. Snitt yield for GC Rieber Eiendoms portefølje er 5,0 %.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

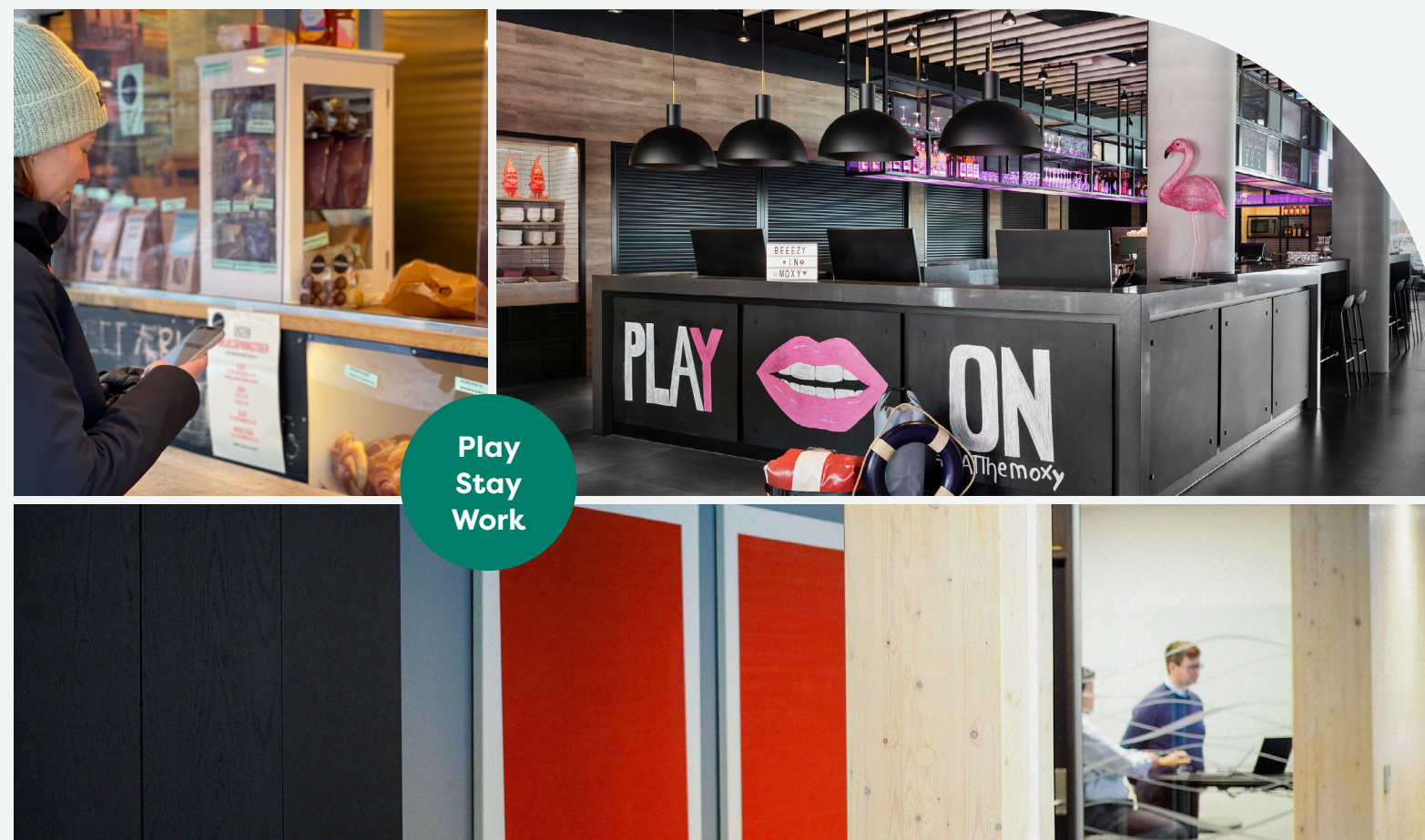
Innovasjon og bærekraft

GC Rieber Eiendom har mål om å lede an på bærekraft og ESG. Vi har tydelige mål innen miljø (E), sosial (S) og forretningsetikk (G). Slik skal vi bidra til å realisere FNs bærekraftsmål og aksjonærverdier.

Vårt miljømål (E) er å bli klimanøytral innen 2025. Et ambisiøst, men nødvendig mål. Vi har nå oversikt over vårt klimaavtrykk og arbeider med å redusere dette. De neste årene skal vi se hvordan vi kan kompensere for å bli klimanøytral. Klimaregnskapet for 2021 viser et totalt utslipp på 467 tCo2e (tonn Co2 ekvivalenter) fordelt på 12 tCo2e fra egen virksomhet (Scope 1), 340 tCo2e indirekte utslipp (Scope 2) og 115 tCo2e øvrig indirekte utslipp. Klimaregnskapet for 2022 er under utarbeidelse.

Siden 2012 har GC Rieber Eiendom benyttet miljøsystemet Breeam NOR. I dag er alle eksisterende bygg i henhold til standarden Breeam-In-Use. For Krohnen har vi enda høyere bærekraftambisjoner, og sikter mot vårt første "Null Co2" bygg.

Som områdeutvikler har vi høye ambisjoner for Innovasjonsdistriktet hele døgnet, hele året. Vi skal ta et samfunnsansvar (S) og skape kvaliteter både for de som bor i, arbeider i, og opplever området som besøkende. Konkrete mål og aktiviteter innen "Play, Stay, Work" skal gi et spennende, åpent og inviterende nabolag. Vi ønsker på denne måten å bidra til å bygge ned



Play
Stay
Work

de sosiale 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.

GC Rieber Eiendom er opptatt av å ha en god selskapsstyring (G) med tydelig rollefordeling mellom aksjeeiere, styret og daglig ledelse.

Selskapet skal skape verdier, drives og rapportere på en måte som gjør det lett for våre eiere og forstå oss og slik at verdi, utbytte og likviditet i aksjen er attraktiv. Det gleder oss å se at GC Rieber Eiendom-aksjen blir omsatt og at forskjellen mellom omsetningspris på 1.250 kr og verdijustert egenkapital (VEK) per aksje på 1.581 kr ved årsskiftet var 21 % – noe som er lavere enn for de fleste andre eiendomsselskaper.

GC Rieber Eiendom-teamet ser frem til å realisere selskapets strategi i årene som kommer.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Nøkkeltall



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Høydepunkter fra 2022



Januar

VÅRE LEIETAKERE FÅR TILGANG TIL DELE

Ved å inngå samarbeid med Dele får alle våre leietakere tilgang til et rikt utvalg biler nært sitt arbeidssted. Delingsøkonomi i praksis og enda en oppfordring om å velge grønn reisevei.

NOSEFO FORTSETTER LEIEFORHOLDET PÅ BONTELABO

Nosefo blir værende på Bontelabo, og signerer leiekontrakt for 10 nye år.

Mars

INNOVASJONSDISTRIKTETS MULIGHETER

Sammen med ulike aktører på området inviterte vi studenter fra et bredt spekter av studieretninger, med et formål om å belyse de attraktive arbeidsmulighetene som finnes hos selskapene i Innovasjonsdistriktet. Det ble hjemmelaget pizza fra Parken og en vellykket kobling av studenter og næringsliv.



April

OPPLEV MARINEHOLMEN

Tusenvis av nysgjerrige og blide bergensere var innom den store kunnskapsfestivalen OPPLEV Marineholmen lørdag 23. april. I solskinnet myldret det av fagfolk, studenter, naboer, barn og foreldre som fikk både leke, lukte, smake, se, oppdage og oppleve.



Kjekt for store og små!

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)



Mai

VINNER AV EIENDOMSPRISEN

Vi vinner Eiendomsprisen for Skipet i Solheimsviken. **Juryens begrunnelse:** Nytenkende massivtrebygg med et ukonvensjonelt byggeprinsipp som kombinerer massivtrepaneler og limtretragere og er mer materialeffektivt med langsgående bjelker. Dette gir et fint samspill med store treflater og høye tresøyler.

Fornøyd gjeng etter prisutdeling!



Et måltid her anbefales!



Juni

OSTRA

I juni åpner restauranten Ostra dørene i Viken brygge (Moxy-bygget). Restaurantlokalene er vendt mot Puddefjorden, og autentisk meksikansk mat med fokus på lokal sjømat av ypperste kvalitet kan nytes med en av byens beste utsikter. Uteservering er tilrettelagt under et overbygg, og det er tilgang til en stor terrasse vendt mot fjorden.



Juli

MARINEHALLEN

Det tidligere lagerlokalet på Marineholmen gjennomgår en forvandling, og gjenoppstår som Innovasjonsdistriktets nye storstue! Hallen huser gjennom året flere store og små arrangementer!



August

NY PERSONALRESTAURANT I MOTORHALLEN

Toma åpner The Kitchen-konseptet sitt i Motorhallen – Det blir god mottatt!

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

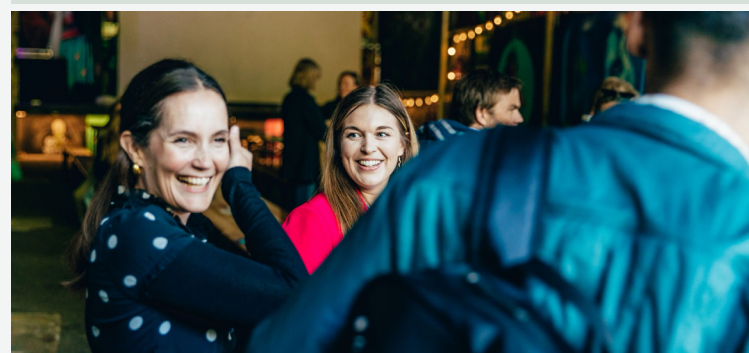
[Revisjonsberetning](#)



September

HAVNELAGERET

Etter 60 år med bruksrett blir havnelageret på Dokken levert tilbake til kommunen.



INNOVASJONSUKEN OPP

Under innovasjonsfestivalen den 19.-25. september skapte vi en møteplass som koblet studenter og leietakere i Innovasjonsdistriktet.

Gjennom uken ble det holdt mange gode arrangementer som var med på å synliggjøre viktige satsinger innen forskning, innovasjon og nyskaping.



Oktober

KROHNEN

Grunnarbeid igangsettes på det som skal bli vårt mest bærekraftige bygg hittil.



November

FANG ENERGYRVEN

Som et ledd i vårt miljøarbeid gjennomfører GC Rieber Eiendom Drift årlig prosjektet «Fang energityven». Dette er et initiativ fra Grønn Byggallianse der eiendomsbransjen har som mål å redusere energiforbruket. Initiativet skal være bra for både miljøet og leietaker.



Planlagt ferdigstilt i Q1 2025

Desember

FENDEREN

Fenderen-prosjektet lanseres – Et kommende næringsbygg i lim- og massivtre med svært sentral og synlig beliggenhet i hjertet av Solheimsviken og Innovasjonsdistriktet. Gjennom en åpen og tilgjengelig utforming av byggets første etasje, vil Fenderen være et positivt bidrag til aktivitet i området.

INNOVATION CHALLENGE

Årets interne innovasjonskonkurranse i GC Rieber går av stabelen. Her er nyskaping og gründertenkning i forsetet.

Gruppen fra GC Rieber Eiendom kom på 3. plass med sin idé som gikk ut på å produsere og forvalte fornybar energi til eiendomsporteføljen til GC Rieber Eiendom – For en klimanøytral fremtid.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

GC Rieber Eiendom

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Eiere

Aksjonæroversikt per 27.03.2023

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
1 GC RIEBER AS	1 711 600	45,1 %
2 SIVA EIENDOM HOLDING AS	365 892	9,6 %
3 VIBEN AS	230 045	6,1 %
4 CELSIUS AS	224 570	5,9 %
5 DNB LIVSFORSIKRING AS	207 749	5,5 %
6 LIVSFORSIKRINGSSKAPET NORDEA	96 556	2,5 %
7 DNB EIENDOMSFOND CORE PLUS AS	70 608	1,9 %
8 GC RIEBER EIENDOM AS	65 759	1,7 %
9 GC RIEBER FONDET	60 640	1,6 %
10 MARTENS NES HOLDING AS	37 376	1,0 %
11 RAGNA SOFIE OG CHR RIEBERS ALLMENN	34 053	0,9 %
12 AS JANSI	25 933	0,7 %
13 GEP2 AS	25 600	0,7 %
14 ARNESEN, BJARTE	24 644	0,6 %
15 SOLOMIO AS	22 580	0,6 %
16 ARNESEN, FRODE	18 313	0,5 %
17 JOHANNE MARIE RIEBER MARTENS	18 293	0,5 %
18 L MELTZERS HØYSKOLEFOND	17 817	0,5 %
19 RIEBER, CHRISTIAN GOTTLIEB	16 345	0,4 %
20 ARNESEN, DAG FREDRIK JEBSEN	16 000	0,4 %
ØVRIGE	504 843	13,3 %
SUM	3 795 216	100,0 %

Selskapet hadde 149 aksjonærer per 27.03.2023.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Ledergruppen



Foto: F.v. 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 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Historie

1879

GC Rieber konsernet grunnlegges av Gottlieb Christian Rieber.



1986

GC Rieber overtar Bergen Fiskeindustri AS på Bontelabo.



1980

Formalisert eiendomsvirksomhet starter. Før dette eide konsernet ulike eiendommer spredt i ulike industri. Nå blir det samlet til et eget selskap.



1991

Den gamle verftsvirksomheten i Solheimsviken utvikles.



1993

Vi kjøper opp verfts-eiendommen i Solheimsviken. Idéen om næringsparker er allerede igangsatt.



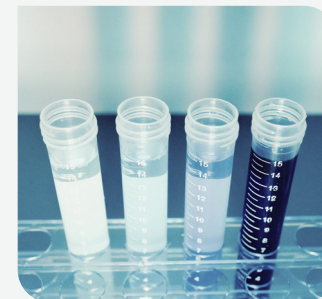
2000

Fra og med
Verftsområdene i Solheimsviken og Marineholmen fornyes. Eksisterende bygningsmasse konverteres, og fremtidens kontorbygg og strategisk infrastruktur utvikles. Dette tilrettelegger for innovative næringsklynger.



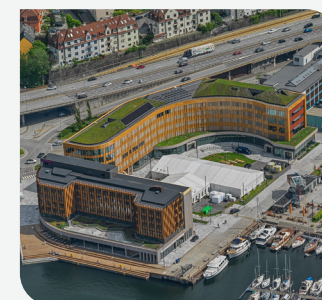
2001

Vi blir medeier og overtar forretningsførsel for Marineholmen Forskningspark AS.



2020

Tankegangen og strategien rundt bygging av Innovasjonsdistriktet er sterkere enn noen gang. Vi ferdigstiller to nye bygg (Skipet og Viken brygge) og fortsetter å vokse.



2022

Grunnarbeid igangsettes på Krohnen, som skal bli vårt mest bærekraftige bygg hittil. Vi har også mange spennende planer for de kommende årene.



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Visjon & verdier

Creating Joint Futures er vår visjon og vårt 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 målrettet 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 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Innovasjonsdistriktet

Sammen med partnere utvikler vi Solheimsviken og Marineholmen som Norges ledende innovasjonsdistrikt. Ved å legge til rette med infrastruktur for forskning og innovasjon, tiltrekkes både gründere, startups, studenter, etablerte bedrifter og bedriftsinkubatorer. Dette resulterer i en blomstring av innovasjonsøkosystemer, og fremtidens arbeidsplasser skapes.

Hva er et innovasjonsdistrikt?

Et innovasjonsdistrikt eller en innovasjonshub er et geografisk byområde der kunnskapsinstitusjoner og kunnskapstunge virksomheter samler seg og samarbeider med gründere, inkubatorer, investorer og det offentlige for å fremme innovasjon, kreativitet og kommersialisering av idéer og kunnskap.

Rundt i verden ser vi at noen byer og områder utmerker seg spesielt ved å skape ny aktivitet og nye arbeidsplasser som gir både sosial og økonomisk velstand. Det er dette vi arbeider med i Solheimsviken og på Marineholmen, som samlet utgjør 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, treffes. Men økosystemer som dette oppstår ikke av seg selv. De må organiseres, planlegges og jobbes med strategisk. Det gjør vi i GC Rieber Eiendom.



Foto: Gunnbjörg Gunnarsdóttir

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)



Foto: Gunnbjörg Gunnars-dóttir



Å samlokalisere tunge ankerinstitusjoner 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. Dette gjør vi gjennom å stadig bygge ny infrastruktur med blant annet laboratorier, makerspaces, kaféer, barer, kontorfasiliteter og ulike 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. 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 inkubatorer og akseleratorer 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 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Bærekraft

GC Rieber Eiendom skal lede an på bærekraftige løsninger i bygg og by, og vise det gjennom utførte prosjekter. Dette har vi med oss hver dag og det ligger som en grunnpilar i vårt arbeid.

40 % av de globale CO2-utslippene er knyttet til byggenæringen. Det betyr at vi har betydelig potensiale til å bidra til kutt. Bærekraft handler om mer enn miljø, og bærekraftig byutvikling må adressere alle de tre dimensjonene som definerer bærekraft; miljø, sosiale forhold og forretningsetikk. Bygg må bygges stadig mer klima-vennlig, 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 tilrettelegge for aktivitet i byggenes førsteetasjer er også viktig for å skape gode, trygge og inviterende byrom. Her har vi stolte eksempler som Ostra, Kranen, Søtt & Salt, Cornerteateret, Bergen Kaffebrenneri, Parken, Marineholmen Makerspace og VilVite.

Iht. Parisavtalen skal vi hele tiden jobbe for å minimere vår belastning på klima og miljø. GC Rieber Eiendoms fremtidige verdiskapning er avhengig av at vi tenker og handler bærekraftig i hele vår verdikjede. Vi skal vise dette gjennom åpent og dokumentert arbeid. Vi har tro på eksempelets makt. Vår bærekraftstrategi bygger på FN's bærekraftsmål og Parisavtalen.

Det holdes loppemarkeder på området året rundt!



Marineholmen Makerspace



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Våre hovedmål

E

MILJØ

Vi jobber mot klimanøytral drift for å ivareta Parisavtalens 1,5 gradersmål. I GC Rieber Eiendom er det størst potensiale i utslippskutt fra forbruk samlet for hele vår eiendomsportefølje. Dette innebærer blant annet energiforbruk og avfall knyttet til alle våre bygg. Vi skal påvirke kunder og leverandører til å redusere sitt klimaavtrykk.

S

SOSIAL

Vår områdeutvikling skal bidra til å knytte bydeler med ulike levekår sammen. Vi skal tilgjengeliggjøre og skape levende byrom som er trygge og inkluderende for alle, og samtidig tilrettelegge for fremtidens arbeidsplasser. Konkrete tiltak skal synliggjøres og kommuniseres for å bidra til engasjement hos alle besøkende.

G

FORRETNINGSETIKK

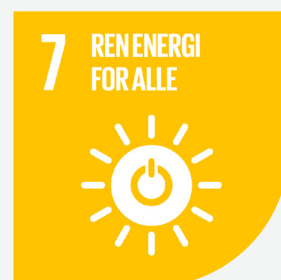
Vi skal være en ansvarlig byggherre som sikrer at alle aktører i våre prosjekter arbeider under forsvarlige, økonomiske og etiske rammer. Vi er medlem av UN Global Compact og stiller krav til at våre innkjøp av varer og tjenester er ansvarlige og etiske.

FNs bærekraftsmål

Siden 2010 har vi vært tilknyttet FN-initiativet UN Global Compact – verdens største initiativ for næringslivets samfunnsansvar. Vi har valgt ut fire av FNs bærekraftsmål som vi arbeider målrettet mot – nr. 7, 11, 12 og 13. På de påfølgende sidene kan du lese 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 delebil.

Hva har vi gjort?

Nesten alle våre bygg på Marineholmen og i Solheimsviken får frikjøling fra byfjorden via vår egen Marineholmen Ocean Energy. Mange av disse byggene får også tilført varme fra sjøvannet.

Oppvarming av bygg som ikke er tilknyttet varme fra sjøvann har fleksibel vannbåren oppvarming via fjernvarmenettet. Fjernvarme regnes som miljøvennlig fordi det innebærer energigjenvinning av avfallsforbrenning og

utnyttelse av spillvarme. Det er også lave klimagassutslipp knyttet til fjernvarme.

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

Vår solpark består foreløpig av takene på Skipet og Basen. Her produserte solcellene til sammen 110.400 kWh i 2022.

**MÅL NR. 11
BÆREKRAFTIGE BYER
OG LOKALSAMFUNN**

Hva betyr dette for oss?
Vi bygger næringsbygg, men fokuset vårt ligger likevel i områdeutvikling.



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

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.

MÅL NR. 12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON



Hva betyr dette for oss?

Vi skal være en ansvarlig innkjøper, benytte miljøvennlige materialer og bygge for lavest mulig energiforbruk. Vi skal tilrettelegge for bærekraft gjennom gode deleløsninger, som blant annet inkluderer gjenvinning av avfall.

Hva har vi gjort?

For å få flest mulig til å velge miljøvennlig transport, har vi etablert gode sykkel fasiliteter med garderober, innendørs sykkelparkering,

samt mekkestasjon og vaskekar. I tillegg har vi nylig inngått et samarbeid med bildeleringen Dele, 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 CO2-avtrykket til bygget. Vi er også opptatt av å bygge fleksible og robuste 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 Co2-utslippet fra hele vår virksomhet.

Hva har vi gjort?

Gjennom det siste året har vi systematisert bærekraftarbeidet vårt ytterligere. Vi har tidligere 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.

Vi har satt oss klare mål om å redusere



klimagassutslippet vårt i årene fremover.

Klimagassregnskapet vårt for 2021 ligger tilgjengelig på våre nettsider, og regnskapet for 2022 blir presentert i bærekraftsrapporten som blir tilgjengelig på våre nettsider ila. våren 2023.

Vi skal jobbe systematisert med rapportering og oppfølging av ulike utlippskategorier og sette oss mål om reduksjon basert på våre utslipp.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Bærekraftsrapportering

For fremtiden har vi planer om å rapportere iht. EUs nye regler for bærekraftsrapportering, CSRD. Dette er en standard for rapportering på de tre områdene som omfattes av forkortelsen ESG, miljø, sosiale- og forretningsetiske forhold. Bærekraftsrapport for 2022 publiseres på våre nettsider i løpet av våren 2023, og vil inneholde mer informasjon om vårt bærekraftsarbeid.

EU-taksonomien

EU har innført et felles system for å definere aktiviteter og investeringer som er bærekraftige, som et viktig arbeid på veien mot en grønn omstilling. Dette påvirker naturligvis oss som både utvikler, eier og forvalter bygninger, ettersom vi er avhengig av finansiering fra finansinstitusjoner. Finansinstitusjonene blir målt på om deres økonomiske aktiviteter er bærekraftige eller ikke. For å klassifiseres som en bærekraftig aktivitet er det et premiss at aktiviteten bidrar til minst ett av de seks miljømålene, og ikke er til vesentlig skade for noen av de andre miljømålene. Les mer om hvordan dette påvirker GC Rieber Eiendom i Bærekraftsrapporten.

Årlig klimagassregnskap i henhold til GHG-protokollen

GC Rieber Eiendom benytter rapporteringsverktøyet Cemasy til å føre klimagassregnskap i henhold til GHG-protokollen. Som nevnt, publiseres vårt årlige klimagassregnskap på nettsiden og i bærekraftsrapporten.

Åpenhetsloven

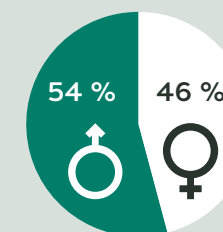
I GC Rieber Eiendom har vi i mange år hatt en egen Code of Conduct for å sikre kvalitet i leverandørkjeder og partnerskap. Siden innføringen av den nye Åpenhetsloven har vi i tillegg systematisert innsatsen for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi har fokusert på rollen som arbeidsgiver gjennom nærmere oppfølging av ansatte, og i rollen som innkjøper har vi vært tettere på leverandørkjeder og forretningspartnere. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger er forankret i ledelsen og i styret. Det er gjennomført en overordnet kartlegging av bedriftenes virksomhetsområder og leverandørkjeder, og det er gjennomført dyptgående risikovurderinger rundt de prioriterte risikoområdene. En egen redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil bli publisert på gcrieber-eiendom.no innen utgangen av juni 2023.

Nøkkeltall GC Rieber Eiendom

Antall ansatte

37

Kjønnsfordeling



Sykefravær

4,2 %

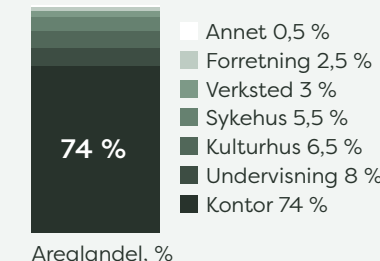
Antall bygg

22

Total areal

183.000 m²

Bygningskategori



Utleiegrad

96,6 %
UTLEID

GC Rieber Eiendom er sertifisert Miljøfyrtårn



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Våre delmål

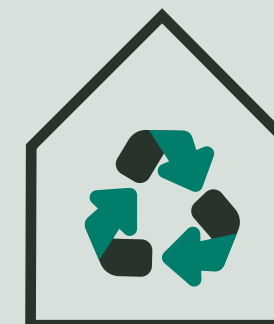
KLIMAGASSUTSLIPP

Vi skal være klimanøytrale innen 2025, og ha en årlig reduksjon av klimagassutslipp fra ulike tiltak på 5 % for scope 1 og 2.



ENERGIFORBRUK

Redusere gjennomsnittlig energiforbruk (kWh/m²) med 5 % årlig frem mot 2030, fra 2019-nivå.



AVFALLSSORTERING

Sorteringsgrad for avfall skal økes slik at vi oppnår følgende innen 2025: Nybygg 95 %, ombygging 85 %, drift 50 %.



MILJØSERTIFISERING

Alle nybygg og eksisterende bygg skal være miljøsertifisert.



OMRÅDEUTVIKLING

Vekst av beboere, leietakere og besøkende.



ANSVARLIG INNKJØP

Øke andel miljøsertifiserte leverandører som tilfredsstillere våre krav til bærekraft.



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

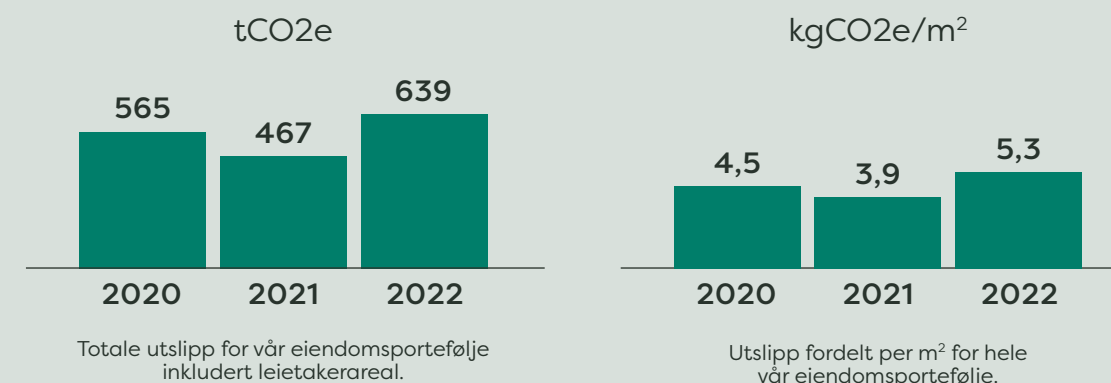
[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Status for delmål

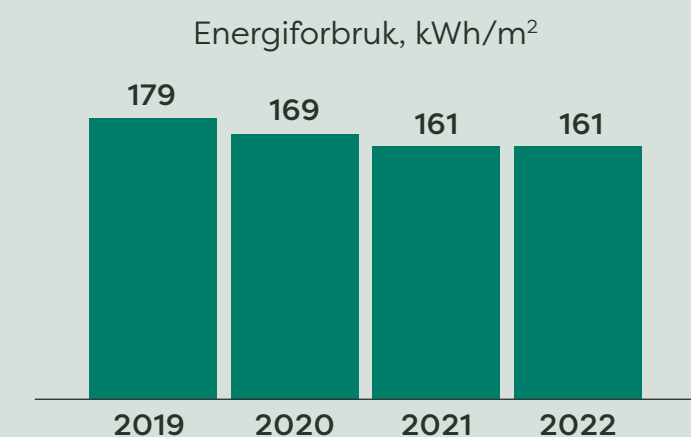
KLIMAGASSUTSLIPP

Som beskrevet i forbindelse med fjorårets klimagassregnskap, ser vi en forventet økning i utslipp for 2022. Dette er fordi vi i 2022 har rapportert på flere utslippskategorier, inkludert energiforbruk til flere bygg, materialer ved ombyggingsprosjekter og ansattes pendling til og fra jobb.



ENERGIFORBRUK

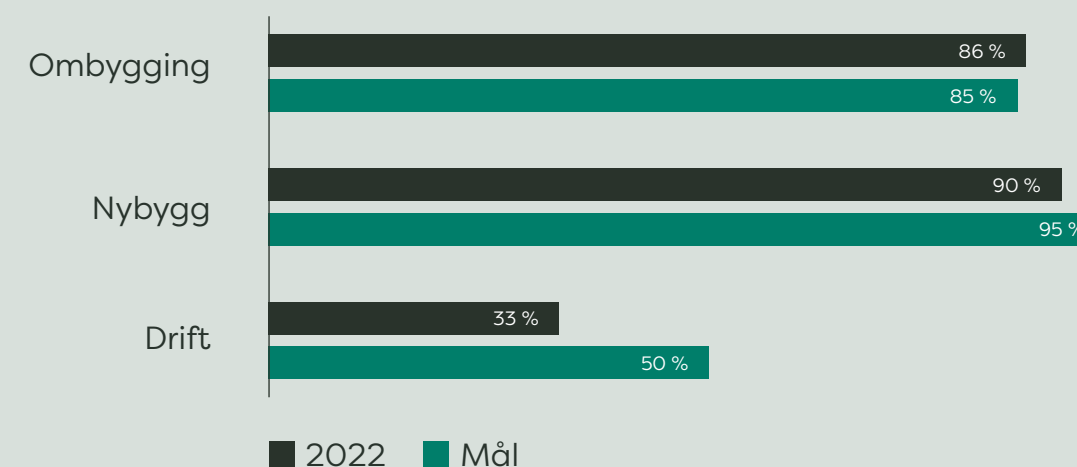
Diagrammet til venstre viser energiforbruk per m² oppvarmet areal i form av levert energi. Bygg som er prosjekteiendommer, er ekskludert i beregning. Øvrig energiforbruk i alle bygg med ulike bygningskategorier er medtatt i beregningen. Dette innebærer Helsehuset, hotellet i Viken Brygge, samt flere verksteder og LAB-virksomheter der prosesser krever mye energi. Dette trekker opp snittet for energiforbruket per kvadratmeter.



SORTERINGSGRAD

Det har i løpet av året blitt gjort innvendig ombygging i Vitensenteret, Bontelabo, Nansensenteret, Skipsbyggerhallen og Helsehuset. Sorteringsgrad for nybygg inkluderer Skipet, Viken brygge og sorteringskrav for Krohnen som er under bygging. Sorteringsgrad for drift omfatter alt avfall for hele eiendomsporteføljen.

Data er hentet fra avfallsrapportert levert av et renoveringsselskap.



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Status for delmål

MILJØSERTIFISERING

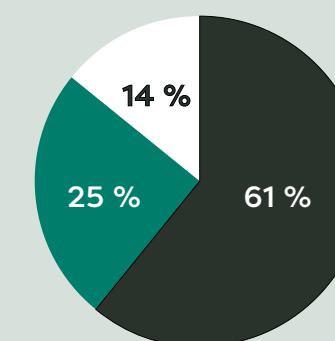
86 % av vår eiendomsportefølje er miljøsertifisert.

Nybyggene Lanternen, Basen, Skipet og Viken Brygge er sertifisert iht. BREEAM-NOR nivå Excellent.

BREEAM In-Use-sertifiserte bygg er Beddingen, Skipsbyggerhallen, Motorhallen, Bergen Helsehus, Administrasjonsbyggene, Merkantilen, Vitensenteret og BI Slippen. Alle BiU-sertifiserte bygg skal resertifiseres iht. ny BiU-manual i løpet av de neste par årene.

Prosjekteiendommer og bygg som er under 200 m² er ekskludert i beregning.

Miljøsertifiserte bygg



■ Breeam In-Use ■ BREEAM-NOR
□ Ikke sertifisert m/ potensiale

OMRÅDEUTVIKLING

Les om dette på side 6-8.

ANSVARLIG INNKJØP

45 % av våre 100 største leverandører har miljøsertifisering i form av Miljøfyrtårn-sertifisering eller er sertifisert iht. standard for miljøledelse ISO 14001.

Vi har mål om å velge flere miljøsertifiserte leverandører.



Les mer om vårt bærekraftsarbeid i bærekraftsrapport for 2022 som publiseres på nett i løpet av våren 2023. Her vil det presenteres mer informasjon om blant annet vårt klimagassregnskap.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Eiendommer

Solheimsviken

Klynge innen finans, teknologi og energi

Solheimsviken er en del av Innovasjonsdistriktet, og har over tid blitt konvertert fra et lukket verftsområde til et dynamisk forretningsdistrikt. I dag huser Solheimsviken over 5.000 arbeidstakere, og området er i stor utvikling. I løpet av 2022 har vi fortsatt å utvikle miljøet i Innovasjonsdistriktet med ulike arrangementer hvor bedriftene i området blant annet samhandler om relevante tema på tvers av bransjer. Byggingen av vårt mest bærekraftige næringsbygg, Krohnen, ble igangsatt og forventes ferdigstilt i 2024. Vi arbeider med rehabilitering av Motorhallen, hvor flere store, statlige aktører har flyttet inn. I desember ble det også signert avtale om reovering av nærmere 4.000 kvm. i Motorhallen til Statsforvalteren i Vestland.



Motorhallen
Byggeår 2001

18.500 m²



Helsehuset
Rehabiliterert 2014/2015

10.800 m²



Administrasjonsbyggene
Rehabiliterert 1996/1998

6.700 m²



Skipsbyggerhallen
Byggeår 2003

12.200 m²

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Solheimsviken



Kranen
Byggeår 2004

220 m²



Beddingen
Byggeår 2008

8.300 m²



Skipet
Byggeår 2020

14.270 m²



Viken Brygge
Byggeår 2020

7.790 m²



Krohnen
Planlagt ferdigstilt i Q2 2024

ca. 6.130 m²



Fenderen
Planlagt ferdigstilt i Q1 2025

ca. 7.500 m²

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Marineholmen

Norges ledende marine klynge

Marineholmen, en del av Innovasjonsdistriktet, huser over 150 virksomheter, 3.500 ansatte og 4.000 studenter med en majoritet knyttet til havnæringene. Dette er landets kanskje 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 2022 er det jobbet videre med reguleringsplanen på Marineholmen. I tillegg til å videreutvikle 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.

** 15% av 26.000 m² er eid av Marineholmen Forskningspark AS (datterselskap av GC Rieber Eiendom AS).*



Riggen
Byggeår 1950

1.200 m²



Høyteknologisenteret
Byggeår 1989/1990

26.000 m^{2*}



T - 47
Rehabiliteret 2003

2.200 m²



T - 41
Byggeår 2005

13.500 m²

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Marineholmen



Vitensenteret
Byggeår 2007

12.000 m²



Magasinet
Byggeår 2008

14.000 m²



Merkantilen
Byggeår 2009

13.500 m²



Slippen
Byggeår 2011

7.500 m²



BI-bygget
Byggeår 2011

7.000 m²



**Marineholmen Ocean
Energy**
Byggeår 2011

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Marineholmen



Cornerteateret
Rehabiliteret 2013

2.000 m²



Basen
Byggeår 2016

8.290 m²



Lanternen
Byggeår 2018

6.000 m²



Planlagt nybygg
Planlagt ferdig i 2026/27

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Bontelabo

Et historisk næringsområde i utvikling

I 2022 er det blitt arbeidet videre med en revitalisering av Bontelabo. Store arealer er blant annet rehabilitert til lesesaler og kollokvierom for studenter ved NHH, og nytt inngangsparti for Bontelabo er under omsøking.

Vi ønsker å dele opp eksisterende bygningsmasse for å tilgjengeliggjøre og skape nytt liv på en av byens beste tomter. Arbeid rundt en ny reguleringsplan for “fryseboksen” har fortsatt gjennom 2022, og det forberedes en ny regulering i tett dialog med Bergen Kommune som hensyntar dette.



Bontelabo 2-4-8
Byggeår 1950-1986

50.000 m²



Skuteviksboder 1-2
Byggeår 1989

5.000 m²

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

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 2022 har vi arbeidet videre med ny reguleringsplan for Birkelandshagen, med ca 450 boliger fordelt på leiligheter, rekkehusleiligheter og rekkehus, samt næringsbygg mot Fleslandsveien.

GC Rieber Eiendom har en 50/50 samarbeidsavtale med boligbyggeren JM Norge AS (JM) om å utvikle 150–200 av boligene i bydelen. Vi har sammen med JM satt fokus på kundetilfredshet og bærekraft. Det skal utvikles gode bokvaliteter og satses spesifikt på muligheter for dyrking og parselhager, med egne redskapsboder og drivhus plassert på eiendommen
– Derav navnet Birkelandshagen.



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Pågående prosjekter

Vi ønsker å trekke frem noen av prosjektene vi arbeider med, som også vil være avgjørende for selskapets verdiskaping i de kommende årene

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 Damsgårdssundet 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 bystranden 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 for både store og små vil etableres på gateplan. Vi håper å kunne starte bygging etter den nye reguleringsplan i 2024 eller 2025.



KROHNEN

I 2022 ble byggingen av Krohnen igangsatt. Kontorbygget bygges i spissen mellom Michael Krohns gate og Damsgårdsveien, i kort gangavstand til hjertet av Solheismsviken. Bygget vil oppnå høyeste klasse i miljøsertifiseringen BREEAM-NOR; Outstanding.

i Krohnen har vi sterkt fokus på redusert CO₂-avtrykk. Det benyttes lavkarbon ekstrem-betong, og fra plan 1 og oppover, lim- og massivtre. Bygget har høy arkitektonisk kvalitet, god dagslystilgang og høy fleksibilitet for leietakerne i bygget. Brochbakken, en gangakse nord for bygget, skal rustes opp med brostein og grønne innslag.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)



FENDEREN

Mellom et skip og en brygge er det ofte en fender – derav navnet Fenderen. Mellom våre stoltheter Skipet og Viken Brygge (Moxy Bergen), skal Fenderen reises.

Gjennom 2022 har vi jobbet videre med utvikling av bygget for å tilpasse oss den ekstraordinære kostnadsveksten i bransjen. Vi har sterk tro på en oppstart ila. 2023.

På taket vil det bli mulighet for dyrking og lokale arrangementer, i tillegg vil en stor del av flaten dekkes med solceller.

Arkitekten har designet et bygg som er tilpasset nabobyggene, men som også har en tydelig 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, ettersom de skal stå i mange ti-år og huse flere leietakere gjennom nye tider. Bygget har høye miljøambisjoner og et fremtidsrettet energisystem.



Rendering: Snøly

BIRKELANDSHAGEN

Vi jobber fortsatt med reguleringsplanen for området, og ønsker å skape et godt boområde med tydelige arkitektoniske kvaliteter og gode uteområder.

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 i løpet av de neste årene skal vi sammen med kommunen og kulturminneforvaltningen finne den rette formen gjennom en reguleringsendring.

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!



Skisse: Ark. Cubus

I reguleringsplanen ligger en bydelspark, som beskyttes av omkringliggende bygg mot støy. For første trinn av utbyggingen har vi etablert et godt og tillitsfullt samarbeid med boligutvikler JM Norge AS.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Våre resultater

Verdivurdering per 31.12.2022

Det er gjennomført en verdivurdering av GC Rieber Eiendom per 31.12.2022, der alle eksisterende eiendommer er vurdert av ekstern verdi vurderer. Vurderingen av selskapet viser en verdjustert egenkapital (VEK) per aksje på kr 1.581 (kr 1.668), en reduksjon på 1,8 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger:

- Eiendommene er verdivurdert ved hjelp av en 10 års kontantstrøms modell.
- Gjennomsnittlig yield (direkteavkastningskrav) er ca. 5,0 % (4,4 %). Høyeste benyttede yield er 7,0 %, og laveste er 4,25 %.
- Løpende leie per 01.01.2023, samt markedsleie på ledige arealer er lagt til grunn. Det er forutsatt 2 % KPI for hele vurderingsperioden.
- Eierkostnader er fastsatt på et markedsmessig nivå som anses å reflektere byggenes kostnadsnivå basert på blant annet levetid og standard.
- Utsatt skatt verdsettes til 9,5 % av forskjellen mellom markedsverdi og skattemessig verdi, justert for tomt. Den utsatte skatten avsettes som gjeld i verdjustert balanse, det betyr at denne ikke føres til fradrag direkte på eiendommenes verdi.

Sensitivitetsanalyse

GC Rieber Eiendom sin VEK per aksje er særlig følsom for endringer i yield, og endringer i KPI. For at aksjonærer, potensielle aksjonærer og andre interessenter skal kunne gjøre sine egne forutsetninger med hensyn til valg av yield og KPI, er det utarbeidet en sensitivitetstabell, som vist under.

Merk at simuleringen kun viser endring som følge av endret verdi på eksisterende eiendomsportefølje, og forutsetter at alt annet er uforandret. Verdien av tomter/prosjekter er holdt uendret. Det er ikke tatt hensyn til endring i utsatt skatt.

	Δ VEK	% - POENG Δ YIELD						
		0,125 %	0,25 %	0,375 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %
	1 581	1 537	1 495	1 455	1 417	1 346	1 281	1 221
% Δ LEIENIVÅ	2,5 %	1 626	1 581	1 538	1 497	1 458	1 385	1 256
	5,0 %	1 671	1 624	1 580	1 538	1 498	1 424	1 292
	7,5 %	1 715	1 668	1 623	1 580	1 539	1 463	1 328
	10,0 %	1 760	1 712	1 666	1 622	1 580	1 501	1 364
	12,5 %	1 805	1 755	1 708	1 663	1 620	1 540	1 399
	15,0 %	1 850	1 799	1 751	1 705	1 661	1 579	1 435

Eksempel: Dersom yield øker fra 5,0% til 5,5%, og leienivå øker med 5% så vil VEK per aksje endre seg fra kr 1.581 til kr 1.498

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

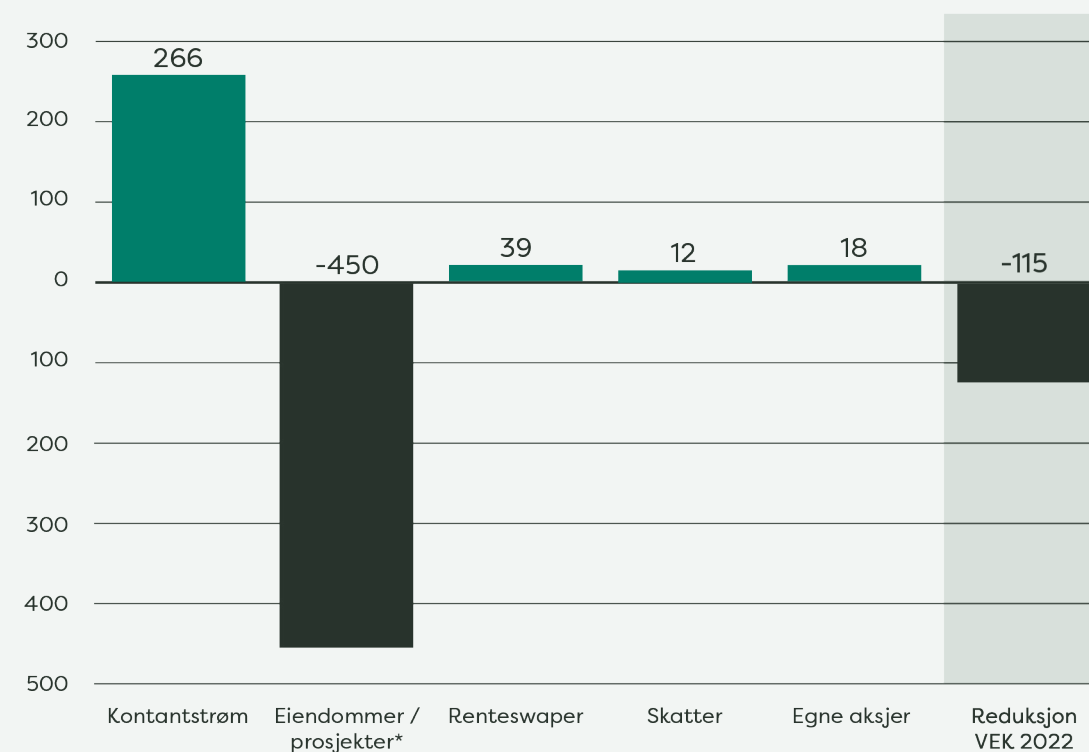
[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Verdiutvikling 2022

Verdijustert resultat etter skatt for 2022 ble kr -115 mill., og består av resultatelementer som skissert under.



Kontantstrøm + kr 266 mill.

Dette er kontantstrøm fra GC Rieber Eiendoms underliggende drift.

Eiendommer/prosjekter - kr 450 mill.

Verdireduksjonen skyldes i all hovedsak yieldøkning i perioden. Økte leieinntekter i perioden har hatt en dempende effekt på verdireduksjonen.

Renteswaper + kr 39 mill.

Renten har steget kraftig i løpet av 2022 noe som har bidratt til en positiv verdiutvikling på selskapets rentesikringer.

Skatter + kr 12 mill.

Økning i betalbar skatt utgjorde kr 20 mill., samtidig som utsatt skatt ble redusert med kr 32 mill. som følge av verdireduksjonen på eiendom. Netto effekten av skatt ble dermed positiv i 2022.

Egne aksjer + kr 18 mill.

Selskapets kjøp av egne aksjer i 2022 gav en positiv effekt på verdijustert resultat med kr 18 mill.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Verdijustert balanse per 31.12.2022

TALL I MILL. KR	NOTE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDI- JUSTERT
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Eiendommer og prosjekter	1)	4 965	3 229	8 194
Maskiner, anlegg og driftsløsøre	2)	69	127	195
Langsiktige fordringer		2	0	2
Sum anleggsmidler		5 036	3 356	8 392
OMLØPSMIDLER				
Kortsiktige fordringer		37	0	37
Bankinnskudd		247	0	247
Sum omløpsmidler		284	0	284
SUM EIENDELER		5 320	3 356	8 676
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	3)	2 552	3 448	6 000
Sum egenkapital		2 552	3 448	6 000
GJELD				
Pensjonsforpliktelse		17	0	17
Utsatt skatt	4)	386	13	399
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	5)	2 031	-39	1 992
Andre langsiktige forpliktelser	6)	71	-66	6
Kortsiktig gjeld		263	0	263
Sum gjeld		2 768	-92	2 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 320	3 356	8 676

Noter:

1. Detaljer om verdsettelse er gitt på de foregående sidene. Verdi av tomter og prosjekter utgjør kr 1,4 mrd. per 31.12.2022 og består i hovedsak av områder på Marineholmen, i Solheimsviken og på Birkeland.
2. Merverdien på maskiner og anlegg knytter seg til sjøvannsanlegget på Marineholmen.
3. 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 6,0 mrd. per 31.12.2022. Dette tilsvarer kr 1.581 per aksje. Korrigert for avsatt utbytte (kr 35 per aksje) er verdijustert egenkapital kr 6,1 mrd., som tilsvarer kr 1.616 per aksje.
4. 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.
5. Konsernets langsiktige gjeld hadde en vektet rest løpetid på 1,4 år per 31.12.2022. 47 % av lånesaldo per samme tidspunkt var rentesikret, med rest bindingstid på rentebytteavtaler på 5,8 år. Merverdi på rentebytteavtaler utgjør kr 39 mill. per 31.12.2022.
6. 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.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Styret



Hans Olav Lindal

Styreleder

Advokatfirmaet Thommessen AS



Paul-Christian Rieber

Nestleder

GC Rieber AS



Lise Bartnes Aalberg

Styremedlem

Siva SF



Christine Kahrs

Styremedlem

Paal Kahrs Eiendom AS



Bernt Ditlev Sommersten

Styremedlem

Årsberetning 2022 - GC Rieber Eiendom AS

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Virksomhetens art

GC Rieber Eiendom er, og skal være, en by- og områdeutvikler som skaper merverdi for eiere, leietakere, ansatte, økosystem og samfunn. Selskapet er lokalisert i Bergen kommune, og utvikler og forvalter flere områder og bygg i byen, herunder innovasjonsdistriktet på Marineholmen og i Solheimsviken.

For 2022 avlegger selskapet sitt første offisielle konsernregnskap. Dette følger av at selskapet tidligere år har vært et underkonsern i GC Rieber konsernet, men i løpet av 2022 solgte tidligere eiere GC Rieber AS seg ned til 45,1 % eierskap. GC Rieber Eiendom AS er etter dette ikke en del av GC Rieber konsernet, men selskapet har felles verdigrunnlag og merkevare som hovedeier GC Rieber AS.

Tallene i denne årsberetningen refererer til konsernregnskapet til GC Rieber Eiendom. Siden dette er første års konsernregnskap, så er det ikke sammenligningstall i resultatregnskapet. Det finnes imidlertid proforma resultat tall i note 2 til konsernregnskapet. Tall i parentes refererer til proformatall på resultat-tall, og til balansetall for samme tidspunkt i 2021 om ikke annet er spesifisert. Selskapsregnskapet til morselskapet GC Rieber Eiendom AS presenteres etter konsernregnskapet.

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 FN's 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. Det vises for øvrig til omtale lenger frem i årsrapporten.

I GC Rieber har vi i mange år hatt en egen Code of Conduct for å sikre kvalitet i leverandørkjeder og partnerskap. Siden innføringen av den nye Åpenhetsloven har vi i tillegg systematisert innsatsen for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi har fokusert på rollen som arbeidsgiver gjennom nærmere oppfølging av ansatte, og i rollen som innkjøper har vi vært tettere på leverandørkjeder og forretningspartnere. GC Rieber Gruppens etiske retningslinjer gjelder for alle medarbeidere i GC Rieber Eiendom. Her er menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold sentrale tema. Vi har også arbeidet systematisk med aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. Vi har forankret arbeidet med aktsomhetsvurderinger i ledelse og i styrene, det er gjennomført en overordnet kartlegging av bedriftenes virksomhetsområder og leverandørkjeder, og det er gjennomført dyptgående risikovurderinger rundt de prioriterte risikoområdene. En egen redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil bli publisert på www.gcrieber.no/baerekraft innen 30.juni 2023.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Aksjonærer og aksjonærforhold

GC Rieber Eiendom er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre intressenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder å gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

Selskapets aksjonærpolitikk er over tid å gi aksjonærene en konkurransedyktig avkastning på investert kapital i form av løpende utbytte og verdistigning. For 2022 foreslår styret et utbytte på kr 130,5 mill. (kr 94,9 mill.), tilsvarende kr 35,00 per aksje (kr 25,00 per aksje).

Det er viktig for selskapet å opprettholde en robust kapitalstruktur også fremover.

Kursen til GC Rieber Eiendom aksjen falt fra kr 1.447 ved årets begynnelse til kr 1.250 ved årets slutt. Kursen ved årsskiftet utgjorde 79 % av beregnet substans (det vil si en rabatt på 21 %).

I løpet av året har GC Rieber Eiendom netto kjøpt 65.259 egne aksjer til en verdi per 31.12.22 på kr 103 mill. Antall utestående aksjer per årsslutt var 3.729.957 aksjer (3.795.216 aksjer). GC Rieber Eiendom har ca 150 aksjonærer.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre består av Hans Olav Lindal (leder), Paul-Christian Rieber (nestleder), Christine Kahrs, Bernt Ditlev Sommersten og Lise Bartnes Aalberg. Bjart Nygaard gikk ut av styret i løpet av året som følge av at han ble valgt inn som styremedlem i GC Rieber AS.

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

Per 31.12. 2022 var det 37 faste ansatte i konsernet, 17 kvinner og 20 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 konsernet vurderes som godt. Konsernet hadde et sykefravær på 4,2 % i 2022. Selskapet er ikke kjent med fraværsdager som skyldes ulykker på arbeidsplassen eller sykdom som følge av forhold på arbeidsplassen.

Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

Norsk god regnskapsskikk

Konsernet GC Rieber Eiendom benytter regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

I lys av dette foreligger det betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2022.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2022 for GC Rieber Eiendom konsernet var kr 517 mill. (kr 452 mill.), hvorav kr 412 mill. (kr 365 mill.) var leieinntekter. I tillegg til leieinntekter har konsernet i all hovedsak inntekter fra driftstjenester. Brutto driftsresultat ble kr 385 mill. (kr 323 mill.), hvorav driftskostnader eiendom og prosjekter utgjorde kr 42 mill. (kr 54 mill.). Kostnadsførte rehabiliteringskostnader utgjorde kr 30 mill. (kr 78 mill.), og lønn og andre administrative kostnader utgjorde kr 50 mill. (kr 51 mill.). Konsernets avskrivninger utgjorde kr 118 mill. i 2022. I tillegg er eiendom nedskrevet med kr 155 mill., denne nedskrivningen knytter seg til enkeltbygg som hadde en historisk kostpris som var høyere en virkelig verdi per 31.12.22. Driftsresultatet utgjør etter dette kr 33 mill. Konsernets netto finanskostnader utgjorde kr 52 mill. i 2022.

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr -19 mill. og resultat etter skatt kr -15 mill.

Balanse og likviditet

GC Rieber Eiendom konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2022 kr 5.321 mill. (kr 5.487 mill.). Reduksjonen følger i hovedsak av nedskrivning av verdien på konsernets eiendommer.

Samlet gjeld utgjorde kr 2.767 mill. (kr 2.700 mill.), hvorav kr 2.039 mill. (kr 2.019 mill.) var rentebærende. Konsernet er godt innenfor bankenes finansielle krav/covenants.

Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rente-bytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 4,1 %, mot 2,6 % per 31.12.21. 47 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,8 år. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid.

GC Rieber Eiendoms likviditetsreserve, inkludert pantesikret kredittramme utgjorde kr 397 mill. (kr 272 mill.). Konsernet har i tillegg betydelig låne-potensial gjennom ubelånte eiendommer. Konsernets likviditetsrisiko vurderes som relativt lav.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 6.000 mill., etter avsatt utbytte på kr 131 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 69 %, mot 70 % i fjor.

Som grunnlag for beregningen av verdijustert egenkapital har konsernet benyttet ekstern verdivurderer på eksisterende eiendomsportefølje.

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12. 2022 kr 285 mill. og kortsiktig gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 263 mill., hvorav avsatt utbytte utgjør kr 131 mill.

Kredittrisikoen i selskapet relaterer seg i hovedsak til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leietakermassen er solid og veldiversifisert. I 2022 har konsernet bokført tap på kr 1,4 mill., som i all hovedsak knytter seg til drift av marin infrastruktur på Marineholmen. Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger der hvor det er vurdert nødvendig.

Endring i likvider for konsernet utgjør kr -26 mill. i 2022, hvorav kr 315 mill. fra operasjonelle aktiviteter, kr -126 mill. fra investeringsaktiviteter og kr -215 mill. fra finansieringsaktiviteter. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter samsvarer i stor grad med konsernets driftsresultat før av- og nedskrivning.

Konsernets finansielle risiko vurderes som relativt lav.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

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 2022 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.

Hendelser etter balansedato

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedato.

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 fortsatt solid eiendomsdrift for selskapet og konsernet i årene som kommer.

Dagens makrobilde er imidlertid krevende, med krig i Europa, høy inflasjon og stigende renter. I tillegg har den finansielle uroen økt med bankkonkursene i USA og Europa nå i mars. De langvarige makroeffektene er usikre, og vil kunne påvirke eiendomsmarkedet negativt.

GC Rieber Eiendom er finansielt robust og har god likviditet. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Styret presiserer at det er stor usikkerhet rundt fremtidige forhold.

Anvendelse av årets overskudd

GC Rieber Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 25,00 per aksje. Styret foreslår et ordinært utbytte på kr 35,00 per aksje for 2022.

Årets underskudd for konsernet ble kr 14,9 mill. Årets overskudd i morselselskapet, kr 82,2 mill., foreslås anvendt slik:

NOK I MILLIONER	
Ordinært utbytte (kr 35,00 per aksje)	130,5
Overført fra annen egenkapital	-48,3
Sum	82,2

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 Bjart Nygaard som gikk ut av styret i løpet av året.

Signert digitalt av styret og adm.dir.

Bergen, 13. april 2023

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Resultatregnskap

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2022
Leieinntekter		411 583
Eiendomstjenester		93 535
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		12 172
Sum inntekter		517 290
Driftskostnad eiendom og prosjekter	3, 4	41 889
Driftskostnad eiendomstjenester	3, 4, 5	79 106
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		10 968
Brutto driftsresultat		385 328
Salgsgevinst/tap		-117
Rehabiliteringskostnad		29 557
Administrativ lønn	3, 4	27 659
Andre administrative kostnader	5	22 545
Driftsresultat før av- og nedskrivning		305 683
Avskrivning av varige driftsmidler	6	117 618
Nedskrivning av varige driftsmidler	6	155 177
Driftsresultat		32 888
Inntekt/(-tap) på investering i TS	7	-130
Eksterne finansinntekter		4 897
Urealisert verdiendring av fin.instrumenter		7 371
Eksterne finanskostnader		63 908
Resultat før skattekostnad		-18 881
Skattekostnad	8	-3 974
Årsresultat		-14 907
Majoritetens andel	9	-13 802
Minoritetens andel		-1 105

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2022
DISPONERINGER		
Avsatt til utbytte		130 531
Avsatt til annen egenkapital		-144 333
Sum disponert		-13 802

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Balanse – Eiendeler

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2022	31.12.2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 15	4 964 848	5 104 972
Maskiner og anlegg	6, 15	26 529	28 741
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	42 118	41 424
Sum varige driftsmidler		5 033 495	5 175 136
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	130
Andre langsiktige fordringer	10	2 337	2 974
Sum finansielle anleggsmidler		2 337	3 104
Sum anleggsmidler		5 035 832	5 178 240
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	11	25 122	18 924
Andre kortsiktige fordringer		13 432	17 404
Sum fordringer		38 554	36 327
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	246 535	272 058
Sum omløpsmidler		285 089	308 385
Sum eiendeler		5 320 921	5 486 625

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Balanse – Egenkapital og gjeld

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	113 856	113 856
Egne aksjer	13	-1 958	0
Overkurs	13	2 429 020	2 659 339
Sum innskutt egenkapital		2 540 919	2 773 195
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Minoritetsinteresser	13	12 595	13 700
Sum egenkapital		2 553 514	2 786 896

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2022	31.12.2021
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Pensjonsforpliktelser	4	16 741	16 128
Utsatt skatt	8	385 617	423 559
Sum avsetning for forpliktelser		402 358	439 687
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	2 031 185	2 011 728
Øvrig langsiktig gjeld	16	71 260	67 795
Sum annen langsiktig gjeld		2 102 445	2 079 523
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	7 969	7 640
Leverandørgjeld		68 086	40 018
Betalbar skatt	8	33 783	13 403
Skyldig offentlige avgifter		4 581	330
Utbytte		130 531	94 880
Annen kortsiktig gjeld		17 655	24 248
Sum kortsiktig gjeld		262 605	180 520
Sum gjeld		2 767 407	2 699 730
Sum egenkapital og gjeld		5 320 921	5 486 625

Signert digitalt av styret og adm.dir.

Bergen, 13. april 2023

Konsernet GC Rieber Eiendom

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Kontantstrømoppstilling

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000.	2022
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	
Resultat før skatt	-18 881
Periodens betalte skatt	-13 403
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-117
Ordinære avskrivninger	117 618
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	155 177
Finansposter uten kontanteffekt	-7 241
Mottatte renter	-4 897
Betalte renter	63 908
Endring kundefordringer	-6 199
Endring leverandørgjeld	28 068
Endring pensjoner over resultatet	118
Endring andre tidsavgrensningsposter	1 285
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	315 435
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-131 154
Salg av varige driftsmidler (salgspris)	117
Netto endring langsiktige fordringer	638
Mottatte renter	4 897
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-125 502

ALLE TALL I NOK 1 000.	2022
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	50 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-30 543
Netto endring annen langsiktig gjeld	10 835
Netto endring kassekreditt	328
Betalte renter	-63 908
Kjøp/ salg av egne aksjer	-87 288
Utbetalt utbytte	-94 880
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-215 455
Netto endring likvider (A+B+C)	-25 522
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	272 058
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	246 535

I tillegg har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på kr. 150 mill. per 31.12.2022

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Noter - Konsern

NOTE 1 – Regnskapsprinsipp

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet GC Rieber Eiendom AS samt følgende datterselskap:

DATTERSELSKAP:	EIERANDEL	FORRETNINGS-ADRESSE
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	100 %	Bergen
Bergen Helsehus AS	100 %	Bergen
Bontelabo AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Drift AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Pluss AS	100 %	Bergen
Kokstad Nord AS	55 %	Bergen
Krohnen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Forskningspark AS	100 %	Bergen
Marineholmen Basen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Datablokken AS	100 %	Bergen
Marineholmen Magasinet AS	100 %	Bergen
Marineholmen Merkantilen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Ocean Energy AS	100 %	Bergen
Marineholmen RASLab AS	53 %	Bergen
Marineholmen Slippen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Teaterbygg AS	100 %	Bergen
Motorhallen AS	100 %	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	Bergen
Rieber Eiendom AS	100 %	Bergen
Skipet AS	100 %	Bergen
Skipsbyggerhallen AS	100 %	Bergen
Skuteviksboder 1-2 AS	100 %	Bergen
Solheimsgaten AS	100 %	Bergen
Viken Brygge AS	100 %	Bergen

Datterselskap

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapenes regnskap omarbeides til de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle vesentlige interne mellomværender og transaksjoner mellom selskapene er eliminert.

Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året, inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås eller inntil kontroll opphører. Dette gjelder også selskaper som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp.

Kjøpte datterselskap og datterselskap som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp, regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte anleggsmidlenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid.

Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Konsernets andel av resultatet er basert på de investerte selskapenes resultat etter skatt, med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Rehabiliteringskostnader

Vedlikeholdsandelen av større rehabiliteringskostnader er for analyseformål splittet ut på egen linje i resultatregnskapet.

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.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Med virkelig verdi menes gjenvinnbart beløp, dvs. det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi.

Eventuelle nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som tilfredsstillt kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste veredis prinsipp, ref. NRS 18.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser inkluderer minoritetens andel av balanseført verdi av datterselskaper, dette inkluderer andel av identifiserte merverdier på oppkjøpstidspunktet.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Tap i et konsolidert datterselskap som kan henføres til minoritetsinteressen, kan ikke overstige minoritetens andel av egenkapitalen i det konsoliderte datterselskapet. Overstigende tap regnskapsføres mot majoritetsinteressens andel i datterselskapet i den grad minoriteten ikke er forpliktet og kan ta sin del av tapet. Om datterselskapet begynner å gå med overskudd, skal majoritetens andel av datterselskapets egenkapital justeres inntil minoritetsinteressens andel av tidligere tap er dekket.

Leieavtaler

En leieavtale som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker betraktes som en finansiell leieavtale. Ved finansielle leieavtaler balanseføres leieavtalen av leietaker. Øvrige leieavtaler betraktes som operasjonelle leieavtaler, og leiebeløpet kostnadsføres som annen driftskostnad.

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 pantekring. 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 forpliktelse. 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

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

Kontantstrømanalyse

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

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om selskapets posisjon på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som vil påvirke selskapets posisjon i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 2 – Proforma resultat 2021

I 2021 ble 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.

I 2021 inngikk GC Rieber Eiendom AS i konsernregnskapet for GC Rieber AS, Bergen. GC Rieber Eiendom AS som datter i hovedkonsern og mor i underkonsern unnlot å utarbeide konsernregnskap etter rskl § 3-7(1).

I februar 2022 solgte GC Rieber AS seg ned til under 50 % eierandel, og GC Rieber Eiendom AS utarbeider derfor for første gang offisielt konsernregnskap.

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

	PROFORMA RESULTAT 2021
Leieinntekter	365 386
Eiendomstjenester	71 758
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt	15 137
Sum inntekter	452 281
Driftskostnad eiendom og prosjekter	54 290
Driftskostnad eiendomstjenester	66 896
Ikke eiendomsrelaterte kostnader	7 830
Brutto driftsresultat	323 266
Salgsgevinst/tap	206
Rehabiliteringskostnad	77 932
Administrativ lønn	37 421
Andre administrative kostnader	13 782
Driftsresultat før av- og nedskrivning	193 925

NOTE 3 – Lønnskostnader

	2022
Lønnskostnader	29 270
Styrehonorar	398
Arbeidsgiveravgift	5 334
Pensjonskostnader	3 980
Andre personalkostnader	1 168
Totalt	40 150

I resultatregnskapet er lønnskostnadene fordelt på	
Driftskostnad eiendom og prosjekter	3 000
Driftskostnad eiendomstjenester	9 491
Administrativ lønn	27 659
Totalt	40 150

Konsernet hadde i 2022 sysselsatt 38 årsverk.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 4 – Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

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

Selskapene 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.

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

Driftspensjonsordningen omfatter 8 personer pr. 31.12.2022, hvorav 1 mottok pensjon i 2022.

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 2 567 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 pantekring. 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 20 personer ansatt i konsernet GC Rieber Eiendom.

ÅRETS PENSJONSKOSTNAD:	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	353
Netto rentekostnad	263
Arbeidsgiveravgift	87
Netto pensjonskostnad	702

PENSJONSFORPLIKTELSE OG PENSJONSMIDLER:	31.12.2022	31.12.2021
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-14 672	-14 135
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-14 672	-14 135
Arbeidsgiveravgift	-2 069	-1 993
Netto pensjonsforpliktelse(-) / pensjonsmidler	-16 741	-16 128

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER:	31.12.2022	31.12.2021
Diskonteringsrente	3,00 %	1,90 %
Forventet avkastning	3,00 %	1,90 %
Lønnsregulering	3,50 %	2,75 %
G-regulering	3,25 %	2,50 %
Pensjonsregulering	2,48 %	1,73 %
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00 %	8,00 %
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00 %	0,00 %

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 5 – Godtgjørelse til styret, adm. dir. og revisor

For informasjon om godtgjørelse til adm.dir. og styret, henvises det til NOTE 5 i selskapsregnskapet til GC Rieber Eiendom AS.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetstillemser til styrets leder eller adm. dir. Det er ikke gitt sikkerhetstillemser til øvrige ansatte/styremedlemmer i konsernet.

HONORAR TIL REVISOR FOR SAMTLIGE SELSKAP I KONSERNET	2022
Revisjon	1 085
Andre attestasjonsoppgaver	25
Skatterådgivning	6
Andre tjenester	72
Totalt honorar	1 188

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 6 – Anleggsmidler

	INVENTAR/ DRIFTSLØSØRE	MASKINER/ TEKN.ANLEGG	FASTE EIENDOMMER	GRUNNAREAL	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	69 784	52 672	5 230 966	1 013 630	6 367 052
Tilgang i året	8 874	695	119 963	1 622	131 154
Avgang til anskaffelseskost	0	-373	0	0	-373
Anskaffelseskost 31.12.	78 658	52 994	5 350 929	1 015 251	6 497 833
Samlede av- og nedskr. 1.1.	28 360	23 932	1 081 500	58 124	1 191 916
Akk. avskr. på årets avgang	0	-373	0	0	-373
Årets ordinære avskrivninger	8 180	2 907	106 531	0	117 618
Årets nedskrivning	0	0	148 643	6 534	155 177
Samlede av- og nedskr. 31.12.	36 540	26 465	1 336 674	64 658	1 464 337
Bokført verdi 31.12.	42 118	26 529	4 014 255	950 593	5 033 495
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	0-25 år	20-100 år		

Årets nedskrivning på faste eiendommer gjelder enkeltbygg der kostpris i konsernet var høyere enn eiendomsverdi pr. 31.12.2022. Konsernet har samlet sett betydelige merverdier i sin bokførte balanse.

NOTE 7 – Investering i tilknyttet selskap

SELSKAP	FORRETNINGS- KONTOR	EIER-/ STEMME ANDEL	BOKFØRT VERDI 31.12.2021	TILGANG/ AVGANG 2022	RESULTAT- ANDEL 2022	BOKFØRT VERDI 31.12.2022	ANSKAFFELSE- KOST 31.12.2022
Ocean Innovation Norwegian Catapult AS	Bergen	20 %	130	0	0	0	200

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 8 – Skatt

	2022
SKATTEKOSTNAD	
Betalbar inntektsskatt	35 930
Endring i utsatt skatt	-40 044
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	140
Skattekostnad	-3 974
SKATTEPLIKTIG INNTEKT	
Resultat før skatt	-18 881
Permanente forskjeller	-21
Endring i midlertidige forskjeller	-7 462
Årets skattegrunnlag	-26 364
BETALBAR SKATT I BALANSEN	
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	35 930
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	-4 060
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag utover dekning av sm-underskudd	1 914
Betalbar skatt i balansen	33 783
UTSATT SKATT	
Endring utsatt skatt i resultatet	-40 044
Utsatt skatt på poster ført direkte mot egenkapitalen	2 146
Korrigerings av utsatt skatt ført tidligere år	-45
Endring utsatt skatt i balansen	-37 942

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

	31.12.2022	31.12.2021	ENDRING
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-373	-523	-150
Driftsmidler	1 704 795	1 881 145	176 350
Gevinst – og tapskonto	-30	28	59
Pensjonsforpliktelser	-16 741	-16 128	613
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-672	-7 941	-7 268
Andre avsetninger	14 926	14 895	-32
Avskåret rentefradrag	-11	0	11
Sum midlertidige forskjeller	1 701 894	1 871 476	169 582
Avskåret rentefradrag til fremføring	-785	-785	0
Fremførbart underskudd	-6 223	-3 545	2 678
Endr. underskudd ikke hensyntatt i fjorårets beregning	-206	0	206
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	58 124	58 124	0
Grunnlag utsatt skatt	1 752 804	1 925 269	172 466
Utsatt skattefordel (22 %)	385 617	423 559	37 942

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

	2022
Resultat før skatt x 22 %	-4 154
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	44
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-5
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	140
Skattekostnad	-3 974

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 9 – Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i GC Rieber Eiendom AS utgjør 3.729.957 per 31.12.2022.

Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2022 var 3.762.587 aksjer.

	2022
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	-13,8
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	3 762 587
Resultat per aksje (kr)	-3,67

NOTE 10 – Fordringer

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt	1 751	2 390

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 11 – Kundefordringer

	31.12.2022	31.12.2021
Kundefordringer vurdert til pålydende	27 315	19 583
Avsetning til tap	-2 193	-659
Kundefordringer i balansen	25 122	18 924

NOTE 12 – Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 587 bundne skattetrekkmidler.

I tillegg til bankinnskudd har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på 150 000 per 31.12.2022.

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 37 033 pr. 31.12.2022, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 13 – Endring i egenkapital

	AKSJE- KAPITAL	EGNE AKSJER	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	MINORITETS- INTERESSER	SUM EGENKAPITAL
Inngående balanse 01.01	113 856	0	2 659 339	0	13 700	2 786 896
Kjøp egne aksjer		-1 958		-85 330		-87 288
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-495		-495
Andre endringer ført mot egenkapital				-161		-161
Årets resultat				-13 802	-1 105	-14 907
Avsatt utbytte				-130 531		
Dekking av udekket tap			-230 319	230 319		0
Total egenkapital 31.12.	113 856	-1 958	2 429 020	0	12 595	2 553 514

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10% av aksjekapitalen. Pr. 31.12.2022 eide selskapet 65 259 egne aksjer.

For oversikt over aksjeeiere henvises det til note 12 i selskapsregnskapet til GC Rieber Eiendom AS.

NOTE 14 – Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 031 185	2 011 728
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0
Sum rentesikringer	964 480	689 000
Andel rentesikret gjeld	47 %	34 %

NOTE 15 – Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
PANTESIKRET GJELD:		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 031 185	2 011 728
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	7 969	7 640
Sum	2 039 154	2 019 368
REGNSKAPSFØRT VERDI AV PANTESIKREDE EIENDELER:		
Faste eiendommer	3 884 022	4 080 727
Grunnarealer	798 390	794 477
Driftstilbehør	10 862	11 345
Sum	4 693 274	4 886 549

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 16 – Øvrig langsiktig gjeld

	31.12.2022	31.12.2021
Periodisering inntekt	61 876	50 518
Depositum	7 143	5 072
Annen langsiktig gjeld	2 240	12 205
Sum	71 260	67 795

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Resultatregnskap

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2022	2021
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter	2	20 202	19 604
Annen driftsinntekt	2	56 562	41 286
Sum driftsinntekter		76 764	60 890
LØNSKOSTNAD			
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	25 696	29 613
Av- og nedskrivninger	6	3 067	3 220
Andre driftskostnader	2, 5	24 478	22 055
Sum driftskostnader		53 241	54 887
Driftsresultat		23 523	6 003
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	108 301	70 653
Gevinst ved salg av aksjer	2	0	19 184
Renteinntekter fra konsernselskap	2	16 078	4 080
Renteinntekter		4 625	174
Annen finansinntekt		0	598
Verdiendring av finansielle instrumenter		-7 371	-9 634
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	13 624	0
Rentekostnader til konsernselskap	2	16 136	408
Rentekostnader		20 578	6 221
Annen finanskostnad		48	0
Resultat av finansposter		85 990	97 696
Resultat før skattekostnad		109 513	103 699
SKATTEKOSTNAD			
Skattekostnad	8	27 295	21 986
Årsresultat		82 217	81 713
AVSATT TIL UTBYTTE OG AVSATT TIL ANNEN EGENKAPITAL			
Avsatt til utbytte		130 548	94 880
Avsatt til annen egenkapital		-48 331	-13 167
Sum overføringer		82 217	81 713

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Balanse

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	8	2 669	3 981
Sum immaterielle eiendeler		2 669	3 981
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger og annen fast eiendom	6	31 492	32 673
Maskiner og anlegg	6	27	50
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	4 886	6 420
Sum varige driftsmidler		36 406	39 143
FINANSIELLE DRIFTSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	4 322 804	4 221 940
Konsernfordringer	9	94 553	93 650
Andre langsiktige fordringer		7	7
Sum finansielle anleggsmidler		4 417 365	4 315 597
Sum anleggsmidler		4 456 439	4 358 721
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	9, 10	1 758	5 815
Andre kortsiktige fordringer		3 351	2 901
Konsernfordringer	9	45 770	54 976
Sum fordringer		50 880	63 692
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	241 858	261 309
Sum omløpsmidler		292 738	325 002
Sum eiendeler		4 749 177	4 683 723

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12, 13	113 856	113 856
Egne aksjer	13	-1 958	0
Overkurs	13	2 930 856	2 930 856
Sum innskutt egenkapital		3 042 754	3 044 712
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	455 122	589 356
Sum opptjent egenkapital		455 122	589 356
Sum egenkapital		3 497 876	3 634 068
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Pensjonsforpliktelser	4	14 832	14 303
Sum avsetning for forpliktelser		14 832	14 303
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Konserngjeld	9	0	50 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	609 625	609 625
Annen langsiktig gjeld		7	7 909
Sum annen langsiktig gjeld		609 632	667 534
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	7 009	3 932
Betalbar skatt	8	21 761	8 088
Utbytte		130 548	94 880
Skyldige offentlige avgifter		3 409	1 646
Konserngjeld	9	459 283	249 754
Annen kortsiktig gjeld		4 827	9 517
Sum kortsiktig gjeld		626 837	367 818
Sum gjeld		1 251 301	1 049 655
Sum gjeld og egenkapital		4 749 177	4 683 723

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Kontantstrømpoppstilling

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	2022	2021
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	109 513	103 699
Periodens betalte skatt	-8 088	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	20
Ordinære avskrivninger	3 067	3 220
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	13 624	0
Mottatte renter	-20 703	-4 254
Betalte renter	36 714	6 628
Endring kundefordringer	4 057	8 747
Endring leverandørgjeld	3 077	-2 335
Endring pensjoner over resultatet	-43	-572
Endring i kortsiktige konsernmellomværende	218 735	235 287
Endring andre tidsavgrensningsposter	-7 600	-25 104
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	352 351	325 336
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-330	-782
Investering i virksomhet	-114 488	-32 632
Salg av varige driftsmidler (salgspris)	0	70
Netto endring verdipapirer	0	53 206
Netto endring langsiktige fordringer	-903	-39 105
Mottatte renter	20 703	4 254
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-95 018	-14 988

ALLE TALL I NOK 1 000	2022	2021
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Netto endring annen langsiktig gjeld	-57 902	-14 947
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	0	-14 184
Betalte renter	-36 714	-6 628
Kjøp/ salg av egne aksjer	-87 288	0
Utbetalt utbytte og konsernbidrag	-94 880	-50 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-276 784	-85 759
Netto endring likvider (A+B+C)	-19 451	224 588
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	261 309	36 721
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	241 858	261 309

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Noter – GC Rieber Eiendom AS

NOTE 1 – Regnskapsprinsipp

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

Datterselskap

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

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantet sikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

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

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

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som tilfredstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Skatt

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

Kontantstrømanalyse

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

NOTE 2 – Transaksjoner med nærstående parter

	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER		
Leieinntekter morselskap	0	0
Leieinntekter datterselskap	10 219	8 157
Andre driftsinntekter morselskap	0	55
Andre driftsinntekter datterselskap	54 751	28 628
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	64 970	36 841
Lønnskostnader fra morselskap	0	1 040
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Andre driftskostnader fra morselskap	0	9 209
Andre driftskostnader fra datterselskap	3 288	2 499
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	3 288	11 708
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskap	108 301	70 653
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap (Skipet AS)	0	19 184
Renteinntekter fra morselskap	0	0
Renteinntekter fra datterselskap	16 078	4 080
Rentekostnader fra morselskap	0	0
Rentekostnader fra datterselskap	16 136	408
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	140 515	94 325

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 3 – Lønnskostnader

	2022	2021
Lønnskostnader	18 031	23 134
Styrehonorar	398	758
Arbeidsgiveravgift	3 600	3 190
Pensjonskostnader	2 816	2 198
Andre personalkostnader	851	332
Totalt	25 696	29 613

Selskapet hadde i 2022 sysselsatt 20 årsverk.

NOTE 4 – Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelse

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

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

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

Driftspensjonsordningen omfatter 5 personer pr. 31.12.2022, hvorav 1 mottok pensjon i 2022.

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 1 631 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 11 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

BEREGNING AV ÅRETS PENSJONSKOSTNAD:	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	223	199
Netto renteinntekt (-kostnad)	232	201
Arbeidsgiveravgift	64	56
Netto pensjonskostnad	519	457

PENSJONSFORPLIKTELSE OG PENSJONSMIDLER:	31.12.2022	31.12.2021
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-12 999	-12 535
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-12 999	-12 535
Arbeidsgiveravgift	-1 833	-1 767
Balanseført pensjonsforpliktelse	-14 832	-14 303

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

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

	2022	2021
Diskonteringsrente	3,00 %	1,90 %
Forventet avkastning	3,00 %	1,90 %
Lønnsregulering	3,50 %	2,75 %
G-regulering	3,25 %	2,50 %
Pensjonsregulering aktive	0-1,73 %	0-1,73 %
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 5 – Godtgjørelser og lån til styret, daglig leder og revisor

Lønn til adm.dir.	2 807
Andre godtgjørelser til adm.dir.	231
Pensjonspremie adm.dir.	458
Godtgjørelse til revisor - revisjon	271
Godtgjørelse til revisor - andre attestasjonsoppgaver	0
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	72
Godtgjørelse til styret	398

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.

Selskapet har etablert en insentivmodell for ledelse og ansatte, denne baserer seg på både kortsiktige og langsiktige mål. I tillegg har selskapet etablert en aksjesparemodell for alle ansatte, med mulighet til å kjøpe aksjer til 20 % rabatt. Det er et mål at disse modellene skal fremme verdiskaping gjennom økt engasjement og lojalitet. Aksjesparemodellen skal i tillegg stimulere til et bredt og langsiktig eierskap og gir de ansatte mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskaping.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 6 – Anleggsmidler

	INVENTAR/ DRIFTSLØSØRE	MASKINER/ TEKN.ANLEGG	BYGNINGER	TOMTER	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	14 599	234	31 151	28 458	74 441
Tilgang i året	330	0	0	0	330
Anskaffelseskost pr. 31.12.	14 928	234	31 151	28 458	74 771
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	8 178	183	26 937	0	35 298
Årets ordinære avskrivninger	1 864	23	1 180	0	3 067
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	10 042	207	28 117	0	38 365
Bokført verdi 31.12.	4 886	27	3 034	28 458	36 406
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 År	10 år	25-50 år		

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 7 – Aksjer i datterselskaper

	FORRETNINGS- KONTOR	BOKFØRT VERDI	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EGENKAPITAL PR. 31.12.2022	RESULTAT 2022
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	107 840	100 %	16 818	2 857
Bergen Helsehus AS	Bergen	431 986	100 %	56 239	13 928
Bontelabo AS	Bergen	56 590	100 %	11 064	3 116
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	2 984	100 %	2 651	1 454
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	4 534	100 %	4 775	4 198
Kokstad Nord AS	Bergen	13 790	55 %	24 619	-272
Krohn AS	Bergen	85 310	100 %	83 754	-1 203
Marineholmen Forsningspark AS	Bergen	1 422 251	100 %	710 808	42 145
Motorhallen AS	Bergen	543 037	100 %	113 467	13 101
Nye Beddingen AS	Bergen	317 317	100 %	72 575	9 941
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	100 045	100 %	32 426	3 058
Rieber Eiendom AS	Bergen	57 178	100 %	58 615	-5 093
Skipet AS	Bergen	596 706	100 %	157 205	9 740
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	434 216	100 %	86 747	7 632
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100 %	9 153	2 063
Solheimsgaten AS	Bergen	34 013	100 %	31 992	-740
Viken Brygge AS	Bergen	104 789	100 %	93 125	1 651
Bokført verdi		4 322 804		1 566 032	107 575

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør 13 624.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 8 – Skatt

	2022	2021
SKATTEKOSTNAD		
Betalbar inntektsskatt	25 821	17 111
Endring i utsatt skatt	1 313	-1 340
Endring i utsatt skatt som følge av fusjon	0	6 005
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	162	210
Skattekostnad	27 295	21 986
SKATTEPLIKTIG INNTEKT		
Resultat før skatt	109 513	103 699
Permanente forskjeller	13 823	-32 013
Skattepliktig andel av aksjeinntekter (3 %)	0	492
Endring i midlertidige forskjeller	-5 966	5 599
Årets skattegrunnlag	117 370	77 777
BETALBAR SKATT I BALANSEN		
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	1 995	17 111
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 060	-17 327
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	23 826	8 305
Betalbar skatt i balansen	21 761	8 088
UTSATT SKATT		
Endring utsatt skatt i resultatet	1 313	-1 340
Endr. utsatt skatt på midlert.forskjell 01.01. som følge av fusjon	0	-656
Endring utsatt skatt i balansen	1 313	-1 996

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

	31.12.2022	31.12.2021	ENDRING
Driftsmidler	-12 702	-12 075	627
Gevinst - og tapskonto	584	731	146
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-672	-7 941	-7 268
Pensjonspremie/- forpliktelse	-14 832	-14 303	529
Andre avsetninger	15 490	15 490	0
Sum midlertidige forskjeller	-12 131	-18 097	-5 966
Grunnlag utsatt skatt	-12 131	-18 097	-5 966
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 669	-3 981	-1 313

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

	2022	2021
Resultat før skatt x 22 %	24 093	22 814
Skatteeffekt av permanente forskjeller	3 041	-7 043
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	162	210
Ending utsatt skatt som følge av fusjon	0	6 005
Skattekostnad	27 295	21 986

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 9 – Konsernmellomværende

	31.12.2022	31.12.2021
FORDRINGER PÅ KONSERNSELSKAP		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	94 553	93 650
Kundefordringer konsern	279	5 458
Andre kortsiktige fordringer konsern	45 770	54 976
Sum konsernfordringer	140 602	154 084
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	65 005	0
GJELD TIL KONSERNSELSKAP		
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	0	50 000
Leverandørgjeld innen konsern	770	3 362
Utbytte til konsernselskaper	0	50 105
Annen kortsiktig gjeld konsern	459 283	249 754
Sum konserngjeld	460 053	353 221
Andel konserngjeld med forfall om senere enn 1 år	0	0
Totalt	-319 450	-199 137

NOTE 10 – Kundefordringer

	31.12.2022	31.12.2021
Kundefordringer vurdert til pålydende	1 758	5 815
Avsetning til tap	0	0
Kundefordringer i balansen	1 758	5 815

NOTE 11 – Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 060 bundne skattetrekkmidler.

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 37 033 pr. 31.12.2022, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 12 – Aksjeeiere

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	PROSENT- ANDEL
GC Rieber AS	1 711 600	45,10 %
Siva Eiendom Holding AS	365 892	9,60 %
Viben AS	230 045	6,10 %
Celsius AS	224 570	5,90 %
DNB Livsforsikring AS	207 749	5,50 %
Livsforsikringselskapet Nordea	96 556	2,50 %
DNB Eiendomsfond Core Pluss AS	70 608	1,90 %
GC Rieber Eiendom AS	65 259	1,70 %
GC Rieber Fondet	60 640	1,60 %
Martens Nes Holding AS	37 376	1,00 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Almennyttige fond	34 053	0,90 %
AS Jansi	25 933	0,70 %
GEP2 AS	25 600	0,70 %
Bjarte Arnesen	24 644	0,60 %
Solomio AS	22 580	0,60 %
Frode Arnesen	18 313	0,50 %
Johanne Marie Rieber Martens	18 293	0,50 %
L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,50 %
Christian Gottlieb Rieber	16 345	0,40 %
Dag Fredrik Jebsen Arnesen	16 000	0,40 %
Øvrige	505 343	13,30 %
Totalt	3 795 216	100,00 %

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

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10 % av aksjekapitalen. Egne aksjer utgjør 1 958 fordelt på 65 259 aksjer à kr. 30. Egne aksjer har ikke stemmerett.

Oversikten viser aksjonærer med mer enn 0,3 % eierandel. Per 31.12.2022 hadde selskapet totalt 152 aksjonærer. Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av styret og adm.dir. eier følgende antall aksjer:

Paul-Chr. Rieber (inkl. indirekte eie)	201 626
Bernt Ditlev Sommersten (inkl. indirekte eie)	240 424
Tor Instanes	143

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

NOTE 13 – Endring i egenkapital

	AKSJE- KAPITAL	EGNE AKSJER	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Inngående balanse 01.01.	113 856	0	2 930 856	589 356	3 634 068
Kjøp egne aksjer		-1 958		-85 330	-87 288
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-573	-573
Årets resultat				82 217	82 217
Avsatt utbytte				-130 548	-130 548
Total egenkapital pr. 31.12.	113 856	-1 958	2 930 856	455 122	3 497 876

NOTE 14 – Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	609 625	609 625
Sum	609 625	609 625
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0

Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (12 006), Nye Administrasjonsbygget AS (32 777), Nye Beddingen AS (89 221), Motorhallen AS (115 751) og Skipsbyggerhallen AS (106 427).

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 Viken Brygge 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.

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Skipet AS	289 230	301 670
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Viken Brygge AS	180 480	188 160
Sum	469 710	489 830

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[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
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 selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2022](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Bergen, 14. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Eirik Moe

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-04-14 13:40:25 UTC



