



GC RIEBER

Kvartalsrapport 2. kvartal 2025

GC Rieber Eiendom

Eiendomsmarkedet i Bergen

Kontor	Stabilt arbeidsmarked gir stabil etterspørsel etter kontorlokaler
Leiepriser	Sterk leieprisutvikling i 2024. Relativt flat leieprisutvikling 1. halvår 2025
Hotell	Positiv utvikling, generelt godt belegg i sommer
Bolig	Sterkt boligmarked med kraftig prisvekst Begrenset antall nybygg
Inflasjon	3,1 % siste 12 mnd. (juli - juli)
Arbeidsledighet Vestland	Stabilt lav, 1,8% (juli 2025). Godt under landsgjennomsnittet
Kontorledighet Bergen	Nokså stabil, ca. 8,3 %. Lav i sentrale områder. Det ventes en marginal reduksjon fremover
Tilbud av nye kontorbygg	Relativt lav. Krevende å få høy nok leie til å forsvare høye byggekostnader
Markedets avkastningskrav (yield)	Prime yield i Bergen 5,2% - 5,3%, vurdert som stabil siste året
Transaksjonsmarkedet Bergen	Bred interesse og økt aktivitet frem mot sommeren, 5,5 mrd. omsatt 1. halvår. Ett av de sterkeste halvår på 10 år i flg WPS Næringsmegling
Verdiutvikling næringseiendom	Relativt flat



Sentrale hendelser per 2. kvartal 2025

Utbytte

- Besluttet ordinært utbytte på kr 40,00 per aksje i ordinær generalforsamling 28. april 2025. Dette ble betalt ut i mai 2025.

Kjøp av eiendom

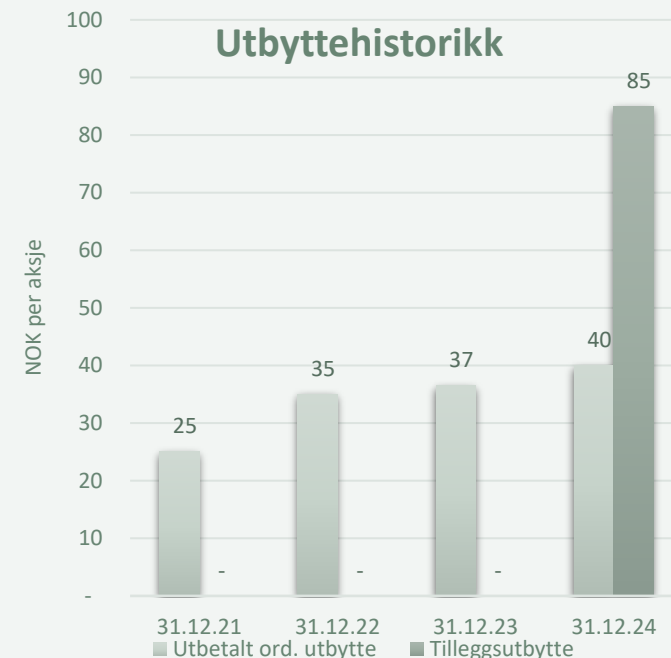
- Selskapet har i 2. kvartal kjøpt to parkeringsseksjoner i Damsgårdsveien
- I tillegg har selskapet i juli 2025 inngått avtale om kjøp av 50% av Linstow AS sin eiendomsportefølje i Bergen, denne består av en kontor-/industrieiendom på Damsgård, og to kontorbygg og ett hotell på Flesland. Transaksjonen gjennomføres 30.09.25.

Prosjekt/utvikling

- Kontorbygget Krohnen ferdigstilles. Bygget er p.t. 60 % utleid, med god interesse for resterende areal
- Kontorbygget Fenderen reiser seg i Solheimsviken. Bygget er nå ca. 85% utleid etter at man har fått signert tre leiekontrakter i løpet av 2. kvartal. Bygget ferdigstilles i første kvartal 2026
- Kontorbygget Marinegaarden, neste næringsbygg på Marineholmen, er ute i markedet med god interesse
- Byggearbeidene på Marineholmen Seniorboliger er godt i gang. Blokken skal bestå av 52 leiligheter, hvorav 17 av dem også har en egen «studenthybel». Boligene skal overleveres til kjøper, GC Rieber Fondet, første halvdel av 2027.
- Boligblokken Sjø Marineholmen hadde salgsstart i juni 2025. Det ble solgt 29 av 31 leiligheter. Grunnarbeidene pågår. Ferdigstilles i 2. kvartal 2027.

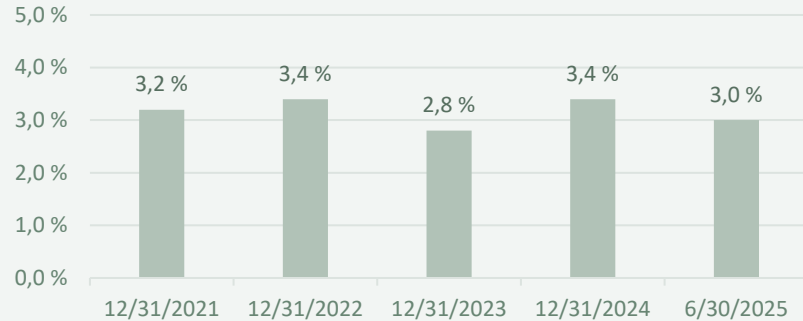
Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

- Det er omsatt 12.000 aksjer i selskapet i august 2025, hittil i år er det omsatt 40.790 aksjer. Siste registrerte omsetningskurs per aksje er kr 1.050.
- 16 av de ansatte i GC Rieber Eiendom eier aksjer i selskapet



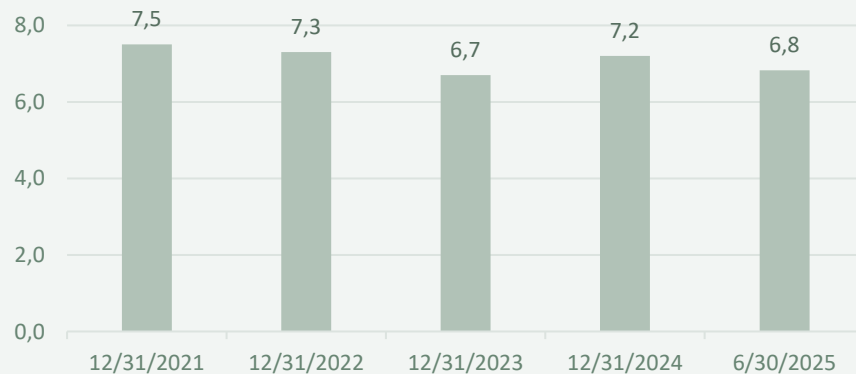
Operasjonelle nøkkeltall og leietakersammensetning

Økonomisk ledighet (%)



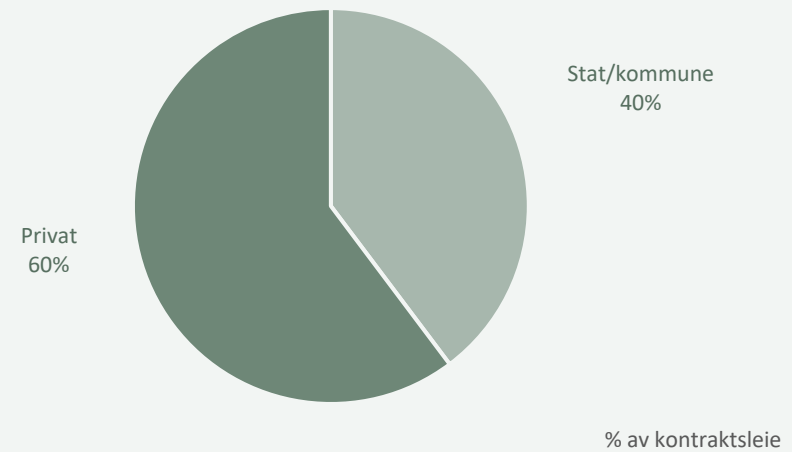
Den økonomiske ledigheten reduseres noe i 1. halvår som følge av nyutleie i Basen, Administrasjonsbygget og Nye Administrasjonsbygget

Vektet gjenværende leietid (år)

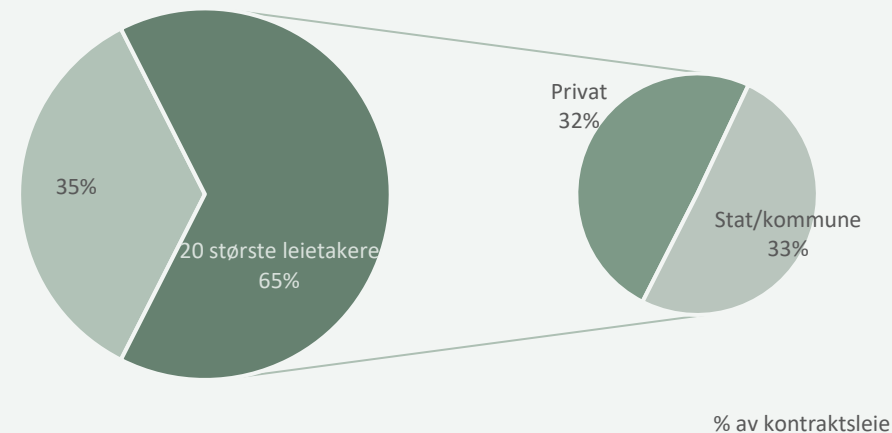


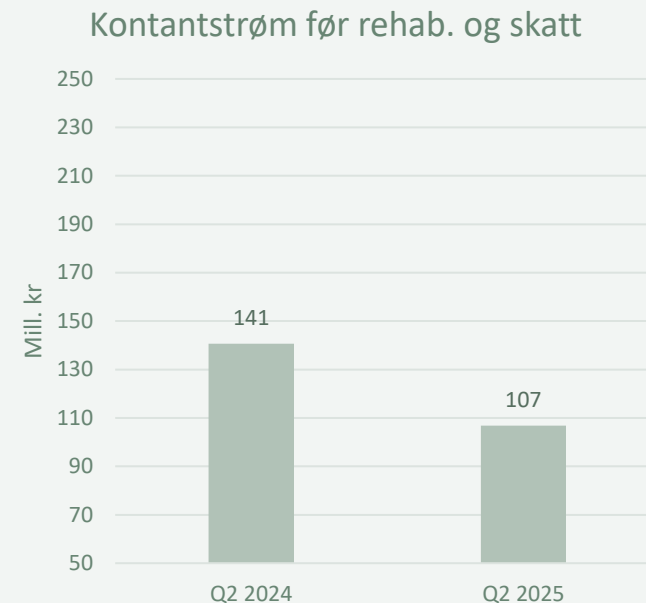
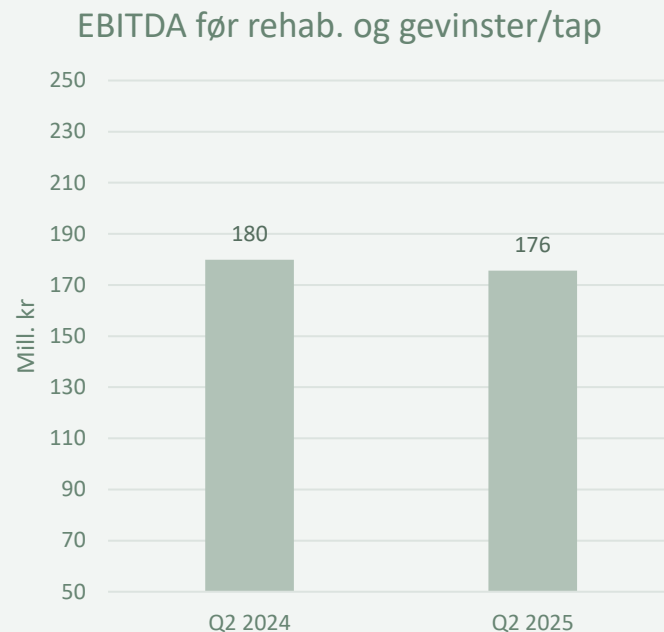
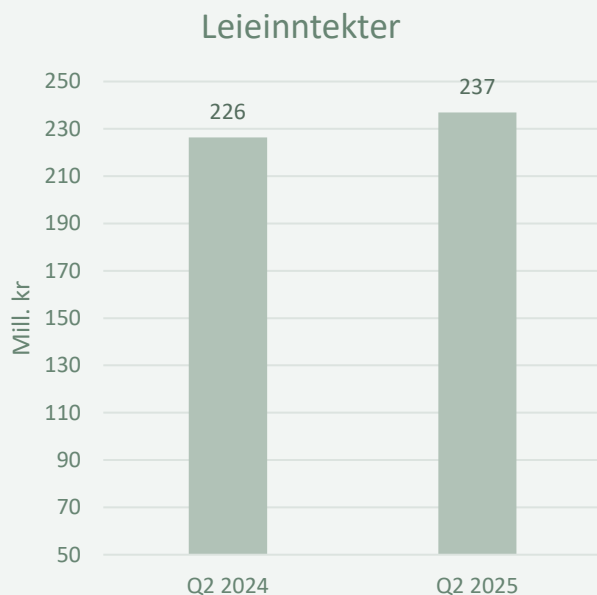
Gjenværende leietiden faller noe i 1. halvår

Leietakere pr sektor



Solide leietakere





Leieinntekter

Per 30.06.25

Økningen i leieinntekter (+ kr 11 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i hovedsak av:

- KPI økning
- Inntekter i Krohnen som man ikke hadde i 1. halvår 2024
- Økte leieinntekter i Motorhallen som er rehabilitert og fylt opp
- Redusert leie for bygg som rives/tømmes for nybygg trekker ned

EBITDA før rehab. og gevinster/tap

Per 30.06.25

Reduksjonen i EBITDA (- kr 4 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares av noe høyere kostnader. Selskapet er inne i en vekstfase som har generert noen økte lønnskostnader, IT-kostnader, markedsføringskostnader og juridiske honorar.

Kontantstrøm før rehab. og skatt

Per 30.06.25

Reduksjon i kontantstrøm (- kr 34 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i all hovedsak av økte rentekostnader. I fjor hadde man også gevinst ved realisasjon av en rentesikring på ca. kr 14 mill. i 2. kvartal. Ingen tilsvarende finansinntekt i år. Verdiendring på rentesikringer bokføres ikke, men hensyntas i verdijustert balanse og resultat.

Verdijustert balanse per 30.06.25

Tall i NOK mill.

	31.12.24	30.06.25
Eiendommer	7 954	8 205
Øvrige eiendeler	335	308
Sum eiendeler	8 289	8 513

Endring:

Verdijustert egenkapital	5 032	5 128
Utsatt skatt	324	329
Rentebærende gjeld	2 647	2 918
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	286	138
Sum egenkapital og gjeld	8 289	8 513

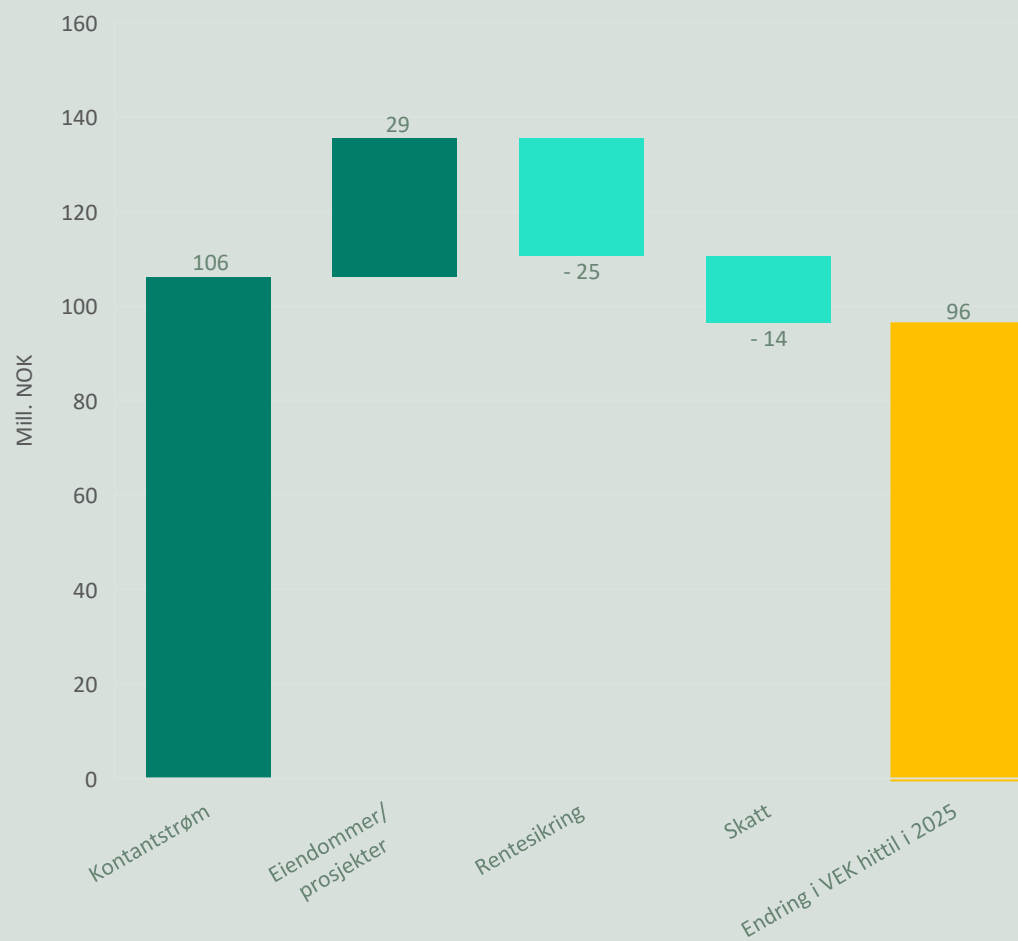
96
1,9 %

= Brutto VEK endring 1. halvår 2025
I prosent av brutto VEK 31.12.24

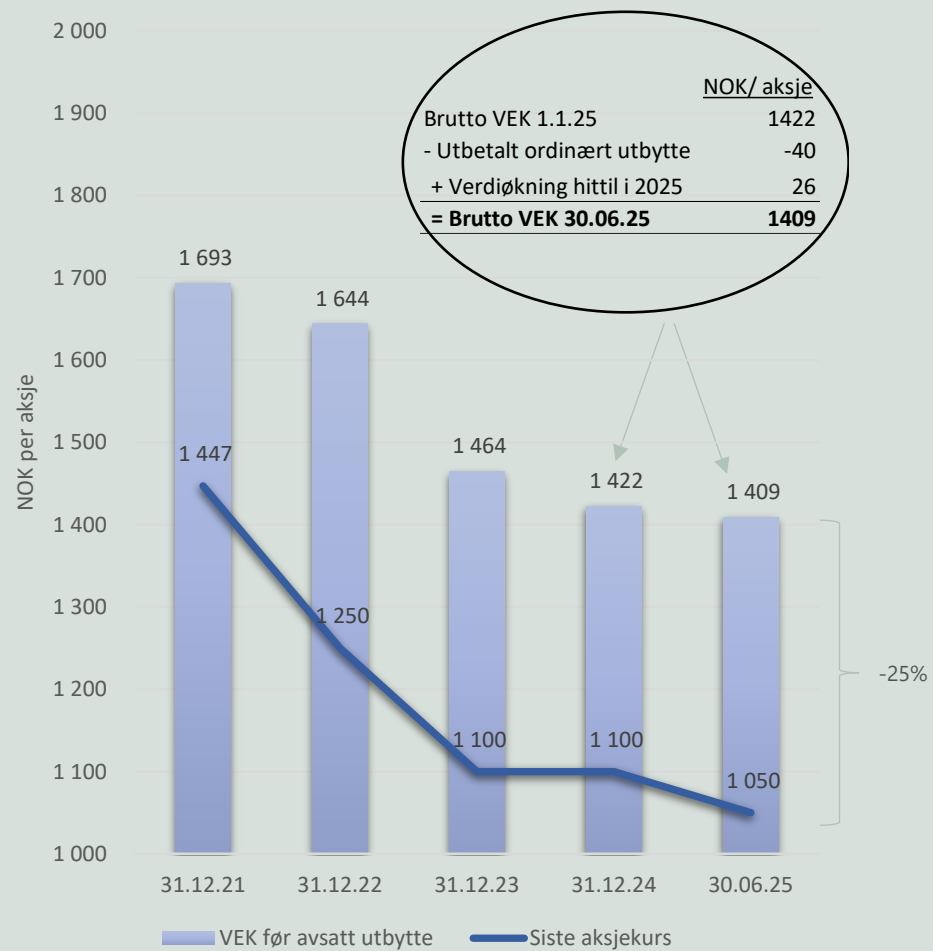
Egenkapitalandel/VEK andel	61 %	60 %
Belåningsgrad eiendom	33 %	36 %

Konsernets verdijusterte egenkapital (VEK) øker med ca. kr 96 mill. i 1. halvår 2025. Dette utgjør kr 26 per utestående aksje. Dette gir en verdijustert avkastning i første halvår på 1,9 %

Spesifikasjon av verdiutviklingen i 1. halvår 2025



VEK og aksjekurs – per aksje



Resultatregnskap

Konsernet GC Rieber Eiendom

Tall i kr 1.000

	Q2 2025	Q2 2024	2024
Leieinntekter	236 888	226 406	458 659
Eiendomstjenester	46 418	45 769	90 362
Sum inntekter	283 305	272 175	549 022
Driftskostnad eiendom og prosjekter	32 208	27 301	58 978
Driftskostnad eiendomstjenester	39 482	37 609	72 328
Brutto driftsresultat	211 616	207 265	417 716
Salgsgevinst/tap	1 700	0	0
Rehabiliteringskostnad	17 165	25 624	71 330
Lønn og andre driftskostnader	38 632	27 417	62 331
Driftsresultat før av- og nedskrivning	154 120	154 224	284 055
Avskrivninger	62 817	59 720	124 160
Nedskrivning av eiendom	0	0	-71 417
Driftsresultat	91 303	94 504	231 312
Eksterne finansinntekter	3 642	16 145	18 783
Eksterne finanskostnader	-72 497	-55 411	-124 519
Resultat før skattekostnad	22 448	55 238	125 576
Skattekostnad	-5 399	-12 152	-27 627
Periodens resultat	17 049	43 086	97 950



Balanse

Konsernet GC Rieber Eiendom

Alle tall i NOK 1 000

	30.06.2025	31.12.2024
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 125 245	4 969 463
Maskiner og anlegg	28 412	24 046
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	31 490	33 714
Sum varige driftsmidler	5 185 148	5 027 223
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Andre fordringer	1 165	1 379
Sum finansielle anleggsmidler	1 165	1 379
Sum anleggsmidler	5 186 312	5 028 602
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	9 596	31 397
Andre fordringer	9 676	18 921
Sum fordringer	19 272	50 318
Bankinnskudd	56 962	11 648
Bankinnskudd konsernkonto	24 840	76 775
Sum omløpsmidler	101 074	138 741
Sum eiendeler	5 287 387	5 167 343

EGENKAPITAL

INNSKUTT EGENKAPITAL

Aksjekapital	113 856	113 856
Egne aksjer	-4 651	-4 651
Overkurs	1 698 871	1 681 749
Sum innskutt egenkapital	1 808 077	1 790 955

OPPTJENT EGENKAPITAL

Annen egenkapital	0	0
Sum opptjent egenkapital	0	0

Minoritetsinteresser	6 918	6 991
Sum egenkapital	1 814 995	1 797 946

GJELD

AVSETNING FOR FORPLIKTELSE

Pensjonsforpliktelser	17 122	17 122
Utsatt skatt	333 066	329 865
Sum avsetning for forpliktelser	350 187	346 987

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner	2 945 000	2 698 550
Øvrig langsiktig gjeld	65 303	64 328
Sum annen langsiktig gjeld	3 010 303	2 762 878

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	64 691	67 840
Betalbar skatt	8 906	17 786
Skyldige offentlige avgifter	-19 333	9 057
Utbytte	0	145 607
Annen kortsiktig gjeld	57 638	19 241
Sum kortsiktig gjeld	111 901	259 533

Sum gjeld	3 472 392	3 369 397
------------------	------------------	------------------

Sum egenkapital og gjeld	5 287 387	5 167 343
---------------------------------	------------------	------------------

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Per 30.06.25 utgjør samlede lån kr 2,9 mrd., økt med kr 0,1 mrd. siste kvartal
- I løpet av 2. kvartal har selskapet tatt opp et nytt grønt lån i Handelsbanken på kr 220 mill., samt refinansiert en grønn trekkfasilitet i DNB Bank på kr 420 mill. Høstens refinansiering av lån er påbegynt
- Konsernet har en belåningsgrad på brutto eiendomsverdier (LTV) på 36 %
- Selskapet har p.t. 93 % grønn finansiering
- Gjennomsnittlig rente på lån per 30.06.25 er 5,0 % (ned 0,2 %-poeng siste kvartal)
- Konsernet har per 30.06.25 en sikringsgrad på 49 %, og gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 5,9 år
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene
- Selskapet har betydelig finansiell løfteevne

Likviditet

- Selskapets likviditetsreserve består av kontanter og kredittfasiliteter på til sammen ca. kr 289 mill.
- I tillegg har selskapet en beholdning av egne aksjer til en verdi på ca. kr 163 mill.





Aksjonærer per 22.08.25

GC Rieber Eiendom har 161 aksjonærer per 22.08.2025

Aksjonær	Antall aksjer	Antall i %
1 GC Rieber AS	1 811 600	47,70 %
2 Viben AS	230 045	6,10 %
3 Celsius AS	224 570	5,90 %
4 DNB Livsforsikring AS	207 749	5,50 %
5 SIVA Eiendom Holding AS	185 063	4,90 %
6 GC Rieber Eiendom AS	155 029	4,10 %
7 Nordea Liv Forsikring AS	96 556	2,50 %
8 DNB Eiendomsfond Core Plus AS	81 663	2,20 %
9 GC Rieber Fondet	60 640	1,60 %
10 Martens Nes Holding AS	37 376	1,00 %
11 Ragna Sofie og Chr Riebers Allmenn	34 053	0,90 %
12 AS Jansi	25 933	0,70 %
13 GEP2 AS	25 600	0,70 %
14 Arnesen, Bjarte	24 644	0,60 %
15 Solomio AS	22 580	0,60 %
16 L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,50 %
17 Hensør AS	17 400	0,50 %
18 Rieber, Christian Gottlieb	16 345	0,40 %
19 Mietle, Jan Lauritz Reuter Dahl	15 979	0,40 %
20 Stiftelsen Universitetsforskning B	14 915	0,40 %
Øvrige aksjonærer (141)	489 659	12,80 %
Sum	3 795 216	100,00 %

GC Rieber Eiendom AS

Damsgårdsveien 14
5058 Bergen

55 60 67 00 | eiendom@gcrieber.com



SKANN QR-KODEN FOR
VÅRE SOSIALE KANALER

