



GC RIEBER

Kvartalsrapport 3. 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	3,0 % siste 12 mnd. (sept- sept.)
Arbeidsledighet Vestland	Stabilt lav, 1,7% (september 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. Roligere nå i høst
Verdiutvikling næringsseiendom	Relativt flat



Sentrale hendelser i 3. kvartal 2025

Kjøp av eiendom

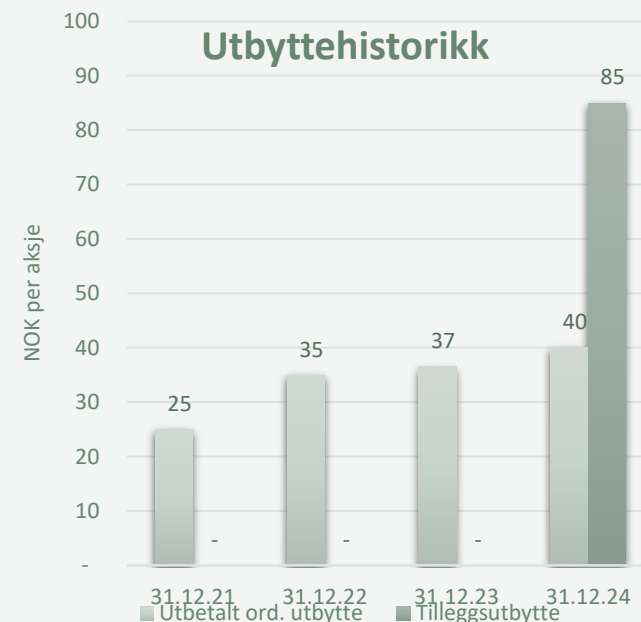
- Felles kontrollert virksomhet ble etablert sammen med Linstow AS den 30.09.25. GC Rieber Eiendom får ansvaret for å forvalte porteføljen bestående av ca. 40.000 kvm eiendom - en kontor-/industrieiendom på Damsgård, og to kontorbygg og ett hotell på Flesland. Porteføljen har utviklingspotensial både på Damsgård og på Flesland.

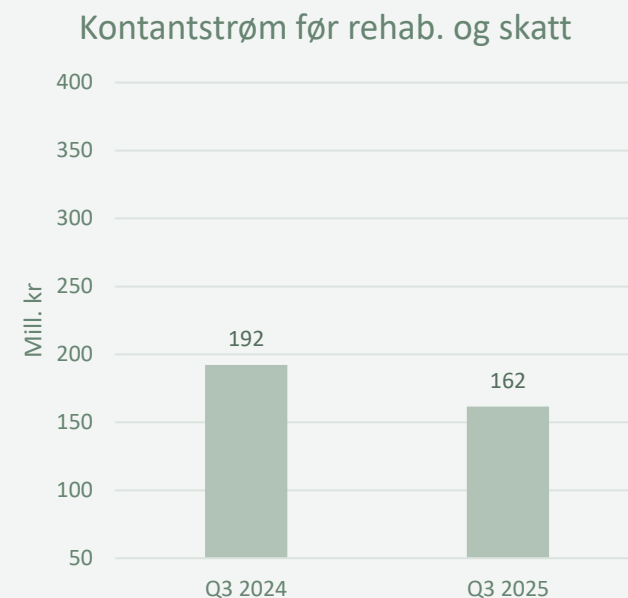
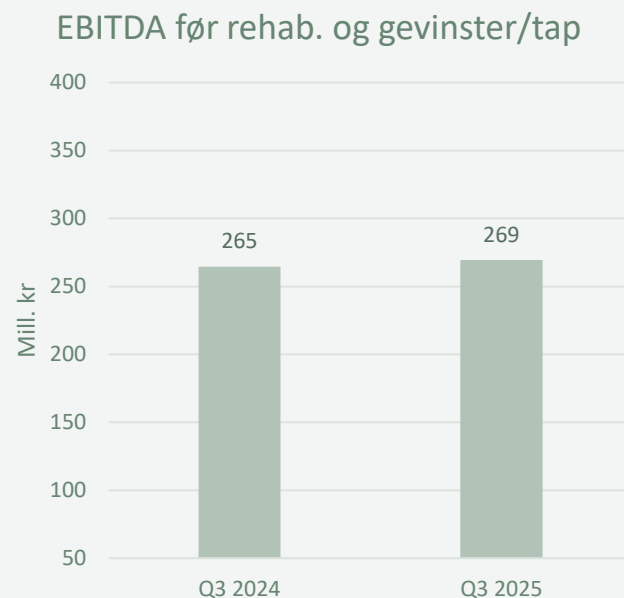
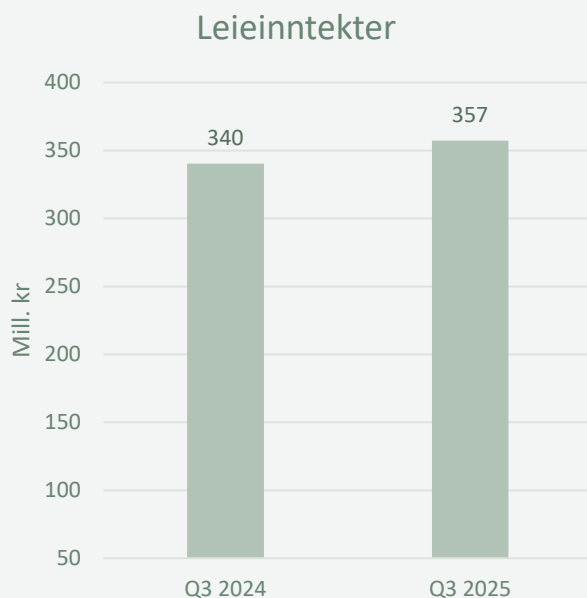
Prosjekt/utvikling

- Kontorbygget Fenderen begynner å ta form i Solheimsviken. Bygget er ca. 85% utleid, med god interesse på resterende areal. Bygget ferdigstilles i første kvartal 2026
- 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.
- Grunnarbeidet på boligblokken Sjø Marineholmen nærmer seg slutten. 29 av 31 leiligheter i boligblokken er solgt og boligene overleveres til kjøperne i 2. kvartal 2027.
- Kontorbygget Marinegaarden, neste næringsbygg på Marineholmen, er ute i markedet med god interesse
- Marinekvartalet – neste boligkvartal på Marineholmen – er nå publisert. Arkitektkonkurranse er gjennomført, og målsatt salgsstart for boligene er sommeren 2026.
- Marinebroen bygges. Dette er Norges lengste bro i gjenbruksaluminium og skal stå ferdig i 2026. Broen tilgjengeliggjør sjøfronten for byens befolkning i enda større grad enn tidligere, og er en viktig brikke for å koble innovasjonsdistriktet i Solheimsviken og Marineholmen enda tettere sammen

Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

- Det er omsatt 859 aksjer i selskapet i september 2025, hittil i år er det omsatt 41.649 aksjer. Siste registrerte omsetningskurs per aksje er kr 1.050.
- 20 av de ansatte i GC Rieber Eiendom eier aksjer i selskapet.





Leieinntekter

Per 30.09.25

Økningen i leieinntekter (+ kr 17 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i hovedsak av:

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

EBITDA før rehab. og gevinster/tap

Per 30.09.25

Økningen i EBITDA (+ kr 5 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares av noe lavere vedlikeholds-kostnader enn samme periode i fjor. Selskapet er samtidig inne i en betydelig vekstfase som har generert noen økte lønnskostnader, IT-kostnader, markedsføringskostnader og juridiske honorar.

Kontantstrøm før rehab. og skatt

Per 30.09.25

Reduksjon i kontantstrøm (- kr 31 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i all hovedsak av økt belåning og dermed høyere rentekostnader. I fjor hadde man også gevinst ved realisasjon av en rentesikring på ca. kr 14 mill. i 2. kvartal. Selskapet har ikke hatt noen tilsvarende finansinntekt i år.

Resultatregnskap

Konsernet GC Rieber Eiendom

Tall i kr 1.000

	Q3 2025	Q3 2024	2024
Leieinntekter	357 337	340 403	458 659
Eiendomstjenester	66 379	65 648	90 362
Sum inntekter	423 717	406 050	549 022
Driftskostnad eiendom og prosjekter	43 968	42 821	58 978
Driftskostnad eiendomstjenester	55 090	52 515	72 328
Brutto driftsresultat	324 659	310 714	417 716
Salgsgevinst/tap	1 700	0	0
Rehabiliteringskostnad	24 384	37 716	71 330
Lønn og andre driftskostnader	55 332	46 158	62 331
Driftsresultat før av- og nedskrivning	243 243	226 840	284 055
Avskrivninger	94 474	88 901	124 160
Nedskrivning av eiendom	0	0	-71 417
Driftsresultat	148 769	137 938	231 312
Eksterne finansinntekter	5 036	17 216	18 783
Eksterne finanskostnader	-112 666	-89 540	-124 889
Resultat før skattekostnad	41 140	65 614	125 207
Skattekostnad	-9 622	-14 435	-27 581
Periodens resultat	31 518	51 179	97 626



Balanse

Konsernet GC Rieber Eiendom

Alle tall i NOK 1 000

	30.09.2025	31.12.2024
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 899 680	4 969 463
Maskiner og anlegg	27 452	24 046
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	30 275	33 714
Sum varige driftsmidler	5 957 406	5 027 223
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Andre fordringer	987	1 379
Sum finansielle anleggsmidler	987	1 379
Sum anleggsmidler	5 958 393	5 028 602
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	7 323	31 397
Andre fordringer	9 288	18 921
Sum fordringer	16 611	50 318
Bankinnskudd	107 041	11 648
Bankinnskudd konsernkonto	51 410	76 775
Sum omløpsmidler	175 061	138 741
Sum eiendeler	6 133 454	5 167 343

Alle tall i NOK 1 000

	30.09.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	113 856	113 856
Egne aksjer	-4 625	-4 651
Overkurs	1 714 671	1 681 749
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	1 823 902	1 790 955
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	0	0
Sum opptjent egenkapital	0	0
Minoritetsinteresser	6 901	6 991
Sum egenkapital	1 830 803	1 797 946
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		
Pensjonsforpliktelser	17 122	17 122
Utsatt skatt	405 544	329 865
Sum avsetning for forpliktelser	422 666	346 987
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 655 000	2 698 550
Øvrig langsiktig gjeld	76 371	64 328
Sum annen langsiktig gjeld	3 731 371	2 762 878
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	71 438	67 840
Betalbar skatt	18 631	17 786
Skyldige offentlige avgifter	3 194	9 057
Utbytte	0	145 607
Annen kortsiktig gjeld	55 352	19 241
Sum kortsiktig gjeld	148 614	259 533
Sum gjeld	4 302 651	3 369 397
Sum egenkapital og gjeld	6 133 454	5 167 343

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Per 30.09.25 utgjør samlede lån kr 3,3 mrd., økt med kr 0,4 mrd. siste kvartal
- I løpet av 3. kvartal har selskapet reforhandlet lån både hos Handelsbanken og DNB Bank, og man har i tillegg økt belåning og kredittrammer
- Konsernet har en belåningsgrad på brutto eiendomsverdier (LTV) på 40 %
- Selskapet har i løpet av 3. kvartal oppnådd enn grønn finansiering på 100 %
- Gjennomsnittlig rente på lån per 30.09.25 er 4,9 % (ned 0,1 %-poeng siste kvartal)
- Konsernet har per 30.09.25 en sikringsgrad på 44 %, og gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 5,6 år
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene
- Selskapet har finansiell løfteevne

Likviditet

- Selskapets har i 3. kvartal økt sine kredittrammer, og har per 30.09.25 en likviditetsreserve som består av kontanter og kredittfasiliteter på til sammen ca. kr 487 mill.
- I tillegg har selskapet en beholdning av egne aksjer til en verdi på ca. kr 162 mill.





Aksjonærer per 28.10.25

GC Rieber Eiendom hadde 166 aksjonærer per 28.10.25.

Aksjonær	Antall aksjer	Antall i %
1 GC RIEBER AS	1 811 600	47,7 %
2 VIBEN AS	230 045	6,1 %
3 CELSIUS AS	224 570	5,9 %
4 DNB LIVSFORSIKRING AS	207 749	5,5 %
5 SIVA EIENDOM HOLDING AS	185 063	4,9 %
6 GC RIEBER EIENDOM AS	154 170	4,1 %
7 NORDEA LIV FORSIKRING AS	96 556	2,5 %
8 DNB EIENDOMSFOND CORE PLUS AS	81 663	2,2 %
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 L MELTZERS HØYSKOLEFOND	17 817	0,5 %
17 HENSØR AS	17 400	0,5 %
18 RIEBER, CHRISTIAN GOTTLIEB	16 345	0,4 %
19 MIETLE, JAN LAURITZ REUTERDAHL	15 979	0,4 %
20 STIFTELSEN UNIVERSITETSFORSKNING	14 915	0,4 %
ØVRIGE AKSJONÆRER (146)	490 518	12,9 %
SUM	3 795 216	100,0 %

Fremtidsutsikter

Utsiktene for GC Rieber Eiendom vurderes som relativt gode i lys av følgende faktorer:

- Forventning om flate eller svakt fallende renter
- God fart i næringslivet i Bergen
- Solid sysselsetting og forventet reallønnsøkning i Norge
- Selskapet har næringseiendom og bolig på gode beliggenheter og i etablerte næringsklynger
- Løpende kontantstrøm fra en diversifisert næringsportefølje med robust leietakermasse
- Bergen har relativt lavt tilbud av nybygg, både næring og bolig
- Godt belegget på hotellene i Bergen
- Selskapet har stor utviklingsportefølje, både bolig og næring

Det må likevel presiseres at det alltid er knyttet usikkerhet til fremtidige forhold, og det råder p.t. høy usikkerhet knyttet til det globale makrobildet. Dette gir risiko for svingninger i både aksje- og rentemarkeder med potensielt store konsekvenser også for norsk økonomi.

Lav befolkningsvekst, samt effekter av hjemmekontor og kunstig intelligens kan påvirke etterspørsel etter både kontor og bolig negativt. Med sentrale og gode områder og bygg, samt diversifisert leietakermasse, så forventes det til tross for dette at selskapet fortsetter å være konkurransedyktig fremover.

Selskapet har en målsatt avkastning på egenkapitalen *over tid* på 10 %.





Creating Joint Futures

*Vår visjon og samfunnsoppgave er
å skape felles fremtider*