Årsrapport 2025

GC Rieber Eiendom


Foto: Ole H. Dale Bygg.no









Foto: Alex Coppo



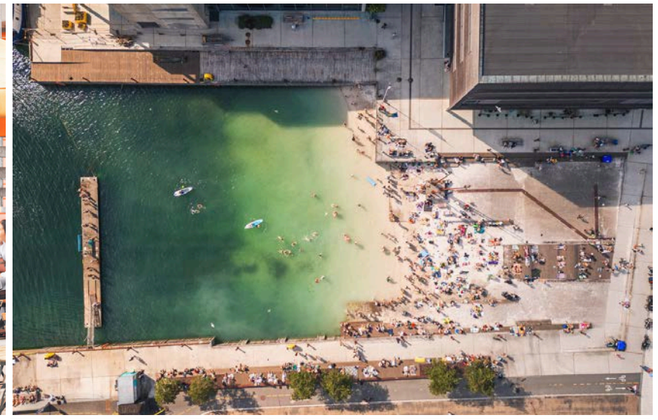







Foto: Alex Coppo


Foto: Tommy Ho


Foto: Ole H. Dale Bygg.no

Året 2025 oppsummert

Administrerende direktør har ordet



GC Rieber Eiendom er en by- og områdeutvikler som skal skape merverdi for leietakere, beboere, eiere, ansatte, økosystem og samfunn.

I 2025 har GC Rieber Eiendom hatt en betydelig vekst, både organisk i eksisterende portefølje, samt gjennom kjøpet av 50 prosent av Linstow AS sin eiendomsportefølje i Bergen. Vi har igangsatt bygging og solgt våre to første boligprosjekter på Marineholmen - sentrumsnært, ved sjøkanten og midt i innovasjonsdistriktet. En ny urban bydel vokser frem med et godt og innovativt bomiljø i harmoni med fremtidsrettede arbeidsplasser og et yrende studentliv.

Eiendomsmarkedet

Eiendomsmarkedet i Bergen har vært stabilt i 2025, med god etterspørsel etter moderne, bærekraftige kontorlokaler med god beliggenhet. Leieprisene økte gjennom året, og ytterligere vekst ventes som følge av begrenset tilførsel av nye kontorbygg. Kontorledigheten i Bergen er stabil, og i våre områder fortsatt lav.

Boligmarkedet har også vært sterkt, med høy etterspørsel, korte salgstider og betydelig prisvekst. Vårt boligprosjekt Sjø Marineholmen er blant prosjektene som har fått svært positiv respons i markedet.

Hotellmarkedet i Bergen har en god utvikling i både belegg og prisutvikling, med en særlig sterk sommersesong.
Samtidig er verdensbildet krevende. Geopolitisk uro og uforutsigbare utspill og handlinger kan potensielt få stor betydning for økonomiske rammebetingelser. Dette stiller større krav til robusthet og beredskap, noe som er et viktig fokus når vi går inn i 2026.

Et innovasjonsdistrikt i vekst

Innovasjonsdistriktet i Bergen utvikles videre. Våre områder på Marineholmen og i Solheimsviken vokser videre, og om ca. ett år flyttes det inn i 100 nye boliger på Marineholmen – gamle, unge, enslige, par og barnefamilier. Vi legger til rette for gode bomiljø, trygge nabolag og høy trivsel mellom parken og fjorden.

Samtidig har vi fortsatt et sterkt fokus på videre utvikling og forvaltning av fremtidsrettede arbeidsplasser. Vi har en solid miks av offentlige og private leietakere som skal gis de beste forutsetningene for å lykkes med sine virksomheter.

I september 2025 etablerte GC Rieber Eiendom og det Oslobaserte selskapet Linstow AS et felleskontrollert selskap med 50 prosent eierskap til eiendommer på Flesland, Damsgård og Storetvedt. Eiendomsporteføljen omfatter både kontor, hotell og muligheter for betydelig utvikling både på Flesland og på Damsgård. Dette gir oss mulighet til å benytte vår kompetanse til å videreutvikle nye områder i byen - både på kort og lang sikt.

Nybygget Fenderen i Solheimsviken ble ferdigstilt nå i første kvartal 2026. Bygget er 95 prosent utleid, og de første leietakerne har allerede flyttet inn. Bygget er siste byggetrinn på dagens reguleringsplan i Solheimsviken. Det tidligere verftsområdet huser nå store og små virksomheter innen blant annet helse, finans og teknologi.

Innovasjon og bærekraft

GC Rieber Eiendom er en pådriver for helhetlig og bærekraftig byutvikling. Bærekraftige valg er en integrert del av virksomheten, og vi har en tydelig strategi om å lede an på utviklingen av bærekraftige løsninger.

I 2025 har teamet jobbet med nye arbeidsformer og utforsket bærekraftige materialer som kan gi reelle miljøbesparelser innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

Som områdeutvikler har vi høye ambisjoner for kvaliteten på områdene vi utvikler. De skal være åpne, inviterende og bidra til trivsel. Bystrand, sjøpromenader og parktilbud er populære blant både beboere, leietakere og besøkende. I 2025 åpnet vi Verftsparken på frigjøringsdagen 8. mai – en liten avkoblingsmulighet ved Krigsseilermonumentet innerst i Solheimsviken.

Avslutningen av året

Året fikk en spesiell avslutning da tidligere administrerende direktør Tor Instanes valgte å søke nye muligheter etter 24 år i selskapet, hvorav 13 som øverste leder. Tor har satt et betydelig preg på både GC Rieber Eiendom og utviklingen av Solheimsviken og Marineholmen. Han har vært en viktig drivkraft i å profesjonalisere virksomheten, bygge et sterkt fagmiljø og utvikle den robuste prosjektporteføljen GC Rieber Eiendom har i dag.

Jeg overtar ledelsen av et sterkt og veldrevet selskap, og med meg på laget har jeg et fantastisk team som hver dag gjør sitt beste for å begeistre eiere, leietakere, boligkjøpere og byens befolkning. Vi står godt rustet til å møte fremtidige utfordringer og gripe nye muligheter.

Jeg er takknemlig for tilliten og ser frem til å skape videre verdier i GC Rieber Eiendom i årene som kommer.

Bodil Valland Steinhaug
Administrerende direktør

Nøkkeltall

Brutto leieinntekter

492 mill. KR

Antall kvadratmeter til forvaltning

270 000 M²

Antall kvadratmeter eid

210 000 M²

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. 31.12.25

5,0 mrd. KR

Egenkapitalandel på virkelige verdier

53 %

VEK per aksje pr. 31.12.25
(etter avsatt utbytte)

1 404 KR

Siste omsetningskurs per aksje pr. 31.12.25

1 100 KR

Ordinært utbytte per aksje

45,00 KR

Vektet gjenværende leietid **6,5** ÅR

(7,2 år i 2024)

Økonomisk ledighet **3,8** % av leienivå

(3,4 % i 2024)

Høydepunkter fra 2025



Foto: Alex Coppo

Områdeutvikling

Januar

VIS FEIRER 20 ÅR

VIS – Vestlandets Innovasjonsselskap, som er lokalisert i hjertet av Marineholmen, er en inkubator og akselerator for gründere. I 2024 var det 20 år siden oppstarten i 2004, og de har frem til nå jobbet med mer enn 3400 startups og innovative forskningsprosjekter. De siste 10 årene har disse til sammen skapt over 13.200 årsverk og 10,8 milliarder akkumulert omsetning!

Prosjekt

Februar

PILOTPROSJEKT GJENBRUKSTÅL I FENDEREN

Ved å bruke bjelker av gjenbruksstål fra Nordic Circles reduseres klimautslippene med nærmere 97 % (per bjelke) sammenlignet med bjelker fra tradisjonell stålproduksjon.



Foto: Alex Coppo

Byliv

MARINEHAGEN ÅPNER

Marinehagen åpner, og Bergen har fått en ny og superkul samlingsplass midt i Innovasjonsdistriktet!

Den gamle verkstedshallen har fått nytt liv som en grønn møteplass mellom Puddefjorden og Nygårdsparken – en arena for kultur, forretning, studenter, oppstartsmiljøer og hele Bergens befolkning.

Prosjekt

MARINEHOLMEN KANVAS-BARNEHAGE BLIR FUTUREBUILT-PROSJEKT

Vi inngår en intensjonsavtale med FutureBuilt og Bergen kommune om at Marineholmen Kanvas-barnehage skal bli et forbildeprosjekt. FutureBuilt er et innovasjons- og forbildeprogram som stiller ambisiøse krav til klimaløsninger og bidrar til innovasjon i byutvikling og byggenæringen.

Barnehagen etableres i det tidligere Nansensenteret (nå Stasjonen), som bygges om til barnehage med planlagt åpning i desember 2026.

Bærekraft

Mars

BRICKS & BYTES I KROHNEN

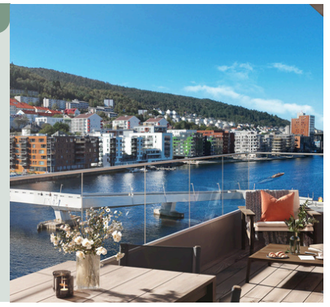
Frokostmøtet «Bricks & Bytes» holdes i samarbeid med Startuplab. Her får en innsikt i de nyeste bærekraftsinnovasjonene i bygg- og eiendomsbransjen og seks spennende oppstartsbedrifter presenterer sine løsninger.

Prosjekt

BYGGESTART FOR BOLIGPROSJEKTETENE PÅ MARINEHOLMEN

Byggestart for boligprosjektet SJØ Marineholmen og Marineholmen Seniorbolig er vedtatt, arbeid på området starter.

Brødrene Ulveseth er tildelt totalentreprisen for oppføring av de to boligprosjektene.





Bærekraft

April

2030 OCEAN

2030 arrangeres i Innovasjonsdistriktet av Startuplab og partnere. Dette er møteplassen for havteknologigründere, næringslivsaktører og investorer som former fremtidens havnæring.

Her holdes møter med lovende havstartups, og banebrytende løsninger blir presentert. Næringslivet og investorer knytter verdifulle forbindelser og utforsker nye muligheter i havindustrien.



Prosjekt

TETT TAK I FENDEREN

Fenderen i Solheimsviken har fått tette tak og vi samlet arbeidere og samarbeidspartnere til kranselag 23. april 2025.

Prosjekt

INFORMASJONSMØTE – SJØ MARINEHOLMEN

Informasjonsmøtet om boligprosjektet SJØ Marineholmen avholdes i Marinehagen den 29. april, og ble en stor suksess. Nærmere 800 personer møtte opp, og det er tydelig at prosjektet vekker stor interesse.

Områdeutvikling

Mai

VERFTSPARKEN ÅPNER

Verftsparken åpner 8. mai som en ny, offentlig park innerst i Damsgårdssundet ved Krigseilermonumentet.

Vi markerer frigjøringsdagen, og det blir årlig markering i parken til ære for friheten, veteranene og den maritime historien.







Prosjekt

Juni

GOD SALGSSTART FOR SJØ MARINEHOLMEN

Boligprosjektet SJØ Marineholmen fikk en sterk salgsstart sommeren 2025. Etterspørselen bekrefter prosjektets attraktivitet og interessen for Marineholmen som et nytt og fremtidsrettet boligområde i Bergen.



Byliv

Juli

SOMMERAKTIVITET I MARINEHAGEN

Marinehagen ble brukt aktivt gjennom sommeren, blant annet til visning av fotballkamper i Europamesterskapet. Aktiviteter i Marinehagen bidrar til å skape liv og møteplasser i et område som er under videre utvikling.

August

INTERNSHIP GJENNOM BI

Hos GC Rieber Eiendom har vi god erfaring med å ta imot unge talenter.

Gjennom BI Internship Bachelor får vi med oss Jone fra Handelshøyskolen BI, som bidrar i arbeidet med å implementere Dalux FM, et nytt system for forvaltning, drift og vedlikehold.



Merkevare

TIL TOPPS I NEMEET MERKEVAREUNDERSØKELSE

Hvert år gjennomfører NEMEET merkevareundersøkelsen Eiendomsbarometeret i samarbeid med Estate Nyheter i landets fire største byer. For tolvte året på rad er GC Rieber Eiendom blitt rangert høyest i Bergen.



Områdeutvikling

VI LANSERER MARINEBROEN

Vi lanserer planene for Marinebroen på Marineholmen, Bergens første bro i resirkulert aluminium. Broen blir rundt 70 meter lang og knytter kaipromenaden på Marineholmen sammen med Nygårdsbroen. Når den står ferdig i 2026, blir den Norges lengste bro i dette materialet.

Prosjekt

September

NYE LEIETAKERE TIL FENDEREN

Norconsult, Compute og Ard arealplan blir blant de første leietakerne i Fenderen i Solheimsviken når bygget står ferdig i 2026. Coop Prix og Toma etablerer dagligvare og husrestaurant i første etasje.

Byliv

INNOVASJONSUKEN OPP 2025

Som partner i Innovasjonsuken OPP bidrar vi til å samle aktører og skape møteplasser for innovasjon på Vestlandet. Flere av arrangementene finner sted i Innovasjonsdistriktet, og festivalen åpner på Cornerteateret i Solheimsviken.





Bærekraft

MAD ARKITEKTER FLYTTER INN I RIGGEN

Mad arkitekter flytter inn i Riggen på Marineholmen. Sammen utvikler vi bygget gjennom et omfattende ombruksprosjekt, der materialer, inventar og tekniske installasjoner i stor grad er gjenbrukt fra egne bygg og nærområdet. Prosjektet gir nytt liv til industribygget fra 1950 og viser hvordan eksisterende bygningsmasse kan videreutvikles gjennom systematisk ombruk.

Områdeutvikling

Oktober

STRATEGISK SAMARBEID MED LINSTOW

Vi inngår et strategisk samarbeid med Linstow for å utvikle flere sentrale områder i Bergen. Gjennom holdingselskapet LinRi Holding AS kjøper GC Rieber Eiendom 50 prosent av Linstows eiendommer i byen. Samarbeidet omfatter utvikling av områder på Laksevåg, Flesland og Storetvedt, med ambisjon om å skape attraktive og bærekraftige byområder.





Bærekraft

BÆREKRAFT I PRAKSIS I FENDEREN

På takhagen i nybygget Fenderen i Solheimsviken legger vi betongheller produsert med resirkulerte materialer fra industri og gruveavfall. Løsningen gir et lavere klimaavtrykk enn tradisjonell sement og er et eksempel på hvordan vi jobber med mer bærekraftige materialvalg i våre byggeprosjekter.



Områdeutvikling

November

KVARTALET MARINEHOLMEN - NYTT BOLIGPROSJEKT

Vi lanserer planene for boligprosjektet Kvartalet Marineholmen ved sjøfronten, like ved Bystranden. Prosjektet utvikles ytterst på kaipromenaden og markerer neste steg i utviklingen av Marineholmen etter SJØ Marineholmen. MER arkitektur vinner arkitektkonkurransen med et konsept som legger vekt på gode bokvaliteter og et grønt, felles uterom. Salgsstart planlegges i 2026.

Områdeutvikling

ÅRSTADKAIEN SKAL RUSTES OPP

Årstadkaien som i mange år har vært i dårlig forfatning, skal nå rustes opp og gjenopprettes som en brukskai. Dette er et viktig skritt i utviklingen av Solheimsviken, der Verftsparken, som ble ferdigstilt 8. mai, allerede er blitt godt tatt imot av byens befolkning som en åpen og tilgjengelig møteplass.



Byliv

OFFSTAGE LØVSTAKKEN I SOLHEIMSVIKEN

Den Nationale Scene legger deler av OFFSTAGE Løvstakken til Solheimsviken. Ved Kranen gjenskapes en stabelavløpning ved tomten til tidligere Bergen Mekaniske Verksted, og kunstverket «Sjøsetting» av Rodrigo Cortez avdukes. Forfatter Stig Holmås deler også historier og dikt fra oppveksten rundt verftsmiljøet.

Desember

TAKKER AV ETTER 24 ÅR I GC RIEBER EIENDOM

Etter 24 år i GC Rieber Eiendom takker administrerende direktør Tor Instanes av. Gjennom årene har han ledet utviklingen av flere sentrale eiendomsområder i Bergen og vært en viktig drivkraft i selskapets utvikling. CFO Bodil Valland Steinhaug går inn som konstituert administrerende direktør.





Bærekraft

KARBONFANGET BETONG PÅ SJØ MARINEHOLMEN

På boligprosjektet SJØ Marineholmen gjennomfører vi Vestlandets første støp med karbonfanget betong. Sammen med Brødrene Ulveseth og Heidelberg Materials tester vi ut betongtypen evoZero, som gir over 80 prosent lavere CO_2-utslipp enn tradisjonell betong.



Byliv

JULESTEMNING I INNOVASJONSDISTRIKTET

Over 300 leietakere samles til julegrøt i Marinehagen på Marineholmen. Samtidig gjennomfører vi den årlige nisserunden i Solheimsviken, der vi besøker byggene med kaffe fra Bergen Kaffebrenneri og varm gløgg. Arrangementene er en del av arbeidet med å skape gode møteplasser for leietakerne i innovasjonsdistriktet.

2025

FLERE NYHETER FRA ÅRET SOM GIKK

Her har vi samlet noen av høydepunktene fra året. På nettsidene våre finner du flere små og store nyhetssaker om prosjekter, arrangementer og utviklingen av våre områder.

Klikk her for å lese mer.

GC Rieber Eiendom

Eiere

AKSJONÆR		ANTALL AKSJER	AKSJER I %
1	GC RIEBER AS	1 811 600	47.7
2	GC RIEBER EIENDOM AS	245 070	6.5
3	VIBEN AS	230 045	6.1
4	CELSIUS AS	224 570	5.9
5	DNB LIVSFORSIKRING AS	207 749	5.5
6	SIVA EIENDOM HOLDING AS	185 063	4.9
7	DNB EIENDOMSFOND CORE PLUS AS	103 764	2.7
8	NORDEA LIV FORSIKRING AS	96 556	2.5
9	MARTENS NES HOLDING AS	37 376	1.0
10	RAGNA SOFIE OG CHR RIEBERS ALMENNYTTIGE FOND	34 053	0.9
11	AS JANSI	25 933	0.7
12	GEP2 AS	25 600	0.7
13	BJARTE ARNESEN	24 644	0.6
14	SOLOMIO AS	22 580	0.6
15	L. MELTZERS UNIVERSITETSSTIFTELSE	17 817	0.5
16	HENSØR AS	17 400	0.5
17	CHRISTIAN GOTTLIEB RIEBER	16 345	0.4
18	JAN LAURITZ REUTERDAHL MIETLE	15 979	0.4
19	STIFTELSEN UNIVERSITETSFORSKNING BERGEN	14 915	0.4
20	RANDI JEBSEN ARNESEN	14 600	0.4
	ØVRIGE AKSJONÆRER	423 557	11.1
SUM		3 795 216	100.0

Selskapet hadde 152 aksjonærer per 01.04.2026



Ledergruppen



Bodil Valland Steinhaug
Adm. Dir.

Bodil er utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra NHH. Hun har 18 års erfaring fra eiendom, med over 11 år i GC Rieber Eiendom AS som CFO og 7 år som økonomidirektør i DNB Næringseiendom AS. Tidligere har hun jobbet som revisor og rådgiver i PwC innenfor en rekke ulike bransjer.

Bodil gikk inn som konstituert administrerende direktør i GC Rieber Eiendom AS i desember 2025, og tiltrådte som administrerende direktør 1. april 2026.



Øyvind Ramberg
Markeds- og forvaltningsdirektør

Øyvind er siviløkonom fra NHH og har vært markedsdirektør i GC Rieber Eiendom AS siden 2016. Han kom til selskapet fra stillingen som administrerende direktør i industriselskapet GC Rieber Compact AS og har bred internasjonal erfaring.
I 2024 fikk han rollen som Markeds- og forvaltningsdirektør i GC Rieber Eiendom AS.

Øyvind sitter i styret i Stiftelsen Nansen Senter for miljø og fjernmåling.



Arild Bruvik
Prosjektdirektør

Arild er utdannet byggingeniør fra Høgskolen i Bergen (HIB) og har en mastergrad i eiendomsutvikling fra NTNU. Han har vært prosjektdirektør i GC Rieber Eiendom AS siden 2024, og før det var han regiondirektør i Linstow.

Arild har 30 års erfaring innen bygge- og prosjektledelse, og har tidligere jobbet i ulike rådgivningsselskaper.

Historie

1879

GC Rieber konsernet grunnlegges av Gottlieb Christian Rieber.



1980

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

1986

GC Rieber overtar Bergen Fiskeindustri AS på Bontelabo.



1991

Den gamle verftsvirksomheten i Solheimsviken avvikles.



1993

Verftseiendommen i Solheimsviken kjøpes opp. Idéen om næringsparker er allerede igangsatt.



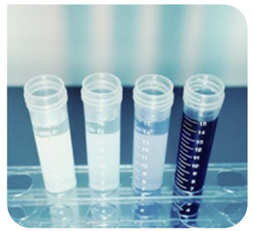
2000

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



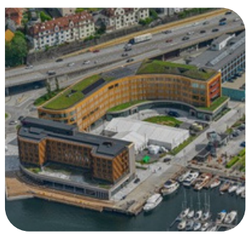
2001

Vi blir medeier og overtar forretningsførsel for Marineholmen Forskningspark AS.



2020

- Tankegangen og strategien rundt bygging av Innovasjonsdistriktet er sterkere enn noen gang.
- Byggene Skipet og Viken Brygge ferdigstilles, og selskapet fortsetter å vokse.



2024

Krohnen som er vårt andre bygg i massivtre ble ferdigstilt og GC Rieber flyttet endelig inn i nye kontorer.



2025

- GC Rieber Eiendom inngår strategisk samarbeid med Linstow om utvikling av flere sentrale områder i Bergen.
- Selskapets to første boligprosjekter igangsettes på Marineholmen.
- Verftsparken åpner som ny offentlig park i Solheimsviken og blir en fin liten oase ved sjøen.



Visjon & verdier

I GC Rieber Gruppen er vi overbevist om at de beslutninger vi tar i dag vil påvirke hva som skjer i fremtiden. Som selskap har vi ansvar for å sikre at våre handlinger bidrar til økonomisk vekst, gode levevilkår og et bærekraftig miljø.

I samarbeid med våre interessenter skal vi benytte styrkene som ligger i våre verdier; «kreativ, driftig og ansvarlig» for å skape en fremtid hvor dette går hånd i hånd.

Dette er våre kjerneverdier:

Kreativ – I GC Rieber er vi nytenkende.
Vi er nysgjerrige og tør å stille spørsmål ved etablerte sannheter for å oppnå en fremtidsrettet og bærekraftig endring.

Driftig – I GC Rieber er vi ambisiøse.
Vi drives av å sette oss ambisiøse mål og har et stort engasjement for å se muligheter, skape vekst og oppnå resultater.

Ansvarlig – I GC Rieber er vi pålitelige.
Vi utfører våre oppgaver med ansvarlighet i forhold til kunder, eier, samfunnet, miljøet og hverandre.

Les våre leveregler her.



Våre eiendommer

Solheimsviken

Solheimsviken har over tid blitt transformert fra et lukket verftsområde til et åpent og dynamisk næringsområde, og er i dag en sentral del av Innovasjonsdistriktet Marineholmen & Solheimsviken.

Området huser over 5 000 arbeidsplasser og er fortsatt i utvikling. Samspillet mellom virksomhetene styrkes videre, og gjennom 2025 har vi lagt til rette for møteplasser og arrangementer som fremmer samarbeid, innovasjon og kunnskapsdeling på tvers av bransjer.

Gjennom året har vi gjennomført omfattende ombygginger og tilpasninger i eksisterende bygningsmasse. I Beddingen har blant annet Bouvet Norge AS utvidet og oppgradert sine lokaler, som et ledd i selskapets videre vekst i området. Samtidig er det igjen skapt aktivitet i Kranen, hvor Uno Pizza har etablert seg og bidrar til økt liv og tilbud på gateplan.

Vi har også åpnet Verftsparken, et nytt grønt byrom som både ivaretar områdets maritime historie og tilfører nye kvaliteter til bymiljøet. Parken er blitt svært godt mottatt og har etablert seg som en attraktiv møteplass for både ansatte og byens befolkning.

Gjennom 2025 har utviklingen av Fenderen vært et sentralt prosjekt, og bygget ble ferdigstilt i mars 2026. Norconsult er byggets største leietaker med om lag 250 ansatte. Med dette er siste bygg i gjeldende reguleringsplan for Solheimsviken fullført. Fenderen er vårt tredje bygg i massivtre og et viktig tilskudd til eiendomsporteføljen.

Les mer om Solheimsviken på våre nettsider.



Motorhallen – Kontorbygg | 18 500 kvm
Solheimsgaten 13, 5058 Bergen

- Byggeår 2001
- BREEAM In-Use Good (17.12.2020)
- Solceller, varmepumpe og fjernvarme
- Frikjøling fra byfjorden



Helsehuset – Sykehus og kontorbygg | 10 800 kvm
Solheimsgaten 9, 5058 Bergen

- Byggeår 1995 (rehabilitert 2014/2015)
- BREEAM In-Use Very Good (17.12.2020)
- Fjernvarme
- Frikjøling fra byfjorden



Administrasjonsbyggene – Kontorbygg | 6 700 kvm
Solheimsgaten 16 og 18, 5058 Bergen

- Rehabilitert 1996/1998
- BREEAM In-Use Very Good & BREEAM In-Use Good (17.12.2020)
- Varmepumpe og fjernvarme
- Frikjøling fra byfjorden



Skipsbyggerhallen – Kontorbygg | 12 200 kvm
Solheimsgaten 11, 5058 Bergen

- Byggeår 2003
- BREEAM In-Use Very Good (29.01.2021)
- Solceller, fjernvarme og spillvarme fra kjølemaskin
- Frikjøling fra byfjorden



Kranen – Restaurant | 220 kvm

Solheimsgaten 9B, 5058 Bergen

- Byggeår 2004
- Varmepumpe



Beddingen – Kontorbygg | 8 300 kvm

Solheimsgaten 15, 5058 Bergen

- Byggeår 2008
- BREEAM In-Use Very Good (21.05.2024)
- Fjernvarme og frikjøling fra byfjorden



Skipet – Kontorbygg | 14 270 kvm

Solheimsgaten 5, 5058 Bergen

- Byggeår 2020
- BREEAM NOR Excellent (02.12.2021)
- Solceller, fjernvarme og frikjøling fra byfjorden
- Bærekonstruksjon i massivtre



Viken Brygge – Hotell og restaurant | 7 790 kvm

Solheimsgaten 3, 5058 Bergen

- Byggeår 2021
- BREEAM NOR Excellent (16.03.2023)
- Fjernvarme og frikjøling fra byfjorden



Krohnen – Kontorbygg | 6 130 kvm

Damsgårdsveien 14, 5058 Bergen

- Byggeår 2024
- BREEAM NOR Outstanding prosjekteringsfase (16.03.2023) & NollCO2 preliminær (31.05.2023)
- Solceller, fjernvarme og frikjøling fra byfjorden
- Bærekonstruksjon i massivtre



Fenderen – Kontorbygg | 7 500 kvm

Solheimsgaten 5B, 5058 Bergen

- Byggeår 2026
- BREEAM NOR (under sertifisering med mål Outstanding)
- Solceller, fjernvarme og frikjøling fra byfjorden
- Bærekonstruksjon i massivtre

Marineholmen

Marineholmen er en sentral del av Innovasjonsdistriktet i Bergen, med over 150 virksomheter og rundt 3 500 ansatte innen forskning, utdanning og næringsliv. GC Rieber Eiendom har over tid utviklet området med mål om å legge til rette for fremtidsrettede arbeidsplasser, gode boliger og attraktive byrom.

Vitensenteret fungerer som et sentralt samlingspunkt for innovasjon og kunnskapsdeling. Her er blant annet VilVite, VIS og de nasjonale klyngene NCE Seafood og GCE Ocean Technology lokalisert. I 2025 markerte VIS – Vestlandets Innovasjonsselskap – sitt 20-årsjubileum, og har gjennom to tiår vært en viktig drivkraft for innovasjon og entreprenørskap i regionen.

Gjennom 2025 har aktiviteten i området vært høy, med pågående byggeprosjekter og videre utvikling av eiendomsmassen. Byggingen av våre første boligprosjekter på Marineholmen er godt i gang, inkludert SJØ Marineholmen og Marineholmen Seniorbolig, sistnevnte utviklet i samarbeid med GC Rieber Fondene. Prosjektene markerer et viktig steg i utviklingen av en mer helhetlig og levende bydel.

Vi har også gjennomført flere ombygginger og tilpasninger i eksisterende bygg. I Riggen er det gjennomført et omfattende ombruksprosjekt i samarbeid med Mad arkitekter, hvor materialer og bygningsdeler i stor grad er gjenbrukt. Prosjektet illustrerer hvordan ombruk kan bidra til å redusere klimaavtrykk samtidig som byggets karakter ivaretas.

Les mer om Marineholmen på våre nettsider.



Riggen – Kontor og forretning | 1 200 kvm
Kong Christian Frederiks plass 6, 5006 Bergen
- Byggeår 1950
- Omfattende ombruksprosjekt gjennomført i 2025



Stationen (tidligere Nansensenteret)
Thormøhlens gate 47, 5006 Bergen
- Byggeår 1941
- Renovert i faser og pågående ombygging
- Tilrettelagt for tilkobling til fjernvarme og frikjøling fra byfjorden



Vitensenteret - Kulturbygning | 12 000 kvm
Thormøhlens gate 51, 5006 Bergen
- Renovert i 2007
- BREEAM In-Use Good (08.03.2019)
- Fjernvarme og frikjøling fra byfjorden
- Energimerke utstedt i 2026 iht. ny energimerkeordning



Magasinet - P.hus og kontor | 14 000 kvm
Thormøhlens gate 53 E, 5006 Bergen
- Byggeår 2008
- Fjernvarme
- Energimerke utstedt i 2026 iht. ny energimerkeordning



Marinehagen T-41 | 2270 kvm

Thormøhlens gate 41, 5006 Bergen

- Byggeår 2000 (skal demonteres i 2026)
- Prosjekteiendom
- Elektrisk



Slippen – Undervisning og kontor | 7 500 kvm

Kong Christian Frederiks plass 3, 5006 Bergen

- Byggeår 2011
- BREEAM In-Use Very Good (08.03.2019)
- Fjernvarme og frikjøling fra byfjorden
- Restaurant på gateplan ved bystranden



BI-bygget – Undervisning og kontor | 7 000 kvm

Kong Christian Frederiks plass 5, 5006 Bergen

- Byggeår 2011
- BREEAM In-Use Very Good (08.03.2019)
- Fjernvarme og frikjøling fra byfjorden



Merkantilen – Kontorbygg | 7 500 kvm

Thormøhlens gate 53 C og D, 5006 Bergen

- Byggeår 2009
- BREEAM In-Use Very Good (08.03.2019)
- Fjernvarme og frikjøling fra byfjorden
- Energimerke utstedt i 2026 iht. ny energimerkeordning



Basen – Kontorbygg | 8 290 kvm

Thormøhlens gate 49 A, 5006 Bergen

- Byggeår 2016
- BREEAM NOR Excellent (12.04.2017)
- Solceller
- Fjernvarme og frikjøling fra byfjorden
- Dobbel glassfasade



Høyteknologisenteret – Undervisning og kontor | 26 000 kvm*

Thormøhlens gate 55, 5006 Bergen

- Byggeår 1989/1990

** 15 % av 26 000 kvm er eid av Marineholmen Forskningspark AS (datterselskap av GC Rieber Eiendom AS), resterende er eid av Universitetet i Bergen.*



Lanternen | 6 000 kvm

Thormøhlens gate 51 B, 5006 Bergen

- Byggeår 2018
- BREEAM NOR Excellent (13.09.2017)
- Fjernvarme og frikjøling fra byfjorden



Marineholmen Ocean Energy

Kong Christian Frederiks plass 1, 5006 Bergen

- Byggeår 2011



Cornerteateret – Kulturhus og kontor | 2 000 kvm

Kong Christian Frederiks plass 4, 5006 Bergen

- Bygget i 1884, oppgradert i 2013/2014
- Elektrisk
- Teater og kreativ scenekunst for blant annet barn og unge.

Bontelabo



Bontelabo er et sjønært næringsområde med sentral beliggenhet ved innseilingen til Bergen og Bergenhus festning. Området har en tydelig maritim karakter og representerer et langsiktig utviklingspotensial.

Vi arbeider med å utforske mulighetene for revitalisering av området, med mål om å utvikle det til en mer åpen og tilgjengelig del av byen. I dette arbeidet videreføres elementer fra områdets historie, og den maritime arven legges til grunn for fremtidig utvikling.

Eksisterende bygningsmasse gir et godt utgangspunkt for videre transformasjon. På sikt vurderes en utvikling som legger til rette for en kombinasjon av arbeidsplasser, servicetilbud og bylivskvaliteter, inkludert mer aktive og tilgjengelige uteområder.

Bontelabo huser i dag et variert og solid leietakermiljø, med virksomheter som Nosefo, GAC Norway, Capmare, Glitne, Bergen kommune, MSD Animal Health, Covei og Additech, i tillegg til lesesaler tilknyttet NHH.

På gateplan finnes tilbud som CrossFit Bryggen, Bergen Segway og Bergen Bike Rent. I tillegg er kunst- og kulturmiljøet representert ved S12 galleri og verksted, samt atelieret til kunstner Ingri Egeberg.

I Skuteviksbodene er det også et etablert leietakermiljø med flere aktører, hvor Lerøy er den største leietakeren.

Les mer om Bontelabo på våre nettsider.



Bontelabo – Undervisning, kontor og verksted | 50 000 kvm

Bontelabo 2, 4 og 8, 5035 Bergen

- Byggeår 1950-1986
- Varmepumpe
- Frikjøling fra byfjorden



Skuteviksbodene – Undervisning, kontor og verksted | 5 000 kvm

Skuteviksbodene 1 og 2, 5035 Bergen

- Bygget i 1989
- Varmepumpe
- Frikjøling fra byfjorden

Flesland

Ambisjonen for Flesland er å videreutvikle området til et fremtidsrettet og attraktivt næringsknutepunkt for Bergen. Med nærhet til Norges nest største flyplass legger vi til rette for et dynamisk miljø som kombinerer moderne bygg, bærekraftige løsninger og høy tilgjengelighet.

Gjennom Bergen Business Park utvikler vi et helhetlig næringsområde hvor fleksible kontorløsninger, gode servicetilbud og strategisk beliggenhet gir virksomheter et godt grunnlag for vekst og utvikling.

Tilstedeværelsen av aktører som blant annet Honeywell, DSV, Head Energy og Wood, sammen med fleksible kontorløsninger gjennom Regus og konferanse- og servicetilbud ved Comfort Hotel Bergen Airport, bidrar vi til et aktivt og attraktivt næringsmiljø.

Eiendommene på Flesland eies av LinRi Holding AS, et felles holdingselskap eid 50/50 av GC Rieber Eiendom og Linstow.







Expobygget – Kontorbygg | 5 800 kvm
Lønningsvegen 47, 5258 Blomsterdalen

- Byggeår 2019
- BREEAM NOR Excellent (30.10.2020)
- Fjernvarme og nærkjøling



Comfort Hotel Bergen Airport | 15 000 kvm
Lønningsvegen 45, 5258 Blomsterdalen

- Byggeår 2017
- BREEAM NOR Very Good (30.11.2017)
- Fjernvarme og nærkjøling

Laksevåg

På Laksevåg skal området rundt Damsgårdsveien 161–171 videreutvikles. Eiendommen og området rundt gir et godt utgangspunkt for transformasjon, med eksisterende bygningsmasse og strukturer som kan kombineres med nye grep.

Laksevåg har en tydelig identitet og sterk lokal forankring. I møte med etterspørselen etter boliger og kommunens ambisjoner for bydelen, ligger alt til rette for å realisere prosjekter som kan gi rask utvikling. På sikt kan også sjøfronten åpnes opp og utnyttes bedre, slik det har vært gjort i Solheimsviken.

Ambisjonen er å skape et nærings- og bomiljø som bygger videre på de kvalitetene som allerede finnes, samtidig som området tilføres nye funksjoner og større helhet.

Eiendommene på Laksevåg eies av LinRi Holding AS, et felles holdingselskap eid 50/50 av GC Rieber Eiendom og Linstow.

Les mer om Laksevåg på våre nettsider.



Damsgårdsveien 161-171 – Kontorbygg og lager | 17 000 kvm

- Byggeår 1962, 1972, 1986
- Varmepumpe og elektrisk





Birkelandshagen

Birkelandshagen ligger sentralt på Birkeland, med nærhet til både Bergen sentrum og Bergen Lufthavn. Området har svært god kollektivdekning, med to bybanestopp i umiddelbar nærhet og kort avstand til Birkelandsskiftet.

Gjennom 2025 har vi arbeidet videre med reguleringsplanen for Birkelandshagen, som legger til rette for utvikling av et kombinert bolig- og næringsområde. Planforslaget omfatter om lag 500 boliger, i tillegg til næringsarealer og utadrettede funksjoner som skal bidra til et levende og funksjonelt lokalmiljø.

GC Rieber Eiendom har inngått en samarbeidsavtale med JM Norge AS om utvikling av 150–200 av boligene på området. Samarbeidet kombinerer vår erfaring med næringsutvikling og JMs kompetanse innen boligutvikling.

Det legges vekt på gode bokvaliteter, bærekraftige løsninger og tilrettelegging for et aktivt nærmiljø. Planene inkluderer blant annet grønne uteområder og dyrkingsmuligheter, som skal bidra til trivsel og fellesskap.

Les mer om Birkelandshagen på våre nettsider.





Bærekraft

Bærekraftsrapportering

GRUNNLAG FOR UTARBEIDING (B1)

GC Rieber Eiendoms bærekraftsrapport 2025 er utarbeidet i samsvar med EFRAGs VSME-standard (Voluntary Sustainability Standard) og består av både grunnmodul og detaljert modul.

Rapporten er utarbeidet på konsernbasis og omhandler GC Rieber Eiendom AS med datterselskap.

I årets bærekraftsrapport er Lotheveien Parkering AS og LinRi Holding AS med datterselskap ikke inkludert.

GC Rieber Eiendom holder til i Bergen, Norge.
Samtlige selskap har forretningsadresse Damsgårdsveien 14, 5058 Bergen. Se oversikt over selskapene her og eiendommene her.

GC Rieber Eiendom hadde 42 ansatte ved utgangen av 2025. Se B8/C5.

GC Rieber Eiendom har ikke utelatt opplysninger fordi den anses som gradert eller sensitiv.

MILJØSERTIFISERINGER

Miljøfyrtårn

GC Rieber Eiendom AS og GC Rieber Eiendom Drift AS er sertifisert Miljøfyrtårn, som er en sertifiseringsordning på miljøledelse. Å ha dette sertifikatet innebærer systematisk arbeid med miljøtiltak. Sertifikat er utstedt av Stiftelsen Miljøfyrtårn og er gyldige til 20.08.27 og 28.10.27.

BREEAM-sertifisering

BREEAM sertifiseringsordning forvaltes av Building Research Establishment (BRE) i Storbritannia. Sertifiseringene skal sikre at alle de viktigste aspektene ved bærekraft og miljø er tatt hensyn til. Et bygg kan sertifiseres på fem nivåer: Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding.

BREEAM-NOR er en norsk tilpasning og er i dag Norges mest brukte miljøsertifiseringssystem for nybygg og større rehabiliteringer. Sertifiseringsordningen forvaltes av Grønn Byggallianse (Norwegian Green Building Council).

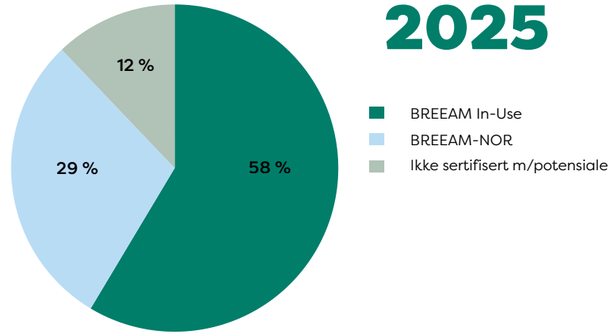
BREEAM In-Use er et verktøy for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende bygg. I 2025 ble det lansert en norsk tilpasning, BREEAM-NOR In-Use, som også forvaltes av Grønn Byggallianse.

GC Rieber Eiendom har siden 2012 benyttet både BREEAM NOR og BREEAM In-Use. I 2025 var 88 % av arealet i vår eiendomsportefølje BREEAM-sertifisert.

Vi har et mål om at alle nybygg og hovedombygginger skal BREEAM-sertifiseres med nivå Very Good eller bedre. Mindre ombygginger i eksisterende bygg skal ivareta krav i henhold til byggets BREEAM In-Use sertifikat. Se oversikt over eiendommer og sertifikater her.

GC Rieber Eiendom er sertifisert Miljøfyrtårn

Miljøfyrtårn®



Noll CO2

Noll CO2 er en miljøsertifisering utviklet og forvaltet av Sweden Green Building Council. En NollCO2-sertifisert bygning har netto null klimapåvirkning og en svært god energiprestasjon. Netto null klimapåvirkning refererer til en ny bygning der klimapåvirkningen gjennom hele livssyklusen blir balansert til netto null gjennom reduksjoner eller opptak av fossile klimagassutslipp.

Krohnen ble tildelt preliminært Noll CO2-sertifikat 31.05.23 basert på prosjektert løsning. Utslagsgivende tiltak omfattet blant annet bruk av massivtre, lavkarbon ekstrem-betong, fossilfri byggeplass, solceller, gjenbruk og ombruk, samt sjøvannskjøling. Oppdatering til endelig sertifisering etter ferdigstillelse er påbegynt og baseres på as-built dokumentasjon og uavhengig revisjon.

STRATEGI: FORRETNINGSMODELL OG BÆREKRAFT - RELATERTE INITIATIVER (C1)

Forretningsmodell

GC Rieber Eiendoms forretningsmodell er basert på langsiktig, bærekraftig og innovasjonsdrevet by- og eiendomsutvikling, der hele verdikjeden, fra idé til drift, håndteres internt med mål om å skape varige verdier for både samfunnet, kundene og våre eiere.

Vi skal ha en balansert porteføljefordeling og vekst, og vi skal være unik og attraktiv for både eksisterende og nye kunder. For å få til dette er vi avhengig av effektive kjerneprosesser og en motivert organisasjon med et godt læringsmiljø, en god kultur og høy kompetanse.







Verdireisen fra ubebygget tomt til innovasjonsdistrikt med pulserende økosystem

Anskaffe tomt/eiendom

- Analyse
- Kjøp av tomter
- Regulere
- Utvikle konsept

Bygge eiendom

- Oppføre næringsbygg
- Oppføre bolig

Eie

- Husleie
- Parkeringsleie
- Infrastruktursalg (sjøvann, energi)
- Marinautleie

Leie ut lokaler

- Bygge innovasjonsdistrikt
- Merkevarebygging/ forvaltning
- Kontraktsforvaltning og marked

Drifte og vedlikeholde

- Drift av bygg (håndtere felleskostnader)
- Huseier-tjenester
- Vedlikeholds-tjenester
- Tjenestesalg til kunder

Bygge om/ rehabilitere

- Prosjektstyring og ledelse

Selge/rive eiendom

- Transaksjoner (salg av eiendom - næring og bolig)

Produkter, tjenester og marked

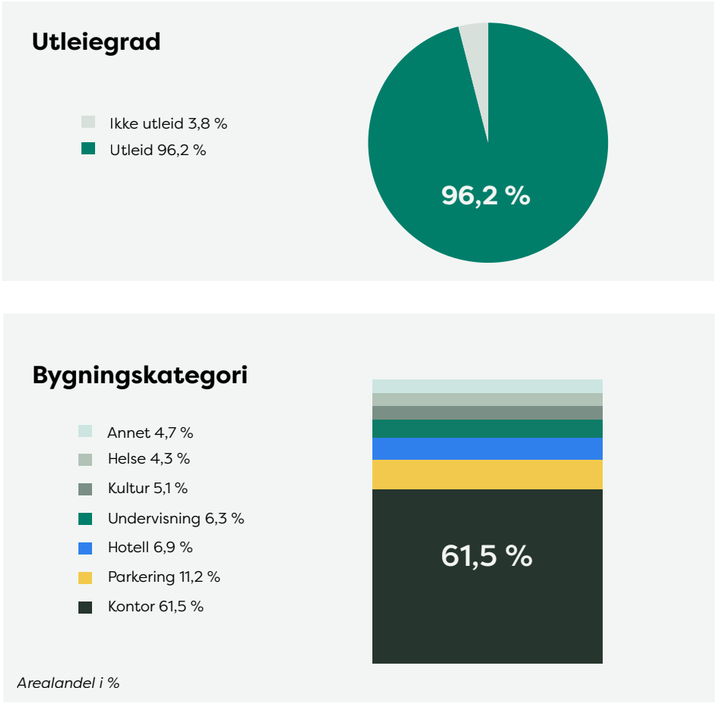
Næringseiendom
Vår kjernevirksomhet er utvikling, drift og forvaltning av næringseiendom. Vår portefølje består hovedsakelig av kontor, men også undervisning, kultur, helse, hotell og annet. Våre leietakere er delt mellom privat og offentlig sektor med henholdsvis 60 % og 40 % av kontraktsleie.

I Solheimsviken har vi i 2025 oppført nybygget Fenderen. Bygget er 95 % utleid og innflyttingsklart i mars 2026.

Vårt neste prosjekt på Marineholmen, Marinegaarden, er ute i markedet med god interesse. Bygget planlegges ferdigstilt 2028.

Hovedforretningsforbindelser
GC Rieber Eiendom har et bredt spekter av samarbeidspartnere, heriblant:

- Entreprenører, rådgiverselskaper, arkitekter, håndtverkere, energileverandører og andre leverandører
- Bank, finans og forsikring
- Samarbeid med kommune, næringsliv, investorer, innovasjonsmiljøer, kultur og samfunnsaktører
- Utdanningsinstitusjoner
- Dialog med investorer, gründere, inkubatorer og kunnskapsmiljøer



Bolig
Oppføring og salg av boliger representerer en ny retning og forretningsmulighet for GC Rieber Eiendom.

I 2025 har vi igangsatt og solgt våre to første boligprosjekter på Marineholmen. Begge disse prosjektene skal ferdigstilles i første halvår 2027 og vil bidra til å skape enda mer liv og aktivitet på Marineholmen.

Det neste boligkvartalet på Marineholmen er nylig publisert. Arkitektkonkurransen er gjennomført og salgsstart for boligene er planlagt sommeren 2026.

Les mer om eiendoms- og boligmarkedet i Bergen i våre kvartalsrapporter.

Strategi bærekraft

GC Rieber Eiendom skal *lede an* på bærekraftige løsninger i bygg og by, og vi skal vise det gjennom prosjekter. Denne forpliktelsen har vi med oss i vårt daglige arbeid og ligger til grunn for alt vi gjør.

For oss er bærekraft en integrert del av forretningsmodellen og strategien. For å sikre fremtidig verdiskapning må vi tenke og handle bærekraftig gjennom hele verdikjeden vår, noe vi viser gjennom åpent og dokumentert arbeid - vi tror på kraften i å gå foran som et godt eksempel.

Vår bærekraftsstrategi bygger på FNs bærekraftsmål og er strukturert rundt tre hovedområder: miljø (E), sosiale forhold (S) og god forretningsskikk (G). For hvert område har vi definert konkrete mål og nøkkeltall (KPI-er) for å sikre tydelig retning og systematisk oppfølging. Slik skal vi bidra til å realisere FNs bærekraftsmål og samtidig styrke aksjonærverdiene.


Foto: Alex Coppo / Inngangspartiet i Skipet som er bygget i massivtre

BESKRIVELSE AV RUTINER, POLICYER OG FREMTIDSINITIATIVER FOR OMSTILLING TIL EN MER BÆREKRAFTIG ØKONOMI (B2/C2)

Policyer

GC Rieber Eiendom sitt arbeid med bærekraft er forankret i GC Rieber Gruppens *10 leveregler*, *Styrets redegjørelse for god eierstyring og selskapsledelse* og *GC Riebers etiske retningslinjer* (internt styringsdokument).

Våre *10 leveregler* gir tydelige føringer for ansvarlig drift, utvikling av mennesker, innovasjon, åpenhet og langsiktig ressursforvaltning. De fungerer som et samlet verdikompass som støtter GC Rieber Gruppens arbeid med bærekraft og omstilling til en mer robust og fremtidsrettet økonomi.

Styrets redegjørelse for god eierstyring og selskapsledelse (GC Rieber Eiendom) legger rammer for bærekraft ved å integrere miljømessige, sosiale og økonomiske hensyn i selskapets styring, strategi, risikohåndtering og rapportering.

GC Riebers etiske retningslinjer fastsetter overordnede prinsipper for ansvarlig virksomhet og sikrer at vår virksomhet drives i samsvar med gjeldende lover og regler, samt internasjonalt anerkjente standarder for forretningsetikk og samfunnsansvar. Retningslinjene reflekterer våre verdier og er et av våre viktigste styringsdokument.

For oss betyr bærekraft og samfunnsansvar å handle på måter som miljømessig, sosialt og økonomisk skaper langsiktige verdier for samfunnet, våre medarbeidere og andre interessenter.

Generelt om rutiner og fremtidsinitiativer

- Vi har kvartalsvise statusmøter hvor bærekraftsstrategi, mål, bærekrafts KPI'er og tiltaksplaner blir gjennomgått.
- Vi har de siste årene jobbet med strukturering og digitalisering av bærekraftsdata. Dette arbeidet fortsetter, med sikte på smidigere rapportering både til ekstern og intern bruk. I 2025 benytter vi for første gang VSME standarden til frivillig bærekraftsrapportering
- Vi har et mål om å styrke kompetansen på bærekraft ytterligere, slik at vi sikrer overholdelse av krav som stadig er i endring.
- Vi er opptatt av å bygge fleksible og robuste løsninger og tenke bærekraft gjennom hele byggets levetid slik at byggene kan stå i flest mulig år. Dette forutsetter både gode vurderinger i forbindelse med oppføring av byggene og gjennomgående miljøkartlegging av eksisterende bygg for å avdekke tiltak som er gunstig både med hensyn til miljø, energi og økonomi.
- Gjennom miljøavtaler med våre leietakere, styrker vi miljøbevisstheten, og legger til rette for samarbeid om bærekraftige tiltak.

- BREEAM-sertifiseringer stiller krav til alle områdene innenfor miljø (E):
  - Energi og klimagassutslipp gjennom energi, utslippsreduksjon og dokumentert energiytelse
  - Forurensning gjennom tiltak for å minimere lokale og globale utslipp
  - Biologisk mangfold via krav om kartlegging og styrking av naturverdier
  - Vann gjennom effektiv vannbruk og tiltak for reduksjon av uttak
  - Samt ressursbruk, sirkulærøkonomi og avfallshåndtering gjennom krav til materialeffektivitet, ombruk, avfallsplaner og høy sorteringsgrad

Leveregel 10
Naturressurser skal overlates til våre etterkommere i minst like god forfatning som da vi overtok

Rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi

		Rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi	Mål
E	**Energi og klimagassutslipp**	• Hele vår eiendomsportefølje er integrert i et energioppfølgingssystem og følges opp på byggnivå. Vi vil fortsette arbeidet med å optimalisere drift ytterligere, slik at byggene våre er mest mulig energieffektive. • Vi gjennomfører kontinuerlig prosjekter for å redusere energiforbruk og øke andelen fornybar energi. • Vi har planer om å oppdatere alle energimerker iht. ny energimerkeordning. Alle bygg har gyldige energiattester. • Utleie av bygg er omfattet av EU-taksonomien. Vi vil fremover jobbe med å etablere rutiner for å dokumentere om hvert bygg er i samsvar med EU-taksonomien eller ikke. • Vi jobber mot å redusere våre klimagassutslipp for å ivareta Parisavtalens 1,5 graders-mål og fører årlig klimagassregnskap ihht GHG-protokollen. I tillegg føres det egne klimagassregnskap for alle nybygg. Vi skal jobbe systematisert med rapportering og oppfølging av ulike utslippskategorier og reduksjon av utslipp.	• Det totale energiforbruket porteføljen skal reduseres. • Arealandel energikarakter mellom A-D skal øke. • Alle nybygg og eksisterende bygg skal være miljøsertifiserte. Se mer under miljøsertifiseringer og oversikt over eiendommer.
	Forurensning	• Vi har rutiner for å forebygge og begrense forurensning i bygge- og driftsfase, herunder håndtering av avfall, kjemikalier, støy og utslipp. Tiltak med risiko for påvirkning på vann eller maritimt miljø vurderes særskilt og gjennomføres i henhold til krav i Forurensningsloven og Naturmangfoldsloven. • Vi har en egen prosedyre for registrering, håndtering og oppbevaring av alle kjemikalier som benyttes i virksomheten.	
	Biologisk mangfold	• Vi forvalter hovedsakelig bynære arealer. Hensyn til biologisk mangfold ivaretas gjennom BREEAM-NOR-krav i nybygg og rehabiliteringer. • Det foreligger skjøtselsplaner for alle uteområder, med krav til stedegne arter, forbud mot utplanting av fremmede arter og løpende oppfølging og avvikshåndtering av driftsteam. • Ved utvikling av tomteområder gjennomføres nødvendige vurderinger og kartlegginger for å forebygge og begrense negativ påvirkning av biologisk mangfold.	
	Vann	• Vannuttak måles på byggnivå via vannmålere. Vi har nå automatisk avlesning og tilgang til vannuttak i EOS-system for de fleste målere, og vurderer overgang til flere automatiske målere. Vår driftsavdeling har rutiner for oppfølging av vannuttak og leser av manuelle målere. • Vi utfører løpende tiltak og monterer utstyr som skal redusere vannforbruket i byggene. • Vi har etablert internkontrollrutiner for å sikre forsvarlig vannkvalitet og etterlevelse av gjeldende krav i drift av byggene.	

		Rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi	Mål
E	Ressursbruk, sirkulær økonomi og avfalls-håndtering	• Vi jobber med ressursbruk og sirkulær økonomi gjennom bevisste materialvalg, systematisk ombrukskartlegging og ansvarlige innkjøp. Ressursbruk vurderes tidlig i prosjekter, og det legges vekt på ombruk, lang levetid og redusert bruk av primære råmaterialer i både nybygg, ombygging og drift. • Vi har påbegynt arbeidet med å registrere bygningsdeler i eget ombrukskartotek, slik at vi til enhver tid har oversikt over hva som er lagret hvor. • Gjennom økt fokus på ansvarlig innkjøp og forbedring av innkjøpsrutiner vil vi sikre at våre innkjøp er i tråd med bærekraftige prinsipper. • Vi har etablerte rutiner for avfallshåndtering gjennom et tilpasset avfallssystem, skriftlig avfalls- og ombruksinstruks og tilrettelegging for kildesortering i alle bygg. Det stilles krav til sortering, ombruk og forsvarlig håndtering av avfall både i daglig drift og prosjekter. • Leietakere involveres gjennom miljøavtaler, informasjon og dialog. Vi har for enkelte bygg innført en ny avfallsløsning for veiing og registrering av avfall per leietaker, og ruller ut denne løsningen på flere bygg i 2026.	• Andelen miljøsertifiserte leverandører skal økes med 5 % årlig frem mot 2030 • Sorteringsgrad for avfall skal øke til hhv. 95 % for nybygg, 85 % for ombygging og. 50 % for drift innen 2030 • Vi skal redusere avfallsmengder med 25 % innen 2030
S	Egen arbeidsstyrke	• GC Riebers personalhåndbok gjelder for alle ansatte i GC Rieber Gruppen. Håndboken bygger på Arbeidsmiljøloven og beskriver sentrale rettigheter og plikter, inkludert arbeidstid, overtid, ferier og permisjoner, samt øvrige relevante retningslinjer. • GC Riebers etiske retningslinjer er primært et styringsdokument for god forretningsskikk (G), men omfatter også krav og føringer som er relevante for egen arbeidsstyrke, herunder et trygt, inkluderende og respektfullt arbeidsmiljø samt vern ved varsling. Våre etiske retningslinjer omfatter barnearbeid, tvangsarbeid, menneskehandel, diskriminering og forebygging av ulykker (C6). • GC Rieber Gruppen har et varslingssystem som gir ansatte og andre mulighet til å melde fra om kritikkverdige forhold på en trygg og forutsigbar måte. Gjennom vår varslingsrutine oppfordres ansatte til å varsle om kritikkverdige forhold på arbeidsplassen (C6). • HR-funksjonen i GC Rieber Gruppen leder Inkluderende arbeidsplass initiativet i samarbeid med representanter fra forretningsenhetene, verneombud og tillitsvalgt. Initiativet bygger på aktivitets- og redegjørelsesplikten fra Bufdir og er et krav for norske selskaper. Målet er å sikre like muligheter og et helsefremmende, ikke-diskriminerende arbeidsmiljø. • UN Global Compact er et globalt initiativ med ti prinsipper innen menneskerettigheter, arbeidsliv, miljø og antikorrupsjon. prinsippene gir et rammeverk for virksomheters arbeid med FNs bærekraftsmål. GC Rieber Gruppen har vært medlem siden 2010. • Vi har etablerte rutiner for opplæring og kompetanseutvikling. Utvikling av motiverte og kompetente medarbeidere er forankret i våre HMS-mål og langsiktige strategi.	• Sykefraværet skal være under 5 % • Medarbeidertilfredsheten skal ligge på minst 7,5/10 • "Alle skal trygt hjem til middag" • Kjønnsbalanse i ledelse og styre
	Arbeidere i verdikjeden	• GC Rieber Eiendom har en tydelig forventning om at alle leverandører og forretningspartnere etterlever nasjonale og internasjonale lover, forskrifter og anerkjente standarder knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Ved signering av GC Riebers etiske retningslinjer for forretningsforbindelser, forplikter leverandører seg til å etterleve fastsatte minimumskrav til forretningsetikk, menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det er en klar ambisjon at alle nye leverandører skal signere denne. • Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i produksjon av varer og levering av tjenester. Loven bygger på internasjonale rammeverk som FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs bærekraftsmål. Rutiner for dette arbeidet er beskrevet under God forretningsskikk (G).	

		Rutiner, policyer og fremtidsinitiativer for omstilling til en mer bærekraftig økonomi	Mål
S	Arbeidere i verdikjeden	• Byggherreforskriften har som formål å verne arbeidere mot farer ved at det skal tas hensyn til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på byggeplasser. Som byggherre har vi tydelige rutiner for kontroll av leverandørkjeden, opplæring, informasjon og risikovurdering. Forskriften stiller krav til organisering, ansvar og samhandling mellom alle aktører, og det skal blant annet utarbeides en SHA-plan for prosjekter. Alle arbeidere på byggeplassen skal ha gyldig HMS-kort, som sikrer at arbeidere er registrert, lovlig ansatt og knyttet til en virksomhet.	
	Berørte samfunn	• Som områdeutvikler har vi høye ambisjoner for områdene våre. Vi har som mål å bygge attraktive områder der mennesker ønsker å både jobbe, bo og leve. Vi ønsker å bidra til å bygge ned de sosiale forskjellene mellom bydelene ved å legge til rette for tilgjengelighet, gratistilbud, delingsøkonomi, gjestehavn og kulturtilbud. Bystrand, sjøpromenade og park er eksempler på slike tilbud.	• Vi skal tilgjengeliggjøre og skape levende byrom og gode bomiljø som er trygge og inkluderende for alle
	Forbrukere og sluttbrukere	• Vi skal skape verdi for kundene våre, blant annet ved å være tett på og proaktive i forhold til deres behov. • Vi skal fortsette å samarbeide med lokale myndigheter, nå ut til eksisterende og fremtidige brukere og kunder gjennom både sosiale og digitale plattformer, samt fysiske folkemøter ved behov.	• Fornøyde leietakere og boligkjøpere • Kundetilfredsheten skal ligge på minst 7,5/10
G	God forretningsskikk	• GC Rieber Eiendom Styrets redegjørelse for god eierstyring og selskapsledelse, redegjør for hvordan GC Rieber Eiendom følger nasjonale retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse, med tydelig rolle- og ansvarsfordeling mellom eiere, styre og ledelse. Styret har et overordnet ansvar for strategi, risikostyring og intern kontroll, og vektlegger langsiktig verdiskaping der økonomiske, sosiale og miljømessige hensyn inngår. Videre beskrives prinsipper for kapitalstruktur, likebehandling av aksjeeiere, godtgjørelse, åpenhet og kommunikasjon, samt styrets sammensetning og arbeidsform. • GC Riebers etiske retningslinjer er utformet for å sikre at vår virksomhet etterlever gjeldende lover og forskrifter, samt internasjonalt anerkjente standarder for forretningsetikk og sosialt ansvar. Retningslinjene har som mål å fremme bevissthet, åpenhet og dialog rundt forretningsetikk, samfunnsansvar og lovlighet. De fastsetter også tydelige forventninger og krav til hvordan alle ansatte medarbeidere skal opptre når de representerer GC Rieber. Alle ansatte signerer på at de har forstått og akseptert retningslinjene som bygger på relevante lover, forskrifter og internasjonale standarder. • GC Rieber Gruppen har etablerte varslingsrutiner som gir ansatte og andre mulighet til å melde fra om kritikkverdige forhold på en trygg og forutsigbar måte. • Alle ansatte og personer som opptrer på vegne av GC Rieber, deltar i årlig og obligatorisk opplæring knyttet til relevant lovgivning om antikorrupsjon og anti-bestikkelser (ACAB), inkludert veiledning om hvordan man skal opptre i situasjoner som involverer forsøk på bestikkelser. • GC Rieber Eiendom har etablerte og styreforankrede rutiner for etterlevelse av Åpenhetsloven. Arbeidet er forankret i GC Rieber Gruppens etiske retningslinjer og omfatter klare roller og ansvar, risikokartlegging av egen virksomhet og leverandørkjeder, iverksetting og oppfølging av tiltak, samt årlig offentlig redegjørelse.	• Likebehandling av aksjonærer • Transparent og tydelig rapportering for selskapets virksomhet • Ingen lovbrudd

Miljø (E)

ENERGI OG KLIMAGASSUTSLIPP (B3)

Energiforbruk

Eiendomsforvaltningen har en sentral rolle i å redusere miljøpåvirkninger og bidra til en mer bærekraftig fremtid.

Eiendomsporteføljen vår har allerede en fleksibel og god energimiks som er godt rustet for fremtiden - men vi kan alltid bli bedre. Vi jobber kontinuerlig med å redusere vårt energibehov og forbruk med ulike energieffektiviserende tiltak.

I lys av et overbelastet strømnett og fremtidig underskudd på elektrisitet, vil vi redusere strømforbruket der vi kan. Det skal være et mål at vi kun bruker strøm der det er nødvendig, dvs. alle prosesser som krever strøm og ikke kan dekkes av termisk energi. Nesten alle våre bygg får termisk energi fra fjernvarme og frikjøling, som ikke har en unødvendig belastning på strømnettet.

	Forbruk av fornybar energi (MWh)	Forbruk av ikke-fornybar energi (MWh)	Samlet energiforbruk 2025 (MWh)
Elektrisitet		15 999	
Solenergi	293		
Fjernvarme	5 947		
Frikjøling	2 706		
TOTAL	**8 947**	**15 999**	**24 946**

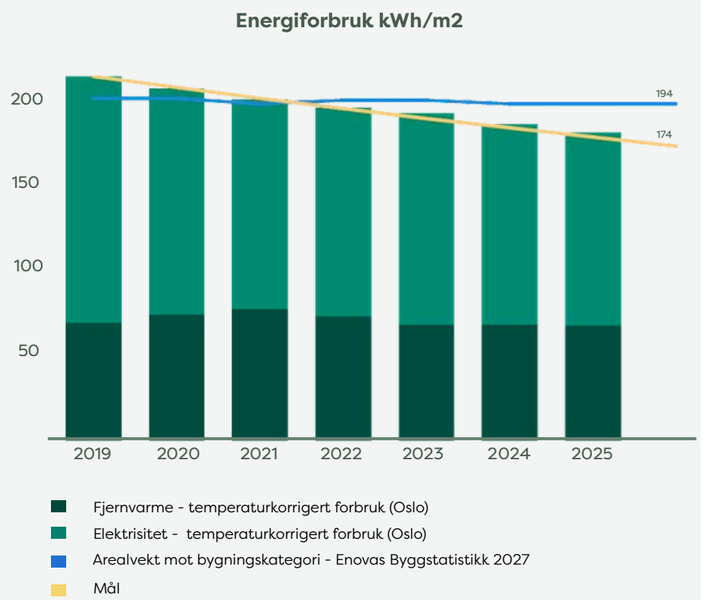
Oppgitt forbruk er inkludert leietakeres energi, med noen få unntak hvor leietaker har eget strømabonnement og vi ikke har tilgang til deres forbruk.

Status delmål - reduksjon energiforbruk (kWh/m2)

Vi skal redusere gjennomsnittlig energiforbruk med 3 % årlig frem mot 2030.

Gjennomsnittlig årlig reduksjon siden 2019 er -2,6 %.
Reduksjon siste året er -2,7 %.

Dette er et resultat av alle tiltakene vi har gjort de siste årene - blant annet å koble flere bygg til frikjøling, solcellepanel på tilgjengelige tak, varmepumper i bygg som ikke har konsesjonsplikt og tilgang av nye bygg med lavere energibehov.



Status delmål - øke arealandel energimerker

Vi skal øke arealandel energikarakter A-D med 2 % årlig frem mot 2030

Siste år har arealandel energikarakter A-D økt med 6 %.
I 2025 har 93 % av arealet i vår eiendomsportefølje energikarakter D eller bedre.

Energimerking gir et viktig referansepunkt for energieffektivitet og bærekraftig praksis i bygg. Ved å jobbe med å forbedre våre energimerker, tar vi et aktivt skritt mot å redusere energiforbruket, redusere klimapåvirkningen og skape mer energieffektive og bærekraftige eiendommer og ombyggingsprosjekter. Se oversikt over våre eiendommer og miljøprofiler her.

Diagrammet til venstre energiforbruk per kvm oppvarmet areal i form av levert energi. Faktisk energiforbruk er temperaturkorrigert mot Oslo-klima. Bygg som er prosjekteiendommer, er ekskludert i beregningen.

Øvrig energiforbruk i alle bygg med ulike bygningskategorier er medtatt i beregningen. Dette innebærer Helsehuset, hotellet i Viken Brygge, samt flere verksteder og laboratorievirksomheter der prosesser krever mye energi. Dette trekker opp snittet for energiforbruket per kvadratmeter. Vårt energiforbruk per m2 ligger under gjennomsnittet sammenlignet med Enovas statistikk for energiforbruk per bygningskategori og byggeår (Blå linje).

Fornybar solenergi

Lokal fornybar solenergi har økt de siste årene. I fjor utvidet vi solcelleparken vår på 3 bygg. Produksjon av solenergi vil ikke bare bidra til å redusere vårt forbruk av elektrisitet, men også redusere vår belastning på strømnettet. Vår målsetning er å utvide solparken vår og øke produksjon av solenergi i vår eiendomsportefølje.

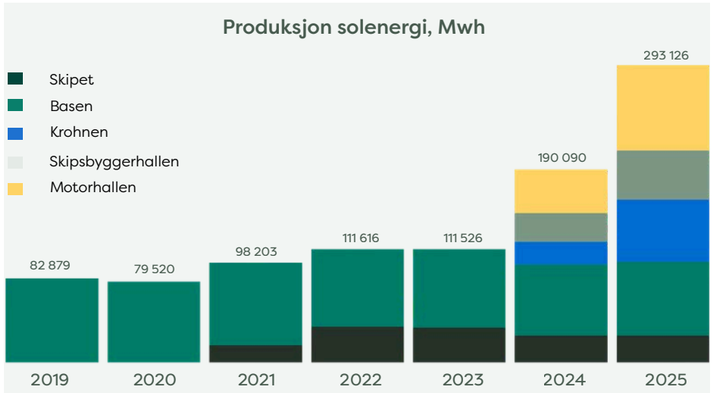



Foto: Ole H. Dale Bygg.no / Solceller på taket av Fenderen

Fornybar frikjøling

Marineholmen Ocean Energy forsyner byggene våre med frikjøling hentet fra 100 meters dyp i byfjorden, der temperaturen holder konstant ca. 7° C året rundt.

For hver kWh vi bruker, får vi ca. 30 kWh kjøling. Det betyr 96 % fornybar energi. Til sammenligning er forholdet 1 til 3 for konvensjonell kjøling.

I 2025 dekket Marineholmen Ocean Energy et samlet kjølebehov på 2.706.000 kWh til hele vår eiendomsportefølje. Dersom vi hadde kjølt ned byggene våre med alminnelige kjølemaskiner, ville energiforbruket vårt vært 10 ganger høyere enn vårt forbruk i dag. Ved å hente fornybar kaldt vann fra byfjorden, sparte vi ca. 935 000 kWh i 2025. Dette tilsvarer gjennomsnittlig energiforbruk til ca. 55 norske husholdninger.

I tillegg til dette sparer vi også miljøet for tusenvis av tonn utslipp fra unødvendige kjølemedier, samt høye vedlikeholdskostnader.
Les mer om Marineholmen Ocean Energy her.

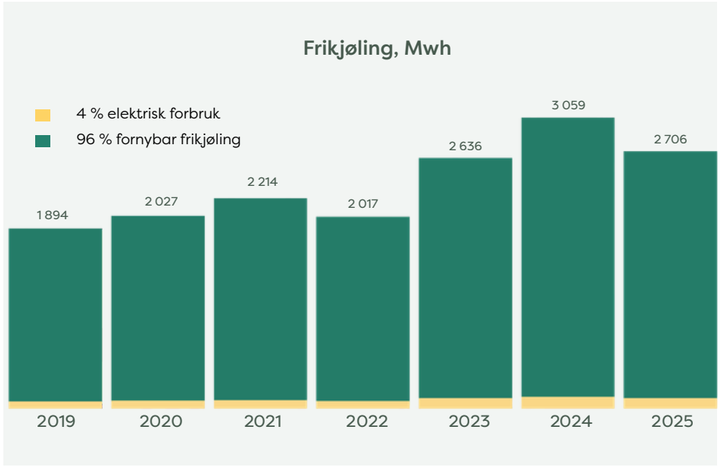




Foto: Alex Coppo

Klimagassregnskap 2025

Kategori	Enhet	2025	2024	Endring 2024-2025	Endring i %
1.1 Mobil forbrenning (firmabiler og båt)	tC02e	2,7	3,4		
1.3 Flyktige utslipp (kjølegass R404A)	tC02e	4,7	353,2		
Scope 1	**tCO2e**	**7**	**357**	**-349**	**-98 %**
2.1 Forbruk av elektrisitet (lokasjonsbasert)	tC02e	191	248		
2.2 Forbruk av fjernvarme (Bergen)	tC02e	15	9,3		
Scope 2	**tCO2e**	**206**	**257**	**-51**	**-20 %**
3.1 Innkjøpte varer og tjenester	tC02e	3 562	3 514,6		
3.2 Kapitalvarer/anleggsmidler	tC02e	4 952	1 255,5		
3.3 Drivstoff- og energirelaterte aktiviteter	tC02e	102	101,2		
3.4 Oppstrøms transport og distribusjon	tC02e	1,2	3,9		
3.5 Avfallshåndtering	tC02e	133	143,0		
3.6 Forretningsreiser	tC02e	5,1	2,1		
3.7 Ansattes pendling til og fra jobb	tC02e	9,6	8,6		
3.8 Oppstrøms leaset utstyr	tC02e	11	9,6		
Scope 3	**tCO2e**	**8 776**	**5 039**	**3 738**	**74 %**
Scope 1, 2 og 3 totalt	**tCO2e**	**8 990**	**5 652**	**3 337**	**59 %**
Markedsbasert utslipp*	**tCO2e**	**16 863**	**15 307**	**1 556**	**10 %**

Klimagassintensitet

kg Co2e/NOK	2025	2024	Endring 2024-2025	Endring i %
Klimagassintensitet	0,016	0,010	0,005	51 %

**Markedsbasert utslipp: Beregning av utslippsfaktor for markedsbasert perspektiv baseres på om virksomheten velger å kjøpe opprinnelsesgarantier eller ikke. Ved kjøp av opprinnelsesgarantier dokumenterer leverandøren at kjøpt elektrisitet kun kommer fra fornybare kilder, som gir en utslippsfaktor på 0g CO2e per kWh.*

Elektrisitet som ikke er knyttet til opprinnelsesgarantier får en utslippsfaktor basert på produksjonen som er igjen etter at opprinnelsesgarantiene for fornybar andel er solgt. Dette kalles residual miks, og er normalt signifikant høyere enn den lokasjonsbaserte faktoren.

GC Rieber Eiendom har foreløpig ikke kjøpt opprinnelsesgarantier og dermed blir vårt markedsbaserte utslipp høyt fordi vi blir tildelt den resterende energimiksen med høyere andel fossile energikilder.

Vi velger i første omgang å redusere energiforbruk i egen verdikjede, før vi vurderer å kjøpe opprinnelsesgarantier på elektrisitet vi ikke klarer å kompensere for.

Metodikk
Klimaregnskapet er utarbeidet i samsvar med GHG-protokollen og benytter operasjonell kontrolltilnærming. Dette innebærer at virksomheten rapporterer utslipp fra aktiviteter og arealer den har operasjonell kontroll over, inkludert leietakernes areal.
Klimagassregnskapet konsolideres på lik linje med finansiell rapportering. I 2025 er ikke investering i felleskontrollert virksomhet inkludert i klimagassregnskapet.

For beregning av klimagassutslipp benyttes Morescope, en programvare som kombinerer transaksjonsbasert og aktivitetsbasert tilnærming. Dette gir bedre innsikt i virksomhetens utslipp, særlig der aktivitetsbaserte data er vanskelige å innhente. For scope 1 og 2 har vi 100 % aktivitetsbasert data.

Utslippsfaktorer for omregning av utslipp er hentet fra anerkjente kilder som IEA, EPA, NVE og DEFRA . For produkter med EPD er disse benyttet som grunnlag.

Klimagassregnskapet er under kontinuerlig utvikling og er ikke komplett. Fremover vil virksomheten rapportere på flere aktiviteter og etterspørre utslippsdata fra leverandører for å styrke regnskapets kvalitet.

Sammenlignet med 2024 er de totale utslippene høyere i 2025, hovedsakelig som følge av transaksjoner knyttet til tre nybygg: Fenderen, boligprosjektet SJØ og seniorboliger på Marineholmen.

Ekskluderte aktiviteter
Et lite antall leietakerne har egne strømabonnement, hvor vi ikke har fått tilgang til energiforbruket. Dette er derfor ikke inkludert i scope 2.

Scope 1
Scope 1 omfatter direkte utslipp fra eget utstyr og utgjør 0,1 % av vårt totale klimagassutslipp.

1.1 Mobil forbrenning
Mobil forbrenning er utslipp knyttet til diesel og bensin til firmabiler, trucker og båt. Vi har over tid sett en reduksjon i drivstofforbruk som følge av at vi gradvis har gått over til utslippsfrie biler. Utslippsfaktorene er hentet fra EPA og DEFRA.

1.3 Flyktige utslipp
Flyktige utslipp er kjølegasser knyttet til kjølemaskiner i byggene. I 2025 er kjølemedie R404A fylt på ved service av to kjølemaskiner.

Alle kjølemaskiner med kjølegasser skal fases ut og erstattes med frikjøling fra Marineholmen Ocean Energy der det er mulig, eller med naturlige kjølemedier som propan, amoniakk eller CO2. Nybygg blir koblet til frikjøling.

De siste årene har vi erstattet fem kjølemaskiner med frikjøling og en med amoniakk. Dette viser igjen i klimagassregnskapet, og fra i fjor har vi redusert flyktige utslipp med -99 %.

Utslippsfaktor er hentet fra EPA.

Scope 2
Scope 2 omfatter indirekte utslipp fra energiforbruk i hele vår eiendomsportefølje, inkludert leietakernes forbruk. I tillegg kommer fjernvarme til oppvarming. Totalt sett utgjør dette 2,3 % av totale klimagassutslipp.
Fornybar energi regnes ikke med, da den har null utslipp.

2.1 Forbruk av elektrisitet
Forbruk av elektrisitet inkluderer elektrisitet til alt teknisk utstyr, prosesser, belysning, samt til kjøling der det ikke er frikjøling fra Marineholmen Ocean Energy. I tillegg kommer elektrisitet til firmabiler.

Utslipp knyttet til forbruk av elektrisitet er redusert med -23 % fra i fjor, noe som i hovedsak skyldes en lavere omregningsfaktor - men også redusert forbruk av elektrisitet for eiendomsporteføljen. Elektrisitetens utslippsfaktor reduseres grunnet en høyere andel fornybar energi i det nordiske kraftmarkedet, hovedsakelig vann- og vindkraft.

Utslippsfaktorene er hentet fra NVE og DEFRA.

2.2 Forbruk av fjernvarme
Forbruk av fjernvarme gjelder fjernvarme til oppvarming. Utslippsfaktor er hentet fra Evinys EPD for fjernvarme i Bergen




Foto: Ole H. Dale Bygg.no


Foto: Ole H. Dale Bygg.no

Scope 3
Scope 3 omfatter alle andre indirekte utslipp fra kjøpte varer og tjenester. Disse utslippene oppstår som en konsekvens av våre aktiviteter gjennom året, men stammer fra kilder som ikke eies eller kontrolleres av selskapet.

For scope 3 er aktivitetsdata vanskelig å få tak i, og vi bruker derfor hovedsakelig transaksjonsbaserte data som grunnlag. Verktøyet vi bruker beregner disse utslippene ved å koble våre transaksjonsdata fra leverandører med sektorvise utslippsintensiteter. Vi har imidlertid erstattet transaksjonsdata med aktivitetsdata der vi har dette tilgjengelig.

Utslipp i scope 3 utgjør 97,6 % av totale klimagassutslipp.

3.1 Innkjøpte varer og tjenester
Utslipp fra innkjøpte varer og tjenester er hovedsakelig beregnet ut fra transaksjonsbasert metode. Morescope estimerer utslipp fra alle innkjøpene basert på en algoritme utviklet av SINTEF. Våre utslipp i denne kategorien er hovedsakelig knyttet til reparasjon, vedlikehold og drift av byggene i eiendomsporteføljen.

3.2 Kapitalvarer/anleggsmidler
Utslipp fra kapitalvarer er også beregnet ut fra transaksjonsbasert metode. Transaksjonene her er knyttet til oppføring av nybygg og ombygginger i eksisterende bygg. I 2025 øker disse utslippene som følge av oppføring av tre nye bygg.

For flere av nybyggene blir det utarbeidet klimagassberegninger som baserer seg på aktivitetsdata. Disse har vi planer om å presentere i tillegg til GHG-regnskapet fremover, og vil vise et mer korrekt bilde av utslipp knyttet til nybygg.

3.3 Drivstoff- og energirelaterte aktiviteter
Utslipp fra drivstoff- og energirelaterte aktiviteter blir automatisk kalkulert i Morescope og omfatter utslipp fra produksjon, overføring og distribusjon av drivstoff og innkjøpt energi - det vil si oppstrømsutslipp fra mengden fossilt drivstoff og energiforbruk som er rapportert i scope 1 og 2.

3.4 Oppstrøms transport og distribusjon
Utslipp fra oppstrøms transport og distribusjon består av ulike typer transportoppdrag og er beregnet ut fra transaksjonsbasert metode.

3.5 Avfallshåndtering
Utslipp knyttet til avfallshåndtering er hovedsakelig beregnet ut fra aktivitetsbasert data, og er hentet fra renovasjonsselskapets rapporter. Avfall som går til forbrenning, det vil si utsortert, har størst utslipp. Andelen utsortert avfall er høy, og det er dermed fremdeles stort potensial i utslippskutt her.

3.6 Forretningsreiser
Utslipp fra forretningsreiser inkluderer flyreiser, taxi, tog, buss og annen kollektivtransport, i tillegg til reiser med biler fra bildeleringen Dele. Utslippet er beregnet på bakgrunn av aktivitetsdata.

3.7 Ansattes pendling til og fra jobb
Utslipp fra ansattes pendling til og fra jobb er beregnet ut fra aktivitetsdata, hvor alle ansatte årlig besvarer en reisevaneundersøkelse.

3.8 Oppstrøms leaset utstyr
Utslipp fra oppstrøms leaset utstyr inkluderer utslipp fra blant annet avfallskjølere, emballasjepresser, komprimatorer for restavfall m.m.

MÅL FOR REDUKSJON AV KLIMAGASSUTSLIPP OG KLIMAOMSTILLING (C3)

GC Rieber Eiendom har ikke definert konkrete mål knyttet til reduksjon totale klimagassutslipp.

Vi jobber dog aktivt med å redusere utslippene i scope 1 og 2. Les mer om under Energi og klimagassutslipp (B3).

Scope 3 er vanskeligere å sette mål for, på grunn av aktivitet og strategi om vekst. Vi jobber dog aktivt med å begrense klimagassutslippene knyttet til kategoriene med størst utslipp:

- Kapitalvarer - blant annet gjennom ressursbruk og materialvalg i både nybygg og ombygginger.
- Innkjøpte varer og tjenester - blant annet gjennom ansvarlige innkjøp.
- Avfall - blant annet gjennom å øke sorteringsgraden og redusere avfallsmengdene.

Vi driver virksomhet i en sektor med høy klimapåvirkning, men har ikke vedtatt en omstillingsplan.

KLIMARISIKO (C4)

Vi har ikke gjennomført en egen og samlet analyse for hele vår eiendomsportefølje spesifikt rettet mot klimarisiko, men både i forbindelse med BREEAM-NOR sertifisering og nybygg, samt HMS-arbeid og løpende drift blir det gjort risikovurderinger rundt klima og miljø.

Fysisk klimarisiko

Klimaendringer kan føre til store skader på eiendommer og økonomisk tap. Akutte hendelser som ekstremvær og kroniske risikoer som stigende havnivå, utgjør en fare for byggene våre. Vår eiendomsportefølje er samlet i områder, noe som gir oss en god oversikt og bedre mulighet til å håndtere disse risikoene.

Overgangsrisiko

Overgangsrisiko i eiendomsbransjen handler om hvordan strengere klima- og miljøkrav, teknologiske endringer, nye finansieringsvilkår og endrede markedspreferanser påvirker verdien og lønnsomheten til bygg og selskapet.

Bransjen kan forvente strengere krav til energiytelse, økt behov for renovering og dokumentasjon, samt gradvis overgang mot nullutslippsbygg når EUs reviderte bygningsdirektiv innføres i Norge. Vi jobber kontinuerlig med å være i forkant for å ta ned overgangsrisikoen.

Muligheter

GC Rieber Eiendom har lenge hatt høyt fokus på bærekraft og driftsoptimalisering, noe som gjør at vi også ser betydelige muligheter. Vi kan styrke vår markedsposisjon gjennom energieffektive og fremtidsrettede bygg, redusere kostnader og risiko gjennom optimal drift, tiltrekke investorer og leietakere som etterspør dokumenterbar bærekraft, og skape ytterligere verdier gjennom områdeutvikling i et område der byfortetting er ønsket.



FORURENSNING AV LUFT, VANN OG JORD (B4)

Vår virksomhet har ingen generell lovpålagt rapporteringsplikt knyttet til forurensning. Ved bygge- og anleggsarbeider følger vi kravene i Forurensningsloven og tilhørende forskrifter, som krever kartlegging og håndtering av mulig forurensning av luft, vann og jord. I tillegg utarbeider vi klimagassberegninger der dette kreves, blant annet av Bergen kommune i forbindelse med reguleringsprosesser og etter byggteknisk forskrift (TEK17) i forbindelse med byggeprosjekter.

BIOLOGISK MANGFOLD (B5)

Områder med sårbart biologisk mangfold

Vi eier en tomt på 73 dekar ved Birkelandsvatnet i Ytrebygda bydel i Bergen kommune. Ambisjonen er å bygge og utvikle et område for både bolig og næring. I denne forbindelse er det gjort to konsekvensutredninger etter kravene i Naturmangfoldloven, for å kartlegge påvirkninger for naturmangfoldet. På et avgrenset område på cirka 20 dekar har det tidligere vært observert Åkerrikse, som er en kritisk truet fugleart etter Norsk rødliste for arter i Norge. Dette stedet er lite typisk for åkerrikselokaliteter og møter heller ikke de vanlige habitatskriteriene.

Det er usikkerhet knyttet til om åkerrikser vender tilbake til de samme områdene år etter år og etter 2020 har den ikke vært registrert her. Det er dermed ingen klar indikasjon på at området er et funksjonsområde for åkerrikse på nåværende tidspunkt. Området verdsettes likevel i beslutningsgrunnlaget som funksjonsområde. I utvikling av området har vi regulert et større område på 11 dekar rundt vassdrag til bevaring, etter dialog med Naturvernforbundet og lokal organisasjon.

Vår påvirkning

Ved oppføring av nybygg på ubebygde tomter beslaglegger vi jord og kan påvirke sårbar natur eller fugle- og dyreliv. Samtidig er vi i en posisjon hvor vi kan utnytte arealer som allerede er beslaglagt. Områdene Solheimsviken og Marineholmen er transformert fra et lukket verftsområde og marinebase til å bli en åpen og inkluderende bydel. Tiltak som fjerning av forurensede sedimenter fra Puddefjorden, Bystranden, tilgjengelige sjøfronter og opparbeidelse av uteområder, som Verftsparken, har vært positive tilskudd. Se også B2/C2.

VANN (B6)

Bruk av sjøvann i kjøleprosesser

GC Rieber Eiendom har ingen vannkrevende produksjonsprosesser, men vår energisentral benytter sjøvann til kjøling. Sjøvannet hentes inn, sirkulerer gjennom varmevekslere og slippes deretter tilbake i sjøen med en moderat temperaturøkning.

Vannuttak fra kommunalt nett

Vi har vannuttak i form av kommunalt vann til drift av bygg, inkludert sanitære installasjoner, renhold og generell bygningsdrift. Vannuttak defineres som alt vann som hentes fra en vannkilde uavhengig av videre bruk, og representerer vårt totale vannbehov i perioden. I 2025 var vannuttak fra kommunalt nett 66 282 m3 for hele eiendomsporteføljen.

Vannforbruk

Det meste av vannet som tas inn i våre bygg returneres til det kommunale avløpssystemet etter bruk. Vannforbruk, definert som den delen av vannuttaket som ikke returneres til lokal vannkilde, vurderes som lav.

Tiltak

Vi bruker vannbesparende armatur, har rutiner for lekkasjekontroll og optimaliserer drift av tekniske anlegg for å redusere unødvendig uttak.

RESSURSBRUK, SIRKULÆR ØKONOMI OG AVFALLSHÅNDTERING (B7)

Ressursbruk og sirkulær økonomi

I de siste nybyggene Krohnen og Fenderen har vi blant annet brukt:

- Lavkarbon ekstrembetong og karbonfanget betong (EvoZero)
- Stålbjelker av gjenbruksstål fra skip og oljerigger
- Bærekonstruksjon av massiv- og limtre
- Ombrukte teglsteiner, H-bjelker og takbjelker

Disse initiativene er viktige steg mot en mer bærekraftig byggenæring, der vi utforsker løsninger som både reduserer klimagassutslipp og fremmer sirkulærøkonomi.

Før større rehabiliteringsprosjekt har det blitt gjennomført ombrukskartlegging for å sikre bærekraftige løsninger og vi har alltid fokus på ombruk, energioptimalisering og tidløse valg for å redusere miljøpåvirkningen.

Les mer om Ressursbruk og sirkulærøkonomi under B2/C2

Avfall og avfallshåndtering

Vi jobber med å redusere mengden avfall og øke sorteringsgraden for avfall. Dette innebærer at vi må stille krav til våre leietakere om tiltak for kildesortering.

Vi har miljøstasjoner for alle bygg, der vi har lagt til rette for mottak av følgende fraksjoner:

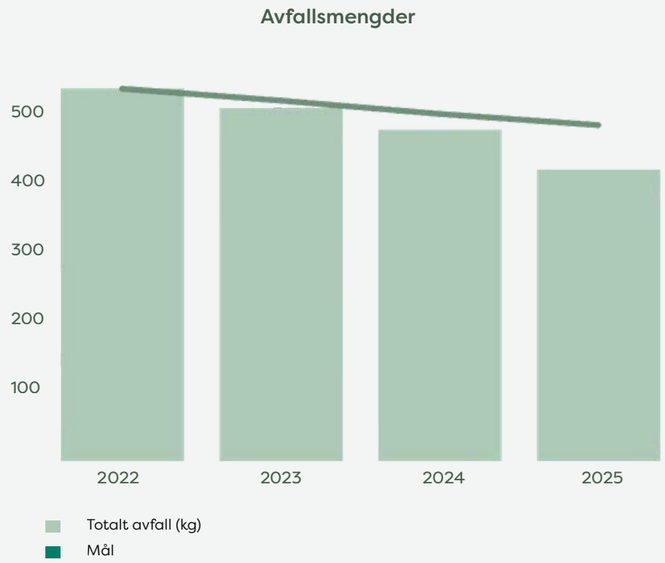
- papp
- blandet papir, papp og kartong
- blandet hard og myk plastemballasje
- matavfall
- glass- og metallemballasje
- småbatterier og småelektrisk
- utsortert brennbart avfall

Leietakere med spesialavfall eller avfall i ekstraordinære mengder har egne henteavtaler.

I 2025 har vi gjennomført flere tiltak for å redusere avfall og øke sorteringsgraden. Vi har blant annet redusert tilgangen til miljøstasjonene og tatt i bruk en ny avfallsløsning i utvalgte bygg, der avfall veies og registreres per leietaker. Løsningen rulles ut til flere bygg i 2026.

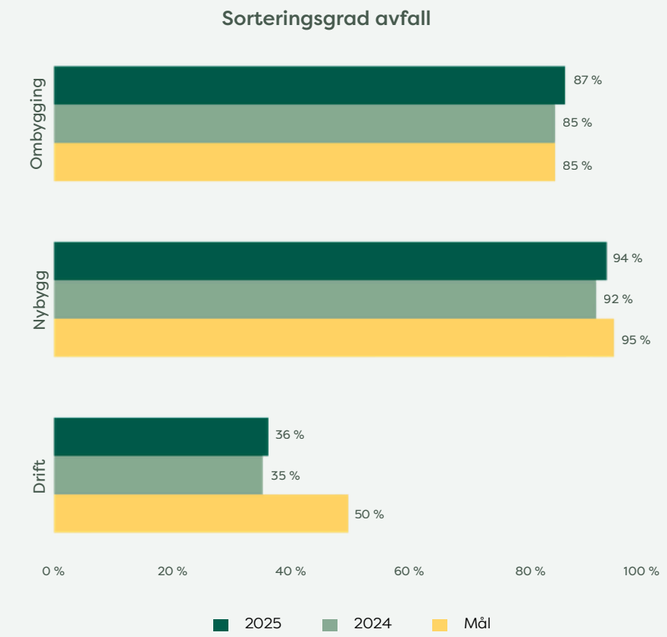
Status delmål - redusere avfallsmengder

Vi skal redusere avfallsmengder med 25 %



Status delmål - sorteringsgrad

Vi skal øke sorteringsgrad for drift, ombygging og nybygg til hhv. 50 %, 85 % og 95 % innen 2030.



Drift består hovedsakelig av leietakernes avfall

Avfallsmengder per type

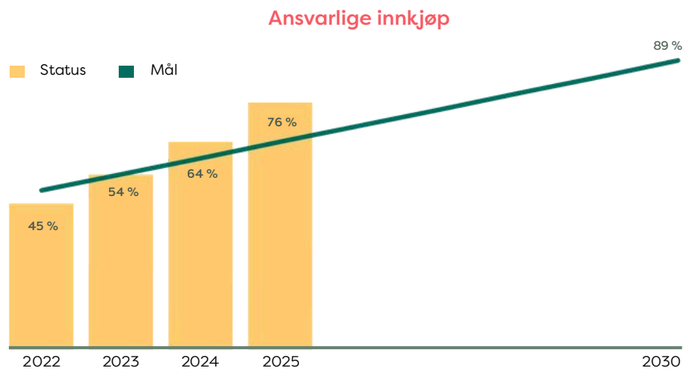
	Farlig (tonn)	Ikke farlig (tonn)	Sum
Materialgjenvinning/ ombruk		141.680	141.680
Delvis materialgjenvinning	1.552	13.820	15.372
Energigjenvinning	0.486	261.048	261.534
Annet	0.147*		0.147*
Totalt	**2.185**	**416.548**	**418.733**

Oversikten inkluderer kun avfall fra Drift. Dette inkluderer leietakernes avfall og avfall i forbindelse med drift av byggene. Avfall fra oppføring av nybygg og rehabiliteringsprosjekt er ikke inkludert.

**Nøytraliseres og sluttbehandles.*

Status delmål - ansvarlige innkjøp

Vi skal øke andelen miljøsertifiserte leverandører med 5 % årlig frem mot 2030.



Les mer under B2/C2.


Foto: Ole H. Dale Bygg.no


Foto: Ole H. Dale Bygg.no

Sosiale forhold (S)

ARBEIDSSTYRKEN (B8/C5)

Ansatte per kjønn

Alle er ansatt i Norge.
Vi har 41 fast ansatte og 1 midlertidig ansatt.

Antall personer	Kvinner	Menn	Totalt
GC Rieber Eiendom AS	13	12	25
GC Rieber Eiendom Drift AS	4	11	15
Marineholmen Forskningspark AS	0	2	2
Totalt	**17**	**25**	**42**





ARBEIDSSTYRKEN - HELSE OG SIKKERHET (B9)

Arbeidsrelaterte ulykker og dødsfall

Ut fra en antakelse om at en heltidsansatt arbeider 2000 timer i året angir frekvensen av arbeidsrelaterte ulykker som skal registreres antallet arbeidsrelaterte ulykker per 100 heltidsansatte i løpet av et år.

I 2025 er det 4 mindre arbeidsrelaterte ulykker, uten fravær, for egen arbeidsstyrke. Disse er kun registrert internt for statistikk og forebygging. Frekvens utgjør 9,52.

Alle arbeidsrelaterte ulykker i 2025 er mindre skader uten fravær, og er kun registrert internt for statistikk og forebygging.

	2025
Arbeidsrelaterte ulykker uten fravær	4
Arbeidsrelaterte ulykker med fravær	0
Arbeidsrelaterte dødsfall	0
Registrerte arbeidsrelaterte ulykker	**4**

ARBEIDSSTYRKEN - GODTGJØRELSE, KOLLEKTIVE FORHANDLINGER OG OPPLÆRING (B10)

Lønn og kollektive avtaler

GC Rieber Gruppen har etablert et lønnssystem som skal sikre at ansatte får en rettferdig og konkurransedyktig lønn for sitt arbeid. Lønnen skal være i tråd med gjeldende lover og tariffavtaler, og skal revideres årlig eller etter behov. 0 % av GC Rieber Eiendoms ansatte omfattes av tariffavtaler.

Opplæringstimer

De gjennomsnittlige årlige opplæringstimene fordelt på kjønn beregnes ved å dele det totale antallet opplæringstimer på antall ansatte i hvert kjønn.

Opplæring inkluderer selvrapportert tid brukt på leksjoner, kurs, seminarer, webinarer og lignende aktiviteter.

	2025
Gjennomsnittlig antall opplæringstimer for kvinner	30
Gjennomsnittlig antall opplæringstimer for menn	24
Vektet gjennomsnitt per ansatt	**24**



ARBEIDSSTYRKEN - MENNESKERETTIGHETSPOLICYER OG -PROSESSER (C6)

Se Egen arbeisdstyrke under B2/C2.

ALVORLIGE NEGATIVE MENNESKERETTIGHETSHENDELSER (C7)

GC Rieber Eiendom har i 2025 ingen bekreftede hendelser i egen arbeidsstyrke i tilknytning til barnearbeid, tvangsarbeid, menneskehandel eller diskriminering.

Vi kjenner ikke til bekreftede hendelser som involverer arbeidere i verdikjeden, berørte lokalsamfunn, forbrukere og sluttbrukere.





God forretningsskikk (G)

DOMMEFELLELSER OG BØTER FOR KORRUPSJON OG BESTIKKELSER (B11)

GC Rieber Eiendom har for rapporteringsåret 2025 ingen domfellelser eller bøter som er ilagt for overtredelse av lover som bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

INNTEKTER FRA VISSE SEKTORER OG UTELUKKELSE FRA EUs REFERANSEVERDIER (C8)

GC Rieber Eiendom har ingen inntekter relatert til kontroversielle våpen, dyrking og produksjon av tobakk, fossilt brensel eller kjemikalieproduksjon.

GC Rieber Eiendom er ikke utelukket fra EUs referanseverdier som er i samsvar med Parisavtalen. Vi har ingen inntekter i tilknytning til leting, utvinning, produksjon, distribusjon eller raffinering av antrasitt og lignitt, fyringsolje eller brenngass.
Vi genererer ingen inntekter fra elektrisitetsproduksjon med en klimagassintensitet på mer enn 100g Co2 e/kWh.

KJØNNSFORDELING I STYRINGSORGAN (C9)

Kjønnsfordelingen i styringsorganet beregnes som gjennomsnittlig forhold mellom kvinnelige og mannlige styremedlemmer. I 2025 er det 3 kvinner og 3 menn i styret, det vil si en kjønnsfordeling på 1.



Foto: Thomas Mørel

Våre resultater

Verdivurdering per 31.12.2025

Det er gjennomført en verdivurdering av GC Rieber Eiendom per 31.12.2025, der alle eksisterende eiendommer er vurdert av to eksterne verdivurderere. Vurderingen av selskapet viser en verdijustert egenkapital (VEK) per aksje på kr 1.404, en økning på 4,7 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger:

- *Eiendommene er verdivurdert ved hjelp av en 10 års kontantstrømsmodell.*
- *Gjennomsnittlig yield (direkteavkastningskrav) er ca. 5,5 % (uendret siste året). Høyeste benyttede yield er 6,3 %, og laveste er 5,3 %.*
- *Løpende leie per 01.01.2026, samt markedsleie på ledige arealer er lagt til grunn. KPI lagt til grunn i verdivurderingene er estimert av ekstern verdivurderer.*
- *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 verdijustert 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.

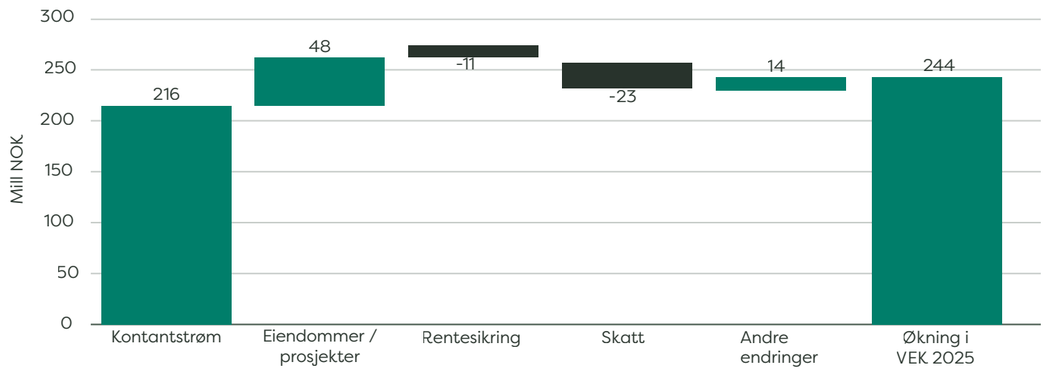
Simulering av endring i verdijustert egenkapital (VEK)

		%-poeng Δ yield						
		-0.50 %	**-0.25 %**	**-0.125 %**	**0.00 %**	**0.125 %**	**0.25 %**	**0.50 %**
% Δ leienivå		1 582	1 489	1 445	1 404	1 364	1 327	1 256
	2.0 %	1 621	1 526	1 481	1 439	1 399	1 360	1 288
	3.0 %	1 640	1 544	1 500	1 457	1 416	1 377	1 304
	4.0 %	1 660	1 563	1 518	1 475	1 433	1 394	1 320
	5.0 %	1 679	1 581	1 536	1 492	1 451	1 411	1 337
	6.0 %	1 699	1 600	1 554	1 510	1 468	1 428	1 353
	7.0 %	1 718	1 618	1 572	1 527	1 485	1 445	1 369

Eksempel: Dersom yield økes fra 5,5 % til 5,75 %, og leienivået øker med 3 % så vil VEK per aksje endre seg fra kr 1 404 til kr 1 377.

Verdiutvikling 2025

Verdijustert resultat etter skatt for 2025 ble kr 244 mill., og består av resultatelementer som skissert under.



KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE

Kontantstrøm + kr 216 mill.

Dette er kontantstrøm fra GC Rieber Eiendoms underliggende drift.

Eiendommer/prosjekter + kr 48 mill.

Verdiøkningen skyldes i hovedsak inntektsøkning på enkelte av eiendommene i perioden, samt dels utviklingsgevinst på nybygget Fenderen. Økt yield på enkelte bygg, samt tømming av prosjekteiendom som nå skal bygges om eller demonteres på Marineholmen har hatt en dempende effekt på verdiøkningen.

Rentesikring - kr 11 mill.

Verdiutviklingen på selskapets rentesikringer var negativ i 2025. Det er ikke inngått nye rentesikringer i løpet av året.

Skatter - kr 23 mill.

Betalbar skatt på resultatet ble kr 17 mill. i 2025, samtidig som utsatt skatt økte med kr 6 mill. som følge av verdiendring på eiendom. Netto effekten av skatt ble dermed negativ kr 23 mill. i 2025.

Andre endringer + kr 14 mill.

Andre endringer består av endring i periodiseringer, samt enkelte andre mindre endringer.

Verdijustert balanse per 31.12.2025

	NOTE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Eiendommer og prosjekter	1)	5 935	3 128	9 062
Maskiner, anlegg og driftsløsøre	2)	58	135	193
Langsiktige fordringer		1	0	1
Sum anleggsmidler		5 994	3 263	9 256
Omløpsmidler				
Kortsiktige fordringer		53	0	53
Bankinnskudd		97	0	97
Sum omløpsmidler		150	0	150
SUM EIENDELER		6 144	3 263	9 406
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Egenkapital inkl. min. interesser	3)	1 571	3 415	4 986
Sum egenkapital		1 571	3 415	4 986
Gjeld				
Pensjonsforpliktelse		16	0	16
Utsatt skatt	4)	409	-53	356
Langsiktig gjeld til kredittinst.	5)	3 752	-41	3 711
Andre langsiktige forpliktelser	6)	66	-58	8
Kortsiktig gjeld		329	0	329
Sum gjeld		4 572	-152	4 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 144	3 263	9 406

Noter:

1. *Detaljer om verdsettelse er gitt på de foregående sidene. Verdi av tomter og prosjekter utgjør kr 1,4 mrd. per 31.12.2025 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. 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 5,0 mrd. per 31.12.2025. Dette tilsvarer kr 1.404 per aksje. Korrigert for avsatt utbytte (kr 45,00 per aksje) er verdijustert egenkapital kr 5,1 mrd., som tilsvarer kr 1.449 per aksje.*

3. *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.*

4. *Konsernets langsiktige gjeld hadde en vektet rest løpetid på 1,7 år per 31.12.2025. 43 % av lånesaldo per samme tidspunkt var rentesikret, med rest bindingstid på rentebytteavtaler på 5,4 år. Merverdi på rentebytteavtaler utgjør kr 41 mill. per 31.12.2025.*

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

Styret

Jan Roger Bjerkestrand
Styreleder

Jan Roger Bjerkestrand er administrerende direktør i GC Rieber Gruppen. Han har bred ledererfaring fra selskaper som Nord Pool, Hafslund og Aker, og har tidligere vært President og CEO i Aker Clean Carbon samt administrerende direktør i GC Rieber VivoMega.

Bjerkestrand er utdannet fra Handelshøyskolen BI og har tilleggsutdanning som autorisert finansanalytiker.



Fredrik Rieber Lensberg
Nestleder

Fredrik Rieber Lensberg er Charterer i Wilson EuroCarriers. Han har tidligere arbeidet i Misje Rederi AS og har også erfaring fra SKS i Kristian Gerhard Jebsen Gruppen. Rieber Lensberg har styreerfaring og god kjennskap til GC Rieber Gruppen gjennom eierskap, og har blant annet vært styremedlem i Solheimsviken Næringspark AS.

Rieber Lensberg har en bachelorgrad fra BI samt en Executive MBA fra NHH.



Camilla Constanse Hoff
Styremedlem

Camilla Constance Bang Hoff er Retail-sjef i Mustad Eiendom AS. Hun har over 20 års erfaring fra eiendomsbransjen, med kompetanse innen forhandlinger, kontrakter, drift, forvaltning og transaksjoner. Hun har hatt roller i blant annet Colliers International, Søylen Eiendom, OBOS Eiendomsforvaltning og Fredensborg Eiendom.

Bang Hoff er utdannet jurist fra Universitetet i Bergen.



Espen Aanderud
Styremedlem

Espen Aanderud er CFO & Investment Director i GC Rieber AS. Han har tidligere ledet SR-Bank Consulting og har omfattende erfaring med forbedringsprosjekter, transaksjoner, verdsettelser og finansiell rapportering. Han har hatt roller i blant annet Equinor, EY og KPMG.

Aanderud er utdannet siviløkonom fra NHH.



Lise Bartnes Aalberg
Styremedlem

Lise Bartnes Aalberg er spesialrådgiver i Siva SF og har lang erfaring fra eiendomsutvikling, investeringer og forvaltning. Hun har hatt flere lederroller i Siva, herunder som direktør eiendom, og har erfaring fra prosjektledelse og styrearbeid i eiendomsselskaper.

Aalberg er utdannet byggingeniør fra Høgskolen i Sør-Trøndelag og har master i organisasjon og ledelse fra NTNU.



Nancy Irene Jøssang
Styremedlem

Nancy Irene Jøssang er daglig leder og partner i Opus Bergen AS. Hun har over 20 års erfaring innen by- og stedsutvikling og arbeider særlig med risikoanalyser, medvirkningsprosesser samt konsept- og strategisk utvikling. Hun har erfaring fra komplekse transformasjons- og plansaker samt styrearbeid fra flere virksomheter.

Jøssang er sivilarkitekt og har en Executive MBA fra NHH.



Styrets årsberetning 2025

Virksomhetens art

GC Rieber Eiendom er en by- og områdeutvikler som skaper merverdi for leietakere, beboere, eiere, ansatte, økosystemer 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.

GC Rieber Eiendom inngår i GC Rieber Gruppen, og har felles verdigrunnlag og merkevare med hovedeier GC Rieber AS. Sistnevnte eier p.t. 47,7 % av GC Rieber Eiendom AS, men gjennom selskapets egne aksjer har GC Rieber AS en kontrollerende eierandel på 51,0%. Totalt har GC Rieber Eiendom ca. 150 store og små aksjonærer.

I september 2025 etablerte GC Rieber Eiendom og Linstow AS en felleskontrollert virksomhet, der selskapet kjøpte seg inn i eiendom og utviklingspotensial på Damsgård, Flesland og Storetvedt.

Tallene i denne årsberetningen refererer til konsernregnskapet til GC Rieber Eiendom. Selskapsregnskapet til morselskapet GC Rieber Eiendom AS presenteres etter konsernregnskapet.

Bærekraft

GC Rieber Eiendom skal lede an på bærekraftige løsninger i bygg og by, og selskapet skal vise det gjennom prosjekter. Dette har ledelsen og organisasjonen med seg hver dag og det er en grunnpilar i selskapets arbeid. GC Rieber Eiendom er Miljøfyrtårnsertifisert og alle selskapets kontorbygg er miljøsertifisert i henhold til BREEAM-standarden. Siden 2010 har GC Rieber Eiendom vært tilknyttet FN-initiativet UN Global Compact – verdens største initiativ for næringslivets samfunnsansvar.

Selskapet har definert en rekke konkrete bærekraftmål som det jobbes mot, og det overordnede målet er å redusere så mye klimagassutslipp som mulig. Det henvises til avsnittet Bærekraftsrapportering i årsrapporten for flere detaljer rundt delmål innenfor bærekraft, status på klimagassregnskapet, og hva selskapet gjør for å bli bedre innenfor miljømessig, sosial og forretningsetisk bærekraft.

GC Rieber Eiendom har i mange år hatt en Code of Conduct for å sikre kvalitet i leverandørkjeder og partnerskap.

Siden innføringen av Åpenhetsloven har selskapet i tillegg systematisert innsatsen for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Selskapet har fokusert på rollen som arbeidsgiver gjennom nærmere oppfølging av ansatte, og i rollen som innkjøper har man 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. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger er forankret i ledelse og i styret, det er gjennomført en overordnet kartlegging av bedriftenes virksomhetsområder og leverandørkjeder, og det er gjennomført dyptgående risikovurderinger rundt de prioriterte risikoområdene. Selskapets Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er publisert på selskapets nettsider og vil bli oppdatert innen 30. juni 2026.

GC Rieber Eiendom utvidet porteføljen av grønn finansiering i 2025, og har per årsskiftet ca. 97 % grønn finansiering (opp fra 87 % ved årsskiftet i fjor). Den grønne finansieringen består av både grønne lån og bærekraftslinkede lån. I henhold til selskapets finansielle strategi er det en målsetning å ha 100 % grønn finansiering.

Aksjonærer og aksjonærforhold

GC Rieber Eiendom er opptatt av å ha høy tillit blant aksjonærer, långivere og andre interessenter. 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. Styret har vedtatt og publisert sin Redegjørelse for god eierstyring og selskapsledelse på selskapets nettside. Prinsippene i denne skal styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for aksjonærer, långivere, ansatte og andre interessenter.

Selskapets aksjonærpolitikk er over tid å gi aksjonærene en konkurransedyktig avkastning på investert kapital i form av løpende utbytte og verdistigning. For regnskapsåret 2025 foreslår styret et utbytte på kr 159,8 mill. (kr 145,6 mill.), tilsvarende kr 45,00 per aksje (kr 40,00 per aksje).

Det er viktig for selskapet å opprettholde en robust kapitalstruktur.

Kursen til GC Rieber Eiendom aksjen har vært uendret siste året, og lå på kr 1 100 ved årets slutt. Kursen ved årsskiftet utgjorde 76 % av beregnet substans. Den seneste aksjetransaksjonen skjedde i desember 2025 til en kurs på kr 1 100 per aksje. I løpet av året har GC Rieber Eiendom netto kjøpt 90 041 egne aksjer til en verdi per 31.12.25 på kr 100 mill.

Antall utestående aksjer per årsslutt var 3 550 146 aksjer (3 640 187 aksjer).

Styret og administrasjonen

Selskapets styre består av Jan Roger Bjerkestrand (leder), Fredrik Rieber Lensberg (nestleder), Lise Bartnes Aalberg, Espen Aanderud, Camilla Constanse Bang Hoff og Nancy Irene Jøssang. Tidligere styreleder, Hans Olav Lindal, gikk ut av styret ved den ordinære generalforsamlingen i april 2025. Øvrige styremedlemmer har vært engasjert hele 2025.

Deltakelse i styremøter 2025:	Deltakelse	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Hans Olav Lindal (tidl. Styreleder)	3/3	Ja	Ja
Jan Roger Bjerkestrand	11/11	Ja	Nei
Lise Bartnes Aalberg	11/11	Ja	Nei
Fredrik Rieber Lensberg	11/11	Ja	Nei
Espen Aanderud	11/11	Ja	Nei
Camilla Constanse Bang Hoff	10/11	Ja	Ja
Nancy Irene Jøssang	10/11	Ja	Ja
Bernt Ditlev Sommersten	1 som vara	Ja	Nei

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 31.12.2025 var det 41 faste ansatte i konsernet, 17 kvinner og 24 menn. I tillegg hadde selskapet 1 lærling. 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 3,7 % i 2025. 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 har en organisasjon og et arbeidsmiljø som 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 31.12.2025.

Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2025 for GC Rieber Eiendom konsernet var kr 588 mill. (kr 549 mill.), hvorav kr 492 mill. (kr 459 mill.) var leieinntekter. I tillegg til leieinntekter har konsernet i all hovedsak inntekter fra driftstjenester. Brutto driftsresultat ble kr 444 mill. (kr 418 mill.), hvorav driftskostnader eiendom og prosjekter utgjorde kr 67 mill. (kr 59 mill.). Kostnadsførte rehabiliteringskostnader utgjorde kr 42 mill. (kr 71 mill.), og lønn og andre administrative kostnader utgjorde kr 76 mill. (kr 62 mill.). Konsernets avskrivninger utgjorde kr 133 mill. (kr 124 mill.). Reversert del av tidligere års nedskrivning på faste eiendommer utgjorde kr 71 mill. (kr 71 mill.). Driftsresultatet utgjør etter dette kr 262 mill. (kr 231 mill.) Konsernets netto finanskostnader utgjorde kr 153 mill. (kr 106 mill.).

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 109 mill. (kr 125 mill.) og resultat etter skatt kr 83 mill. (kr 98 mill.).

Balanse og likviditet

GC Rieber Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2025 kr 6 144 mill. (kr 5 167 mill.). Økningen følger i hovedsak av tilgang anleggsmidler, spesielt knyttet til byggeprosjektene Krohnen og Fenderen, samt etableringen av den felleskontrollerte virksomhet med Linstow AS.

Samlet gjeld utgjorde kr 4 573 (kr 3 369), hvorav kr 3 752 mill. (kr 2 699) var rentebærende. Konsernet er godt innenfor bankenes finansielle krav/covenants.

Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 4,9 %, mot 5,1 % per 31.12.2024. 43 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,3 år. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid.

Konsernets likviditetsreserve utgjorde kr 337 mill. (kr 129 mill.) per 31.12.2025. Av disse utgjorde kr 97 mill. innskudd i bank, og kr 240 mill. pantesikrede lånerammer.

Konsernet har også en portefølje av egne aksjer som fungerer som en likviditetsbuffer, per 31.12.25 245 070 aksjer til en total verdi på ca. kr 270 mill. Konsernets likviditetsrisiko vurderes som relativt lav.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 5,0 mrd., etter avsatt utbytte på kr 160 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 53 %, mot 61 % i fjor.
Som grunnlag for beregningen av verdijustert egenkapital har konsernet benyttet eksterne verdivurderere på eksisterende eiendomsportefølje.

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2025 kr 127 mill. (kr 139 mill.) og kortsiktig gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 330 mill. (kr 260 mill.), hvorav avsatt utbytte utgjør kr 160 mill. (kr 146 mill.). Dette betyr at bokført likviditet er relativt lav sett i forhold til kortsiktig gjeld, men veies opp ved en god løpende kontantstrøm samt nevnte kredittrammer.

Kredittrisikoen i konsernet relaterer seg i hovedsak til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leietakermassen er solid og veldiversifisert. I 2025 har konsernet bokført tap på kr 0,1 mill. (kr 0,4 mill.). Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger der hvor det er vurdert nødvendig.

Endring i likvider for konsernet utgjør kr 9 mill. i 2025 (kr 36 mill.), hvorav kr 370 mill. (kr 235 mill.) fra operasjonelle aktiviteter, kr -599 mill. (kr -232 mill.) fra investeringsaktiviteter og kr 238 mill. (kr 34 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.

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.

Årsregnskapet for 2025 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, og årsberetningen gir et rettvisende bilde over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer selskapet og konsernet står overfor.

Hendelser etter balansedato

Det har ikke vært andre 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 fortsatt utfordrende, med krig og geopolitisk urolighet og en fortsatt relativt høy inflasjon. Dette skaper en større usikkerhet rundt rentekurven, og det ventes nå en høyere rente på kort sikt. De langvarige makroeffektene er fortsatt usikre, og vil kunne påvirke både rentene og eiendomsmarkedet negativt.

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

Styret presiserer at det alltid er usikkerhet forbundet med fremtidige forhold.

Anvendelse av årets overskudd

GC Rieber Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 40,00 per aksje. Styret foreslår et ordinært utbytte på kr 45,00 per aksje for 2025.

Årets overskudd for konsernet ble kr 82,8 mill. Årets overskudd i morselselskapet, kr 102 mill., foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 45,00 per aksje)	kr 160 mill.
Overført fra annen egenkapital	kr 98 mill.
Overført fra overkurs til annen egenkapital	kr -156 mill.
Sum	kr 102 mill.

Morselskapet hadde i 2025 en omsetning på kr 79 mill. (kr 74 mill.), et driftsresultat på kr - 2 mill. (kr 8 mill.) og et overskudd på kr 102 mill. (kr 146 mill.). Morselskapet hadde per 31.12.2025 eiendeler på kr 6,7 mrd. (kr 6,1 mrd.), egenkapital på kr 2,7 mrd. (kr 2,9 mrd.) og gjeld på kr 4,0 mrd. (kr 3,2 mrd.)

Styret vil rette en stor takk til avgått administrerende direktør Tor Instanes for solid innsats over svært mange år. Styret vil også takke avgått styreleder Hans Olav Lindal for et profesjonelt, tydelig og engasjert lederskap. Begge har bidratt til å legge et godt grunnlag for selskapets videre utvikling.

Samtidig er det hyggelig at Bodil Valland Steinhaug har tatt på seg rollen som selskapets nye administrerende direktør fra 1. april 2026. Hun kjenner selskapet svært godt som tidligere CFO. Styret ser frem til videre samarbeid og ønsker lykke til.

Styret vil også benytte anledningen til å takke kunder, samarbeidspartnere og ansatte for konstruktivt samarbeid i året som har gått.

Signert digitalt av styret og adm.dir

Bergen, 26. mars 2026

Resultatregnskap

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		491 833	458 659
Eiendomstjenester		96 422	90 362
Sum inntekter		588 255	549 022
Driftskostnad eiendom og prosjekter	3, 4, 5	67 457	58 978
Driftskostnad eiendomstjenester	3, 4, 5	76 791	72 328
Brutto driftsresultat		444 008	417 716
Salgsgevinst/tap		1 700	0
Rehabiliteringskostnad		42 040	71 330
Lønn og andre administrative kostnader	3, 4, 5	76 136	62 331
Driftsresultat før av- og nedskrivning		324 131	284 055
Avskrivning av varige driftsmidler	6	133 044	124 160
Nedskrivning av varige driftsmidler	6	-70 942	-71 417
Driftsresultat		262 030	231 312
Eksterne finansinntekter		6 819	18 783
Eksterne finanskostnader	13	159 800	124 889
Resultat før skattekostnad		109 049	125 207
Skattekostnad	7	26 240	27 581
Årsresultat		82 809	97 626
Majoritetens andel	8	86 269	97 750
Minoritetens andel		-3 460	-124

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2025	2024
DISPONERINGER			
Avsatt til utbytte		159 757	145 607
Overføring fra annen egenkapital		-73 488	-47 857
Sum disponert		86 269	97 750

Balanse - Eiendeler

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 14	5 958 483	4 969 463
Maskiner og anlegg	6, 14	26 531	24 046
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	6	31 598	33 714
Sum varige driftsmidler		6 016 613	5 027 223
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	9	970	1 379
Sum finansielle anleggsmidler		970	1 379
Sum anleggsmidler		6 017 583	5 028 602
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	21 842	31 397
Kundefordringer konsern		20	0
Andre kortsiktige fordringer		7 489	18 921
Sum fordringer		29 351	50 318
Bankinnskudd	11	97 219	88 423
Sum omløpsmidler		126 570	138 741
Sum eiendeler		6 144 153	5 167 343

Balanse - Egenkapital og gjeld

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	113 856	113 856
Egne aksjer	12	-7 352	-4 651
Overkurs	12	1 460 963	1 681 749
Sum innskutt egenkapital		1 567 468	1 790 955
Minoritetsinteresser	12	3 531	6 991
Sum egenkapital		1 570 999	1 797 946

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	4	16 385	17 122
Utsatt skatt	7	409 112	329 865
Sum avsetning for forpliktelser		425 497	346 987
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	3 752 000	2 698 550
Øvrig langsiktig gjeld	15	65 605	64 328
Sum annen langsiktig gjeld		3 817 605	2 762 878
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 861	67 840
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		3 791	0
Betalbar skatt	7	17 428	17 786
Skyldige offentlige avgifter		4 213	9 057
Utbytte	12	159 757	145 607
Annen kortsiktig gjeld		85 004	19 241
Sum kortsiktig gjeld		330 053	259 533
Sum gjeld		4 573 155	3 369 397
Sum egenkapital og gjeld		6 144 153	5 167 343

Signert digitalt av styret og adm.dir

Bergen, 26. mars 2026

Kontantstrømoppstilling

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	31.12.2025	31.12.2024
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	109 049	125 207
Periodens betalte skatt	-18 481	-26 892
Ordinære avskrivninger	133 044	124 160
Nedskrivning anleggsmidler /finansielle eiendeler	-70 942	-71 417
Mottatte renter	-6 819	-18 783
Betalte renter	159 800	124 889
Leieinntekter uten kontanteffekt	3 956	-5 179
Endring kundefordringer	9 535	-8 745
Endring leverandørgjeld	-5 225	-6 804
Endring pensjoner over resultatet	-1 231	-894
Endring andre tidsavgrensningsposter	57 153	-639
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	369 838	234 903
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-366 168	-251 745
Investering i virksomhet	-240 047	0
Netto endring langsiktige fordringer	409	473
Mottatte renter	6 819	18 783
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-598 987	-232 488

ALLE TALL I NOK 1 000	31.12.2025	31.12.2024
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 420 000	1 853 120
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-759 550	-1 253 760
Netto endring annen langsiktig gjeld	-17 082	396
Betalte renter	-159 800	-124 889
Kjøp/ salg av egne aksjer	-100 016	861
Utbetalt utbytte	-145 607	-442 154
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	237 945	33 574
Netto endring likvider (A+B+C)	8 796	35 988
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	88 423	52 435
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	97 219	88 423

I tillegg har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på kr 240 mill. per 31.12.2025.

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 og felleskontrollert virksomhet:

Datterselskap:	Eierandel	Balansesum	Salgsinntekter	Næringskode	Forretningsadresse
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	100 %	19 451	6 283	68.200	Bergen
Bergen Helsehus AS	100 %	175 842	41 490	68.200	Bergen
Bontelabo AS	100 %	57 444	28 207	68.200	Bergen
Fenderen AS	100 %	317 729	7	68.120	Bergen
GC Rieber Eiendom Drift AS	100 %	27 820	98 836	68.320	Bergen
GC Rieber Eiendom Pluss AS	100 %	16 656	59 152	68.200	Bergen
GC Rieber Eiendom Vekst AS	100 %	167 248	0	68.120	Bergen
Kokstad Nord AS	55 %	7 881	0	68.200	Bergen
Krohnen AS	100 %	322 907	11 624	68.200	Bergen
Kvartalet Marineholmen AS	100 %	51 328	3 290	68.110	Bergen
Lotheveien Parkering AS	100 %	15 917	3 134	68.200	Bergen
Marineholmen AS	100 %	31	0	68.200	Bergen
Marineholmen Forskningspark AS	100 %	1 382 132	34 713	68.200	Bergen
Marinegaarden AS	100 %	37 329	0	68.200	Bergen
Marineholmen Basen AS	100 %	196 681	23 615	68.200	Bergen
Marineholmen BB3 AS	100 %	56 634	0	68.200	Bergen
Marineholmen Datablokken AS	100 %	35 803	11 413	68.200	Bergen
Marineholmen Lanternen AS	100 %	169 486	19 703	68.200	Bergen
Marineholmen Magasinet AS	100 %	94 772	14 562	68.200	Bergen
Marineholmen Merkantilen AS	100 %	180 559	41 084	68.200	Bergen
Marineholmen Ocean Energy AS	100 %	26 593	10 881	68.200	Bergen
Marineholmen Slippen AS	100 %	215 529	47 062	68.200	Bergen
Marineholmen Stationen AS	100 %	64 001	665	68.200	Bergen
Marineholmen Teaterbygg AS	100 %	16 137	2 895	68.200	Bergen
Marineholmen MK2 AS	100 %	28 400	0	68.200	Bergen
Motorhallen AS	100 %	132 794	44 048	68.200	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	32 687	6 659	68.200	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	98 860	20 257	68.200	Bergen
Rieber Eiendom AS	100 %	100 306	1 807	68.200	Bergen
Skipet AS	100 %	443 628	46 768	68.200	Bergen
Skipsbyggerhallen AS	100 %	96 863	30 868	68.200	Bergen
Skuteviksboder 1-2 AS	100 %	10 053	3 682	68.200	Bergen
Sjø Marineholmen AS	100 %	30 846	0	68.110	Bergen
Viken Brygge AS	100 %	288 852	23 670	68.200	Bergen

Felleskontrollert virksomhet:	Eierandel	Balansesum	Salgsinntekter	Næringskode	Forretningsadresse
LinRi Holding AS	50 %	919 088	0		Bergen
AS Storetvedt Utbyggingsselskap	100 %	6 159	0	68.200	Bergen
Damsgårdsveien 161-171 AS	100 %	36 529	24 297	68.200	Bergen
Expobygget AS	100 %	139 374	8 356	68.200	Bergen
Flesland 110/15 og 22 AS	100 %	259 068	39 186	68.200	Bergen
Flesland BKB1 Bygg 3 AS	100 %	9 957	0	68.200	Bergen
Midtbygget AS	100 %	157 831	11 813	68.200	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

Felleskontrollert virksomhet

Felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter bruttometoden i konsernregnskapet, slik at konsernets andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i konsernregnskapet. Felleskontrollert virksomhet som er kjøpt eller solgt i løpet av året, inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås eller inntil kontroll opphører.

Kjøpt felleskontrollert virksomhet regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i felleskontrollert virksomhet, 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.

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt. Leieinntekter knytter seg til konsernets utleie av næringseiendommer sentralt i Bergen.
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 kr 30 000. 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 tilfredsstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Minoritetsinteresser

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

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.

Pensjoner

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

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

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

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.

NOTE 2 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Lotheveien Parkering AS

GC Rieber Eiendom AS kjøpte aksjene i Lotheveien Parkering AS den 24.06.25. Lotheveien Parkering AS eier 2 parkeringsseksjoner i Damsgårdsveien.

LinRi Holding AS

Felleskontrollert virksomhet ble etablert sammen med Linstow AS den 30.09.25, da GC Rieber Eiendom AS kjøpte 50 % av aksjene i LinRi Holding AS. 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. I tillegg består porteføljen av et større grøntområde på Storetvedt. Porteføljen har utviklingspotensial.

Fisjon av Marineholmen Forskningspark AS

I datterselskapet Marineholmen Forskningspark AS er det gjennomført en fisjon i 2025. Strukturendringene er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.25. I fisjonen er virksomhet som knytter seg til enkelte av Marineholmen Forskningspark AS sine eiendommer overført til 3 nye selskaper, slik at det kan legges til rette for en hensiktsmessig rendyrking og videreutvikling av de utskilte virksomhetene. Overdragelsen fra Marineholmen Forskningspark AS til Sjø Marineholmen AS er gjennomført som en fisjonsfusjon, mens overdragelsen fra Marineholmen Forskningspark AS til henholdsvis Kvartalet Marineholmen AS og Marineholmen MK2 AS er gjennomført som fisjon ved nystiftelse. Som vederlag for virksomheten som ble overdratt fra Marineholmen Forskningspark AS til de overdragende selskap, overtok GC Rieber Eiendom AS aksjene som ble utstedt i Kvartalet Marineholmen AS og Marineholmen MK2 AS samt økt pålydende på aksjene i Sjø Marineholmen AS.

NOTE 3 LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønnskostnader	46 321	39 227
Styrehonorar	1 874	1 222
Arbeidsgiveravgift	7 049	6 788
Pensjonskostnader	4 640	4 396
Andre personalkostnader	2 047	1 448
Totalt	61 931	53 081
I resultatregnskapet er lønnskostnadene fordelt på		
Driftskostnad eiendom og prosjekter	1 459	2 485
Driftskostnad eiendomstjenester	13 396	12 085
Lønn og andre administrative tjenester	47 076	38 511
Totalt	61 931	53 081

Konsernet hadde i 2025 sysselsatt 40 årsverk.

NOTE 4 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSER

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

Selskapene har også førtidspensjonsavtale med enkelte ansatte født i 1962 eller tidligere 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 7 personer per 31.12.2025, hvorav 2 mottok pensjon i 2025.

Alle pensjonsordningene er behandlet etter Norsk Regnskaps Standard 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 kr 3 mill. 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 pantesikring. 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 18 personer ansatt i konsernet GC Rieber Eiendom.

Årets pensjonskostnad:	**2025**	**2024**
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	284	298
Netto rentekostnad	546	455
Arbeidsgiveravgift	117	106
Netto pensjonskostnad	947	859

Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Beregnede pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-14 360	-15 006
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-14 360	-15 006
Arbeidsgiveravgift	-2 025	-2 116
Netto pensjonsforpliktelse(-) / pensjonsmidler	-16 385	-17 122

Økonomiske forutsetninger:	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Diskonteringsrente	3,90 %	3,90 %
Forventet avkastning	3,90 %	3,90 %
Lønnsregulering	4,00 %	4,00 %
G-regulering	3,75 %	3,75 %
Pensjonsregulering	3,00 %	3,00 %
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00 %	8,00 %
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00 %	0,00 %

NOTE 5 GODTGJØRELSE TIL STYRET, ADM.DIR OG REVISOR

For informasjon om godtgjørelse til adm.dir. og styret, henvises det til note 4 i selskapsregnskapet til GC Rieber Eiendom AS.

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

Honorar til revisor for samtlige selskap i konsernet	**2025**	**2024**
Revisjon	1 367	1 401
Andre attestasjonsoppgaver	99	0
Andre tjenester	185	139
<<<	1 651	1 541

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ Tekn.anlegg	Anlegg under utførelse	Faste Eiendommer	Grunnareal	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	78 209	56 473	278 458	5 510 161	1 019 529	6 942 829
Tilgang datterselskap og felleskontrollert virksomhet	8 814	0	4 907	792 338	57 719	863 778
Tilgang i året	2 383	6 092	324 089	8 548	2 272	343 385
Tilgang i året overført fra anlegg under utførelse	1 296	0	-106 935	128 423	0	22 783
Anskaffelseskost 31.12.	90 702	62 565	500 519	6 439 470	1 079 520	8 172 775
Samlede av- og nedskr. 1.1.	44 495	32 426	0	1 765 577	73 108	1 915 606
Tilgang datterselskap og felleskontrollert virksomhet	8 692	0	0	165 068	4 695	178 455
Årets ordinære avskrivninger	5 917	3 607	0	123 519	0	133 044
Årets nedskrivning	0	0	0	-78 442	7 500	-70 942
Samlede av- og nedskr. 31.12.	59 104	36 034	0	1 975 722	85 303	2 156 163
Bokført verdi 31.12.	31 598	26 531	500 519	4 463 748	994 217	6 016 613
Avskrivningsmetode	lineær	lineær		lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	0-25 år		20-100 år		

I 2025 reverseres deler av tidligere års nedskrivning på faste eiendommer med kr 89,5 mill. Samlede nedskrivninger i balansen per 31.12.2025 er kr 259,5 mill. og gjelder enkeltbygg der kostpris i konsernet var høyere enn eiendomsverdi per 31.12.2025. Konsernet har samlet sett betydelige merverdier i sin bokførte balanse.

NOTE 7 SKATT

	2025	2024
Betalbar inntektsskatt	18 923	17 734
Endring i utsatt skatt	7 174	9 702
Endring utsatt skatt som følge av feil i fjor	-691	0
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	139	92
Avvik mellom avsatt og ilignet betalbar skatt i fjor	695	52
Skattekostnad	26 240	27 581
Resultat før skatt	109 049	125 207
Permanente forskjeller	9 099	-536
Endring i midlertidige forskjeller	6 752	-44 063
Årets skattegrunnlag	124 900	80 608
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	18 923	29 732
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	-4 302	-11 945
Skatteeffekt av tilgang/ avgang datterselskap og felleskontrollert virksomhet	2 807	0
Betalbar skatt i balansen	17 428	17 786
Endring utsatt skatt i resultatet	7 174	9 702
Utsatt skatt på poster ført direkte mot egenkapitalen	6 281	0
Korrigering av utsatt skatt ført tidligere år	-695	0
Skatteeffekt av tilgang/avgang datterselskap og felleskontrollert virksomhet	66 487	0
Endring utsatt skatt i balansen	79 246	9 702

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

	31.12.2025	31.12.2024	Endring
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-1 371	-406	965
Driftsmidler	1 990 144	1 628 749	-361 396
Gevinst –og tapskonto	-17 817	-32	17 785
Pensjonsforpliktelser	-16 385	-17 122	-737
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 217	-1 114	103
Andre avsetninger	15 024	12 994	-2 030
Sum midlertidige forskjeller	1 968 379	1 623 069	-345 310
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-116 171	-123 671	-7 500
Midlertidige forskjeller grunnlag utsatt skatt	1 852 208	1 499 398	-352 810
Fremførbart underskudd	-1 763	-1 540	222
Avskåret rentefradrag	-2 025	-11	2 014
Grunnlag utsatt skatt	1 848 421	1 497 847	-350 574
Utsatt skatt (22 %)	406 653	329 526	-77 126
Ikke balanseført utsatt skattefordel	2 459	339	-2 120
Balanseført utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	409 112	329 865	-79 246

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

	2025	2024
Resultat før skatt x 22 %	23 991	27 546
Avvik mellom avsatt og ilignet skatt i fjor	695	0
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	49	61
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2 002	-118
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	139	92
Endring utsatt skatt som følge av feil i fjor	-691	0
Tilgang/Avgang datterselskap	56	0
Skattekostnad	26 240	27 581

NOTE 8 RESULTAT PER AKSJE

Antall utestående aksjer i GC Rieber Eiendom AS utgjør 3 550 146 per 31.12.2025.

Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2025 var 3 595 167 aksjer.

	2025	2024
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	86,3	97,8
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	3 595 167	3 639 657
Resultat per aksje (kr)	24	26,86

NOTE 9 FORDRINGER

	31.12.2025	31.12.2024
Langsiktig fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt	902	795

NOTE 10 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer vurdert til pålydende	23 265	31 919
Avsetning til tap	-1 422	-522
Kundefordringer i balansen	21 842	31 397

NOTE 11 BANKINNSKUDD

Av selskapets bankinnskudd er kr 2 mill. i bundne skattetrekkmidler.

I tillegg til bankinnskudd har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på kr 240 mill. per 31.12.2025.

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 kr 34 mill. per 31.12.2025, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

NOTE 12 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01	113 856	-4 651	1 681 749	0	6 991	1 797 946
Kjøp egne aksjer		-2 701		-97 315		-100 016
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-494		-494
Kjøp aksjer i Lotheveien Parkering AS				-4 107		-4 107
Kjøp aksjer i LinRi Holding AS				-45 362		-45 362
Stiftelsesomkostninger LinRi Holding AS				-20		-20
Årets resultat				86 269	-3 460	82 809
Avsatt utbytte				-159 757		-159 757
Overført fra overkurs			-220 786	220 786		0
Total egenkapital 31.12.	113 856	-7 352	1 460 963	0	3 531	1 570 999

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10 % av aksjekapitalen. Pr. 31.12.2025 eide selskapet 245 070 egne aksjer.

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

NOTE 13 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2025	31.12.2024
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 752 000	2 698 550
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	3 752 000	2 698 550
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0
Sum rentesikringer	1 630 113	1 451 650
Andel rentesikret gjeld	43 %	54 %

Av konsernets langsiktig gjeld forfaller kr 790 mill. til betaling i 2026. Konsernet er i god dialog med bankene vedr. reforhandling av lånene.

Finanskostnader knytter seg til langsiktig rentebærende gjeld.

NOTE 14 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2025	31.12.2024
Pantesikret gjeld:		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 752 000	2 698 550
Sum	3 752 000	2 698 550
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler:		
Faste eiendommer	4 564 762	3 797 970
Grunnarealer	650 748	64 438
Sum	5 215 510	3 862 408

Eiendommen til Marineholmen Magasinet AS er stillet som sikkerhet for renteswap i Handelsbanken, pålydene per 31.12.2025 er kr 96 mill. Bokført verdi av eiendommen per 31.12.2025 er kr 31 mill.

GC Rieber Eiendom AS har stilt selvskyldnergaranti i favør av finansinstitusjon som sikkerhet for datterselskapet Sjø Marineholmen AS sine forpliktelser ihht. kravene i Bustadoppføringslova § 12 og § 47 i forbindelse med oppføring av boligbygg. Garantien er begrenset oppad til kr 35 mill.

Datterselskapene til LinRi Holding AS har stilt sine eiendommer som sikkerhet for gjeld opptatt i morselskapet. I tillegg har selskapene stilt seg som kausjonist for lån opptatt i morselskapet, lånesaldo på dette lånet per 31.12.2025 er kr 535 mill.

Flesland 110/15 og 22 AS har garantert overfor Bergen Kommune for en sum av kr 8 mill. for forpliktelser iht. utbyggingsavtale. Selskapene Expobygget AS, Midtbygget AS og Flesland BKB1 Bygg 3 AS har iht utbyggingsavtale for BKB1 garantert overfor Bergen Kommune å finansiere og sikre gjennomført utbygging av en intern kjørevei og en gang- og sykkelvei mellom reguleringsområdene BK1 og BK2 i reguleringsplanen for Flesland næringsområde, plan ID 1201 81780000, godkjent av Bergen bystyre den 19.11.2014.

NOTE 15 ØVRIG LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2025	31.12.2024
Periodisering inntekt	58 027	55 604
Depositum	6 794	7 770
Annen langsiktig gjeld	785	953
Sum	65 605	64 328

Resultatregnskap

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter	2	20 471	18 481
Annen driftsinntekt	2	58 747	55 219
Sum driftsinntekter		79 218	73 700
Lønnskostnad	3, 4, 5	47 630	39 734
Av- og nedskrivninger	6	540	914
Andre driftskostnader	2, 4	32 644	25 009
Sum driftskostnader		80 814	65 656
Driftsresultat		-1 596	8 043
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	172 200	163 476
Renteinntekter fra konsernselskap	2	115 696	105 777
Renteinntekter		6 153	4 315
Annen finansinntekt		0	14 362
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	-32 898	-39 847
Rentekostnader til konsernselskap	2	58 227	66 186
Rentekostnader	8	144 177	94 098
Annen finanskostnad		1 769	100
Resultat av finansposter		122 772	167 393
Resultat før skattekostnad		121 177	175 437
Skattekostnad	9	19 655	29 758
Årsresultat		101 522	145 679
Majoritetens andel	8	86 269	97 750
Minoritetens andel		-3 460	-124

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2025	2024
Avsatt til utbytte		159 757	145 607
Overført til/fra annen egenkapital		97 789	165 210
Overført fra overkurs til annen egenkapital		-156 024	-165 138
Sum disponert		101 522	145 679

Balanse

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	9	2 472	2 761
Sum immaterielle eiendeler		2 472	2 761
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	33 606	31 906
Maskiner og anlegg	6	0	3
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	2 971	3 198
Sum varige driftsmidler		36 577	35 107
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	4 802 178	4 568 984
Konsernfordringer	10	1 318 126	1 196 411
Investering i felleskontrollert virksomhet	7	236 718	0
Andre langsiktige fordringer		7	7
Sum finansielle anleggsmidler		6 357 028	5 765 402
Sum anleggsmidler		6 396 077	5 803 271
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10, 11	2 599	2 108
Andre kortsiktige fordringer		2 271	2 779
Konsernfordringer	10	224 549	182 419
Sum fordringer		229 418	187 306
Bankinnskudd	12	75 893	87 157
Sum omløpsmidler		305 311	274 464
Sum eiendeler		6 701 388	6 077 734

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	113 856	113 856
Egne aksjer	14	-7 352	-4 651
Overkurs	14	2 609 693	2 765 717
Sum innskutt egenkapital		2 716 198	2 874 923
Sum egenkapital		2 716 198	2 874 923
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	5	13 626	14 648
Sum avsetning for forplikelser		13 626	14 648
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	10	15 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 359 000	2 340 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 374 000	2 340 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	7 048	4 929
Betalbar skatt	9	13 785	17 786
Utbytte		159 757	145 607
Skyldige offentlige avgifter		2 403	2 349
Konserngjeld	10	399 038	665 169
Annen kortsiktig gjeld		15 535	12 322
Sum kortsiktig gjeld		597 564	848 163
Sum gjeld		3 985 190	3 202 811
Sum gjeld og egenkapital		6 701 388	6 077 734

Signert digitalt av styret og adm.dir

Bergen, 26. mars 2026

Kontantstrømoppstilling

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	31.12.2025	31.12.2024
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	121 177	175 437
Periodens betalte skatt	-17 786	-26 892
Ordinære avskrivninger	540	914
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	-32 898	-39 847
Mottatte renter	-121 848	-110 092
Betalte renter	202 405	160 285
Endring kundefordringer	-491	1 021
Endring leverandørgjeld	2 119	-260
Endring pensjoner over resultatet	-1 497	-1 125
Endring i kortsiktige konsernmellomværende	-308 261	-3 542
Endring andre tidsavgrensningsposter	-1 805	-7 979
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-158 346	147 919
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-2 010	0
Investering i virksomhet	-437 013	-241 376
Netto endring langsiktige fordringer	-121 715	-420 000
Mottatte renter	121 848	110 092
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-438 890	-551 284

ALLE TALL I NOK 1 000	31.12.2025	31.12.2024
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 425 000	1 505 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-406 000	-462 750
Netto endring annen langsiktig gjeld	15 000	0
Betalte renter	-202 405	-160 285
Kjøp/ salg av egne aksjer	-100 016	861
Utbetalt utbytte og konsernbidrag	-145 607	-442 154
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	585 972	440 672
Netto endring likvider (A+B+C)	-11 264	37 307
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	87 157	49 850
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	75 893	87 157

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.

Felleskontrollert virksomhet

Felleskontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra felleskontrollert virksomhet inntektsføres i opptjeningsåret.

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 kr 30 000.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

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

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

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

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

Finansielle instrumenter

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

	2025	2024
Driftsinntekter		
Leieinntekter datterselskap	16 296	13 929
Andre driftsinntekter datterselskap og felleskontrollert virksomhet	56 334	53 039
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	72 630	66 968
Lønnskostnader		
Innleide tjenester fra datterselskap	581	1 258
Sum lønnskostnader fra konsernselskap	581	1 258
Andre driftskostnader		
Andre driftskostnader fra datterselskap	2 876	2 444
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	2 876	2 444
Finansinntekter og finanskostnader		
Aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskap	172 200	163 476
Renteinntekter fra datterselskap	115 696	105 777
Rentekostnader fra datterselskap	58 227	66 186
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	346 123	335 440

NOTE 3 LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønnskostnader	35 308	28 922
Styrehonorar	1 874	1 222
Arbeidsgiveravgift	5 531	5 281
Pensjonskostnader	3 572	3 361
Andre personalkostnader	1 344	947
Totalt	47 630	39 734

Selskapet hadde i 2025 sysselsatt 25 årsverk.

NOTE 4 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

Lønn til adm.dir.	3 140
Bonus til adm.dir	537
Andre godtgjørelser til adm.dir.	104
Pensjonspremie adm.dir.	537
Godtgjørelse til revisor - revisjon	259
Godtgjørelse til revisor - andre attestasjonsoppgaver	79
Godtgjørelse til styret	1 874

I lys av at tidligere adm.dir. sluttet i selskapet i desember 2025, er det i regnskapet avsatt for lønn i oppsigelsestiden, samt avtalt etterlønn inkludert sosiale kostnader, på totalt kr 3,0 mill. per 31.12.25.

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 verdiskapning 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.

NOTE 5 PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, 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 4 personer pr. 31.12.2025, hvorav 2 mottok pensjon i 2025.

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 kr 2,4 mill. 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 pantesikring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 10 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

Beregning av årets pensjonskostnad:	**2025**	**2024**
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	140	160
Netto renteinntekt (-kostnad)	461	395
Arbeidsgiveravgift	85	78
Netto pensjonskostnad	686	634

Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler:	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Beregnede pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-11 942	-12 838
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-11 942	-12 838
Arbeidsgiveravgift	-1 684	-1 810
Balanseført pensjonsforpliktelse	-13 626	-14 648

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

	2025	**2024**
Diskonteringsrente	3,90 %	3,90 %
Forventet avkastning	3,90 %	3,90 %
Lønnsregulering	4,00 %	4,00 %
G-regulering	3,75 %	3,75 %
Pensjonsregulering	3,00 %	3,00 %
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 6 ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	**Maskiner/ tekn.anlegg**	**Faste eiendommer**	**Tomter**	**Sum**
Anskaffelseskost 01.01.	15 241	5 725	31 949	28 458	81 374
Tilgang i året	85	0	1 906	19	2 010
Anskaffelseskost pr. 31.12.	15 326	5 725	33 855	28 477	83 383
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	12 043	5 722	28 502	0	46 267
Årets ordinære avskrivninger	312	3	225	0	540
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	12 354	5 725	28 726	0	46 806
Bokført verdi 31.12.	2 971	0	5 129	28 477	36 577
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	10 år	25-50 år		

Av bokført verdi på faste eiendommer pr. 31.12.2025 er kr 1,9 mill. anlegg under utførelse.

NOTE 7 AKSJER I DATTERSELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

	Forretnings-kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemme andel	Egenkapital pr. 31.12.2025	Resultat 2025
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	92 969	100 %	16 877	3 772
Bergen Helsehus AS	Bergen	400 371	100 %	56 216	7 482
Bontelabo AS	Bergen	58 170	100 %	14 602	540
Fenderen AS	Bergen	254 700	100 %	251 976	-146
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	7 984	100 %	8 988	3 869
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	5 015	100 %	5 112	-1 073
GC Rieber Eiendom Vekst AS	Bergen	150 000	100 %	150 000	1 033
Kokstad Nord AS	Bergen	7 881	55 %	7 881	-7 722
Krohnen AS	Bergen	203 590	100 %	216 690	-3 835
Kvartalet Marineholmen AS	Bergen	61 000	100 %	27 890	529
Lotheveien Parkering AS	Bergen	25 925	100 %	962	938
Marineholmen AS	Bergen	31	100 %	30	-1
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	1 304 264	100 %	617 908	54 789
Marineholmen MK2 AS	Bergen	44 059	100 %	21 169	-5
Motorhallen AS	Bergen	582 395	100 %	114 197	23 399
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	100 045	100 %	32 167	2 855
Nye Beddingen AS	Bergen	327 322	100 %	74 998	-4 143
Rieber Eiendom AS	Bergen	57 177	100 %	58 615	-1 225
Sjø Marineholmen AS	Bergen	12 963	100 %	6 244	147
Skipet AS	Bergen	547 203	100 %	163 879	9 674
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	434 216	100 %	84 807	17 745
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100 %	9 865	2 556
Viken Brygge AS	Bergen	114 678	100 %	108 850	2 673
LinRi Holding AS	Bergen	236 718	50 %	120 900	-9 455
Bokført verdi		5 038 895		2 170 823	104 395

Årets netto reversering av nedskrivning investering i datterselskap utgjør kr 32,9 mill.

8 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2025	31.12.2024
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 359 000	2 340 000
Sum	3 359 000	2 340 000
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0

	31.12.2025 *Bokført verdi faste eiendommmer og grunnarealer*	31.12.2024 *Bokført verdi faste eiendommmer og grunnarealer*
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	10 855	12 006
Nye Administrasjonsbygget AS	28 723	29 676
Nye Beddingen AS	97 651	89 619
Motorhallen AS	124 835	127 734
Bergen Helsehus AS	175 650	173 838
Krohnen AS	305 458	304 509
Marineholmen Merkantilen AS	165 549	176 469
Marineholmen Slippen AS	198 856	203 043
Skipet AS	391 864	402 936
Skipsbyggerhallen AS	95 366	98 686
Viken Brygge AS	246 784	253 957
Bontelabo AS	44 961	
Marineholmen Basen AS	196 167	
Marineholmen Datablokken AS	35 141	
Marineholmen Forskningspark AS	76 901	
Marineholmen Lanternen AS	147 752	
Skuteviksboder 1-2 AS	994	
Sum	2 343 508	1 872 474

I tillegg er det stillet sikkerhet i eiendommen til Marineholmen Magasinet AS for renteswap. Pålydende på renteswappen var kr 96 mill. pr 31.12.2025 og bokført verdi av eiendommen kr 30,7 mill.

Garantier

GC Rieber Eiendom AS har stilt selvskyldnergaranti i favør av finansinstitusjon som sikkerhet for datterselskapet Sjø Marineholmen AS sine forpliktelser i hht. kravene i Bustadoppføringslova § 12 og 47 i forbindelse med oppføring av boligbygg. Garantien er begrenset oppad til kr 35 mill.

NOTE 9 SKATT

	2025	2024
Betalbar inntektsskatt	19 231	29 459
Endring i utsatt skatt	290	211
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	134	87
Skattekostnad	19 655	29 758
Resultat før skatt	121 177	175 437
Permanente forskjeller	-32 445	-40 572
Endring i midlertidige forskjeller	-1 317	-961
Årets skattegrunnlag	87 415	133 904
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	-18 653	-6 506
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 447	-11 673
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	37 884	35 964
Betalbar skatt i balansen	13 785	17 786
Endring utsatt skatt i resultatet	-290	-211
Endring utsatt skatt i balansen	-290	-211

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

	31.12.2025	31.12.2024	Endring
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	15	13	-2
Driftsmidler	-12 186	-12 654	-467
Gevinst – og tapskonto	289	361	73
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 217	-1 114	103
Pensjonspremie/- forpliktelse	-13 626	-14 648	-1 023
Andre avsetninger	15 490	15 490	0
Sum midlertidige forskjeller	-11 235	-12 552	-1 317
Grunnlag utsatt skatt	-11 235	-12 552	-1 317
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) (22 %)	-2 472	-2 761	-290

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

	2025	2024
Resultat før skatt x 22 %	26 659	38 596
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-7 138	-8 926
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	134	87
Skattekostnad	19 655	29 758

NOTE 10 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2025	31.12.2024
Fordringer på konsernselskap		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	1 318 126	1 196 411
Kundefordringer konsern	2 534	1 549
Andre kortsiktige fordringer konsern	224 549	182 419
Sum konsernfordringer	1 545 209	1 380 380
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	1 318 126	1 196 411
Gjeld til konsernselskap		
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	15 000	0
Leverandørgjeld innen konsern	5 299	328
Annen kortsiktig gjeld konsern	399 038	665 169
Sum konserngjeld	419 337	665 498
Andel konserngjeld med forfall om senere enn 1 år	15 000	0
Totalt	1 125 871	714 882

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer vurdert til pålydende	2 599	2 108
Kundefordringer i balansen	2 599	2 108

NOTE 12 BANKINNSKUDD

Av selskapets bankinnskudd er kr 1,6 mill. 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 kr 33,8 mill. pr. 31.12.2025, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

NOTE 13 AKSJEEIERE

Aksjonær	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber AS	1 811 600	47,70 %
GC Rieber Eiendom AS	245 070	6,50 %
Viben AS	230 045	6,10 %
Celsius AS	224 570	5,90 %
DNB Livsforsikring AS	207 749	5,50 %
Siva Eiendom Holding AS	185 063	4,90 %
DNB Eiendomsfond Core Plus AS	103 764	2,70 %
Nordea Liv Forsikring AS	96 556	2,50 %
Martens Nes Holding AS	37 376	1,00 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmennyttige 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 %
L Metlzers Universitetsstiftelse	17 817	0,50 %
Hensør AS	17 400	0,50 %
Christian Gottlieb Rieber	16 345	0,40 %
Jan Lauritz Reuterdahl Mietle	15 979	0,40 %
Stiftelsen Universitetsforskning Bergen	14 915	0,40 %
Randi Jebsen Arnesen	14 600	0,40 %
Øvrige	423 557	11,20 %
Totalt	3 795 216	100,00 %

Aksjekapitalen er på kr 113 856 480 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 kr 7 352 079 fordelt på 245 070 aksjer à kr 30.
Egne aksjer har ikke stemmerett.

Oversikten viser selskapets 20 største aksjonærer og deres eierandel. Per 31.12.2025 hadde selskapet totalt 152 aksjonærer. Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av styret og adm.dir. eier følgende antall aksjer:	
Fredrik Rieber Lensberg, styremedlem (indirekte eie)	224 570
Nancy Irene Jøssang, styremedlem (indirekte eie)	1 000
Bernt Ditlev Sommersten, varamedlem (indirekte eie)	240 424
Bodil Valland Steinhaug, konst. adm.dir.	627

NOTE 14 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	113 856	-4 651	2 765 717	0	2 874 923
Kjøp egne aksjer		-2 727		-98 013	-100 740
Salg egne aksjer		26		698	724
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-475	-475
Årets resultat				101 522	101 522
Avsatt utbytte				-159 757	-159 757
Overført fra overkurs til annen egenkapital			-156 024	156 024	0
Total egenkapital pr. 31.12.	113 856	-7 352	2 609 693	0	2 716 198

Revisjonsberetning

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

Shape the future with confidence

Til generalforsamlingen i GC Rieber Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for GC Rieber Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 3PKAQ-KOA7A-BJIF8-J61VY-3DZ3T-M7FQL

Shape the future with confidence

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 utilsiktede 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 avvikle 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 rettvisende 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 lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 3PKAQ-KOA7A-BJIF8-J61VY-3DZ3T-M7FQL

EY

Shape the future
with confidence

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 30. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3PKAQ-KOA7A-BJIF8-J61VY-3DZ3T-M7FQL

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-673444
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-30 16:18:10 UTC

QES

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se https://eutl.penneo.com.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, https://penneo.com/validator, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 3PKAQ-KOA7A-BJIF8-J61VY-3DZ3T-M7FQL



GC RIEBER