



GC RIEBER

Kvartalsrapport 1. kvartal 2026

GC Rieber Eiendom

Eiendomsmarkedet i Bergen

Kontor	God etterspørsel etter kontorlokaler. Økt fokus på kvalitet, fullservicekonsepter og tydelig fokus på energi- og arealeffektivitet. Stabil etterspørsel ventes
Leiepriser	God leieprisutvikling i 2. halvår 2025, etter en nokså flat utvikling i 1. halvår.
Hotell	Fin utvikling, godt belegg. Lav tilførsel av nytt.
Bolig	Veldig sterkt boligmarked med høy omsetningstakt og høy prisvekst. Begrenset antall nybygg. Høye bygge kostnader
Inflasjon	3,0 % siste 12 mnd. (mars - mars). Krevende å få ned
Arbeidsledighet Vestland	Stabilt lav, 1,8% (mars 2026). Godt under landsgjennomsnittet på 2,2%
Kontorledighet Bergen	Stabil, ca. 8,5 %. Lav i sentrale områder. Det ventes en marginal reduksjon fremover
Tilbud av nye kontorbygg	Relativt lav. Krevende å få høy nok leie til å forsvare bygge kostnadene. Beliggenhet viktig
Markedets avkastningskrav (yield)	Prime yield i Bergen 5,2% - 5,3%, stabil siste året. Evt. renteøkning vil gi et press oppover
Transaksjonsmarkedet Bergen	God vekst i transaksjoner i 2025. Ca. 8,5 mrd. omsatt siste året. Det ventes en del transaksjoner i 2026. Mange kjøpere, selgerne fortsatt avventende
Verdiutvikling næringseiendom	Relativt flat, evt. yieldøkning vil gi verdireduksjon



Foto: Katrine H. Van Tulder / Studio Katrine

Sentrale hendelser per 1. kvartal 2026

Utbytte

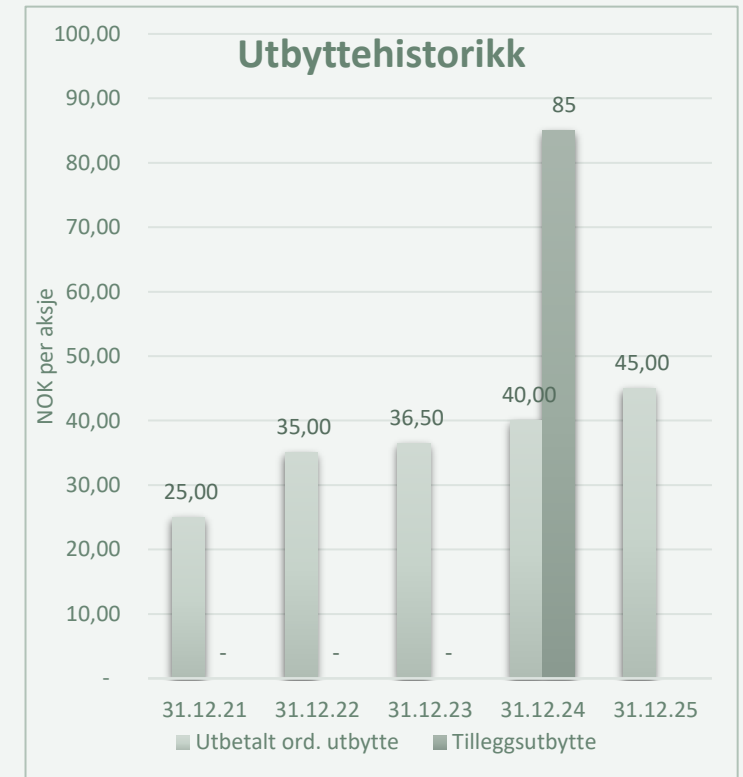
- Ordinært utbytte på kr 45,00 per aksje ble besluttet i ordinær generalforsamling 28. april 2026
- Utbyttet betales ut 11. mai 2026

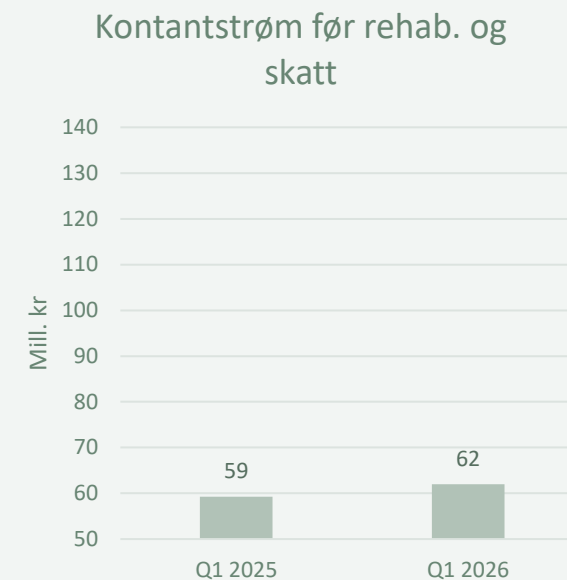
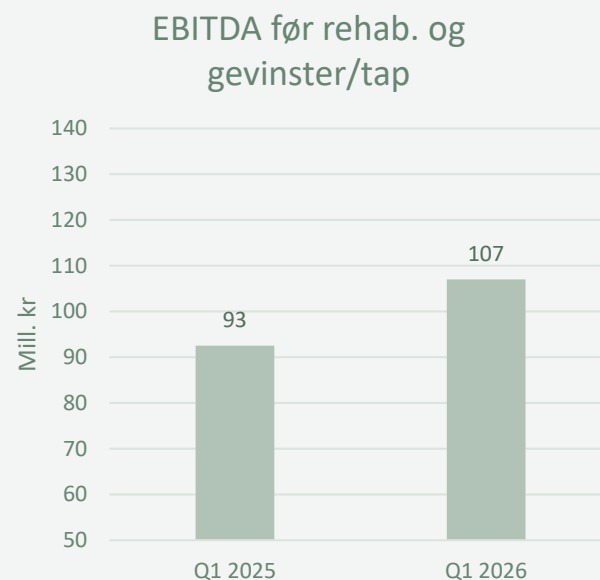
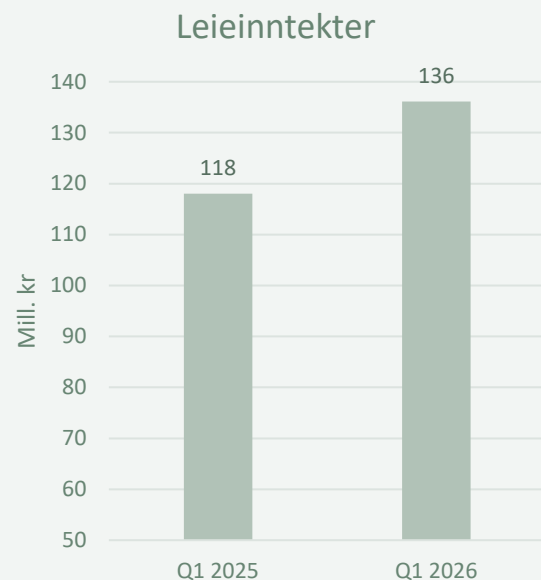
Prosjekt/utvikling

- Kontorbygget Fenderen ble åpnet i 1. kvartal, og de tre første leietakerne har tatt bygget i bruk. To nye leietakere flytter inn i mai, og siste i august. Da er bygget 95% utleid.
- Marineholmen Seniorboliger reiser seg. Prosjektet går i henhold til plan og ferdigstilles i første del av 2027.
- Sjø Marineholmen er også godt i gang. 30 av 31 leiligheter er solgt. Ferdigstilles i løpet av 1. halvår 2027.
- I reguleringsplanen for Marineholmen har selskapet flere kostbare rekkefølgekrav som ligger til grunn for videre utbygging av bolig og næring. Disse er alle i arbeid p.t. noe som gir store utlegg til «infrastruktur» nå i 2026. Disse hensyntas i selskapets prosjektkalkyler og er som kjent en forutsetning for videre utvikling av Marineholmen.
- Kontorbygget Marinegaarden, neste næringsbygg på Marineholmen, er ute i markedet med god interesse
- Salget av første byggetrinn av Kvartalet Marineholmen – neste boligkvartal på Marineholmen – igangsettes like over sommeren i år

Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

- Det har kun vært begrenset omsetning i aksjen i 1. kvartal 2026 (2.000 aksjer)
- Siste registrerte omsetningskurs per aksje er kr 1.100 (desember 2025)
- 19 ansatte i GC Rieber Eiendom eier aksjer i selskapet





Leieinntekter

Per 31.03.26

Økningen i leieinntekter (+ kr 18 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i hovedsak av:

- Nye inntekter fra felleseid virksomhet sammen med Linstow
- KPI økning
- Nye inntekter fra Fenderen fra og med mars 2026
- Økt parkeringsinntekt
- Økt inntekt på eiendomstjenester

EBITDA før rehab. og gevinster/tap

Per 31.03.26

Økningen i EBITDA (+ kr 15 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares av inntektsøkningen. Noe høyere vedlikeholdskostnader enn samme periode i fjor trekker i motsatt retning. Det samme gjør eierkostnader fra den nye felleskontrollerte virksomheten.

Kontantstrøm før rehab. og skatt

Per 31.03.26

Kontantstrømmen har økt marginalt (+ kr 3 mill.) i forhold til samme periode i fjor. På grunn av høyere belåning har rentekostnadene økt, men ikke mer enn økningen i driftsresultat

Resultatregnskap

Konsernet GC Rieber Eiendom

Tall i kr 1.000

	Q1 2026	Q1 2025	2025
Leieinntekter	136 092	118 026	491 833
Eiendomstjenester	29 550	24 382	96 422
Sum inntekter	165 642	142 408	588 255
Driftskostnad eiendom og prosjekter	17 748	11 386	67 457
Driftskostnad eiendomstjenester	25 478	21 206	76 790
Brutto driftsresultat	122 416	109 816	444 008
Salgsgevinst/tap	0	0	1 700
Rehabiliteringskostnad	1 017	15 016	42 040
Lønn og andre driftskostnader	15 380	17 307	76 136
Driftsresultat før av- og nedskrivning	106 019	77 493	324 133
Avskrivninger	39 584	31 106	133 044
Reversert nedskrivning av eiendom	0	0	-70 942
Driftsresultat	66 435	46 387	262 031
Eksterne finansinntekter	1 350	1 570	6 819
Eksterne finanskostnader	-46 419	-34 802	-159 800
Resultat før skattekostnad	21 366	13 156	109 050
Skattekostnad	-4 883	-2 894	-26 240
Periodens resultat	16 483	10 261	82 810



Balanse

Konsernet GC Rieber Eiendom

Alle tall i NOK 1 000

	31.03.2026	31.12.2025
ANLEGGSMIDLER		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 000 477	5 958 483
Maskiner og anlegg	25 726	26 531
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	30 043	31 598
Sum varige driftsmidler	6 056 246	6 016 613
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Andre fordringer	970	970
Sum finansielle anleggsmidler	970	970
Sum anleggsmidler	6 057 217	6 017 583
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	21 620	21 842
Kundefordringer på selskap i samme konsern	71	20
Andre fordringer	11 526	7 489
Sum fordringer	33 217	29 351
Bankinnskudd	44 234	61 368
Bankinnskudd konsernkonto	41 830	35 852
Sum omløpsmidler	119 281	126 570
Sum eiendeler	6 176 498	6 144 153

Alle tall i NOK 1 000

	31.03.2026	31.12.2025
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	113 856	113 856
Egne aksjer	-7 352	-7 352
Overkurs	1 477 465	1 460 963
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	1 583 970	1 567 468
Minoritetsinteresser	3 512	3 531
Sum egenkapital	1 587 482	1 570 999
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		
Pensjonsforpliktelser	16 385	16 385
Utsatt skatt	406 681	409 112
Sum avsetning for forpliktelser	423 066	425 497
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 596 053	3 752 000
Øvrig langsiktig gjeld	261 375	65 605
Sum annen langsiktig gjeld	3 857 427	3 817 605
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	43 773	59 861
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	3 470	3 791
Betalbar skatt	9 534	17 428
Skyldige offentlige avgifter	13 920	4 213
Utbytte	159 757	159 757
Annen kortsiktig gjeld	78 068	85 004
Sum kortsiktig gjeld	308 523	330 053
Sum gjeld	4 589 016	4 573 155
Sum egenkapital og gjeld	6 176 498	6 144 153

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Per 31.03.26 utgjør samlede lån kr 3,9 mrd., økt med kr 50 mill. siste kvartal.
- I løpet av 1. kvartal har selskapet tatt opp et nytt lån hos GC Rieber Fondet på kr 200 mill. Annen gjeld er nedbetalt tilsvarende.
- Konsernet har en belåningsgrad på brutto eiendomsverdier (LTV) på 42 %
- Konsernet har p.t. 91 % grønn finansiering
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.03.26 er 5,1 % (opp 0,2 %-poeng siste kvartal)
- Konsernet har per 31.03.26 en sikringsgrad på 43 %, og gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 5,0 år
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene
- Selskapet har finansiell løfteevne

Likviditet

- Selskapets har per 31.03.26 en likviditetsreserve som består av kontanter og kredittfasiliteter på til sammen ca. kr 476 mill.
- I tillegg har selskapet en beholdning av egne aksjer til en verdi på ca. kr 270 mill. basert på sist omsatte aksjekurs på kr 1.100



Foto: Alex Coppo

Aksjonærer per 20.04.26

GC Rieber Eiendom har 152 aksjonærer per 20.04.2026

Aksjonær	Antall aksjer	Antall 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 Allmenn	34 053	0,9 %
11 AS Jansi	25 933	0,7 %
12 GEP2 AS	25 600	0,7 %
13 Arnesen, Bjarte	24 644	0,6 %
14 Solomio AS	22 580	0,6 %
15 L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,5 %
16 Hensør AS	17 400	0,5 %
17 Rieber, Christian Gottlieb	16 345	0,4 %
18 Mietle, Jan Lauritz Reuterdahl	15 979	0,4 %
19 Stiftelsen Universitetsforskning B	14 915	0,4 %
20 Arnesen, Randi Jebsen	14 600	0,4 %
Øvrige aksjonærer (132)	423 557	11,2 %
Sum	3 795 216	100,0 %

Fremtidsutsikter

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

- Relativt god fart i næringslivet i Bergen
- Solid sysselsetting i Vestland og forventet reallønnsøkning
- Selskapet har næringseiendom, bolig og utviklingstomter på gode beliggenheter og i etablerte næringsklynger
- Løpende kontantstrøm fra en diversifisert næringsportefølje med robust leietakermasse
- Bergen har relativt lavt tilbud av nybygg, både næring og bolig
- Godt belegg på hotellene i Bergen

Det må likevel presiseres at det alltid er knyttet usikkerhet til fremtidige forhold, og det råder p.t. høy usikkerhet knyttet til det globale makrobildet. Inflasjonen er fortsatt krevende å få ned og rentekurven løftes. Økte renter påvirker resultat og eiendomsverdier negativt.

Lav befolkningsvekst, samt effekter av hjemmekontor og kunstig intelligens kan påvirke vår etterspørsel negativt. Samtidig kan kunstig intelligens også være en driver for nye arbeidsformer, klyngeutvikling og arealbehov. Høye byggekostnader og tunge rekkefølgekrav er også en utfordring for bransjen, både i forhold til realisering av boligbygg og næringsbygg.

Med sentrale og gode områder og bygg, samt diversifisert leietakermasse, så forventes det til tross for dette at selskapet fortsetter å være konkurransedyktig fremover.

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



Creating Joint Futures

*Vår visjon og samfunnsoppgave er
å skape felles fremtider*