



GC RIEBER

# Generalforsamling GC Rieber Eiendom AS

28. april 2026



# Orientering fra adm.direktør - Glimt fra GC Rieber Eiendom





## Omgivelsesbildet

- ✓ Krevende geopolitisk situasjon
- ✓ Høy uforutsigbarhet
- ✓ Inflasjon som fortsatt er krevende å få ned
- ✓ Høye byggekostnader gjør det mer krevende å få god lønnsomhet i prosjekter
- ✓ Fra forventning om rentenedsettelse til rentøkninger – eiendom er kapitaltungt og rentenivået har stor betydning
- ✓ Skaper usikkerhet hos både næringsliv og boligkjøpere

# 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 næringsseidom	Relativt flat, evt. yieldøkning vil gi verdireduksjon



Foto: Katrine H. Van Tulder / Studio Katrine



## GC Rieber Eiendom – utvikling siste året

- ✓ God drift og nær fulle hus (3,8% ledighet)
- ✓ Mye aktivitet i innovasjonsdistriktet – følg oss gjerne i sosiale medier for løpende informasjon
- ✓ Selskapets to første boligprosjekter er igangsatt; Marineholmen Seniorboliger og Sjø Marineholmen
- ✓ Verftsparken ved Krigsseilermonumentet ble høytidelig åpnet sammen med markeringen av frigjøringsdagen
- ✓ Felleskontrollert virksomhet ble etablert sammen med Linstow i oktober 2025
  - ✓ Ca. 40 000 kvm nytt næringsareal under forvaltning
  - ✓ Utviklingseiendom på Damsgård
  - ✓ Kontor og hotell på Flesland
  - ✓ Tomt på Storetvedt
- ✓ Kontorbygget Fenderen i Solheimsviken ble langt på vei ferdigstilt i fjor

## Fenderen

- Vårt tredje massivtre bygg
- 7.600 kvm, 95% utleid
- Gjenbruk av skipsstål i bæreverk



# Marineholmen Seniorboliger



- I samarbeid med GC Rieber Fondene
- 52 seniorboliger i kombinasjon med 17 studenthybler
- Generasjonsmøte og fellesskap
- Ferdigstilles om ca. ett år



# Sjø Marineholmen



# Felleskontrollert virksomhet med Linstow AS

Damsgårdsveien 161 - 171



Porteføljen på Flesland



Kontorbygget  
Midtbygget



Kontorbygget  
Expobygget



Comfort Bergen Airport Hotel





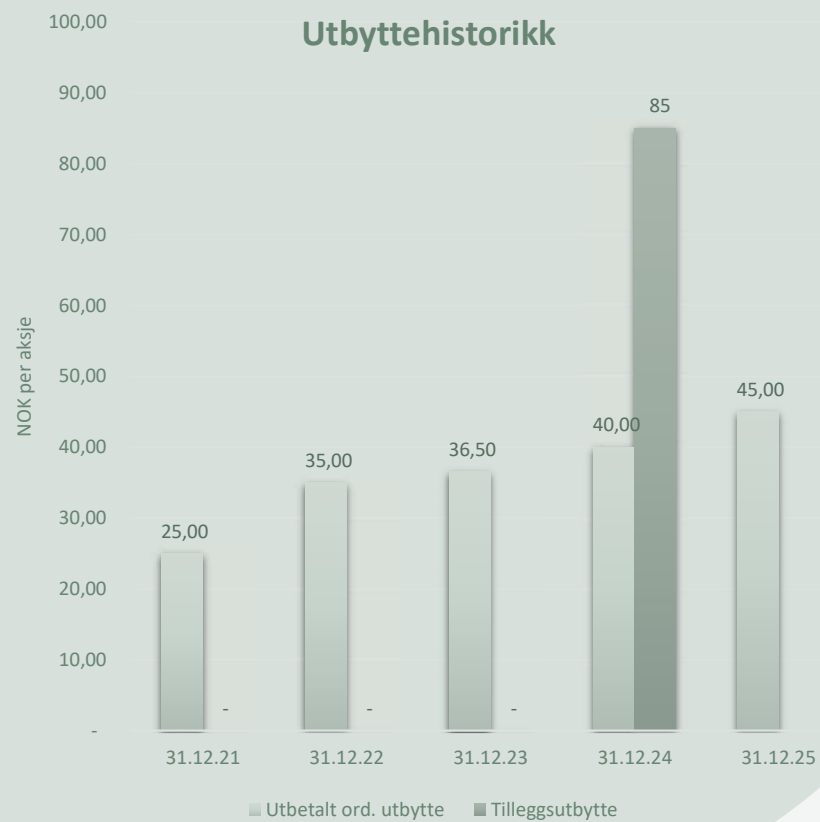
## GC Rieber Eiendom aksjen

- ✓ Det ble omsatt 167.745 aksjer i 2025 til en samlet verdi på ca. kr 182 mill. (hvorav ca. kr 100 mill. utgjorde tilbakekjøp av egne aksjer)
- ✓ Omsetningskursen har vært uendret gjennom året og ligger på kr 1.100 per aksje (før utbytte)
- ✓ 19 ansatte i selskapet eier aksjer i GC Rieber Eiendom (ca. 50 % av de ansatte)
- ✓ Utbytte kr 45,00 per aksje (4,1 % direkteavkastning)

## Verdijustert egenkapital og aksjekurs – per aksje



## Utbyttehistorikk



# Resultatregnskap

## KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2025	2024
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
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
<b>Driftsresultat</b>		<b>262 030</b>	<b>231 312</b>
Eksterne finansinntekter		6 819	18 783
Eksterne finanskostnader	13	159 800	124 889
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>109 049</b>	<b>125 207</b>
Skattekostnad	7	26 240	27 581
<b>Årsresultat</b>		<b>82 809</b>	<b>97 626</b>

## GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2025	2024
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
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
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 596</b>	<b>8 043</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
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
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>121 177</b>	<b>175 437</b>
Skattekostnad	9	19 655	29 758
<b>Årsresultat</b>		<b>101 522</b>	<b>145 679</b>



# Balanse konsern

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 016 613</b>	<b>5 027 223</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	9	970	1 379
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>970</b>	<b>1 379</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 017 583</b>	<b>5 028 602</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	21 842	31 397
Kundefordringer konsern		20	0
Andre kortsiktige fordringer		7 489	18 921
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 351</b>	<b>50 318</b>
Bankinnskudd	11	97 219	88 423
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>126 570</b>	<b>138 741</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 144 153</b>	<b>5 167 343</b>

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	113 856	113 856
Egne aksjer	12	-7 352	-4 651
Overkurs	12	1 460 963	1 681 749
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 567 468</b>	<b>1 790 955</b>
Minoritetsinteresser	12	3 531	6 991
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 570 999</b>	<b>1 797 946</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	4	16 385	17 122
Utsatt skatt	7	409 112	329 865
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>425 497</b>	<b>346 987</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	3 752 000	2 698 550
Øvrig langsiktig gjeld	15	65 605	64 328
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 817 605</b>	<b>2 762 878</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>330 053</b>	<b>259 533</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 573 155</b>	<b>3 369 397</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 144 153</b>	<b>5 167 343</b>

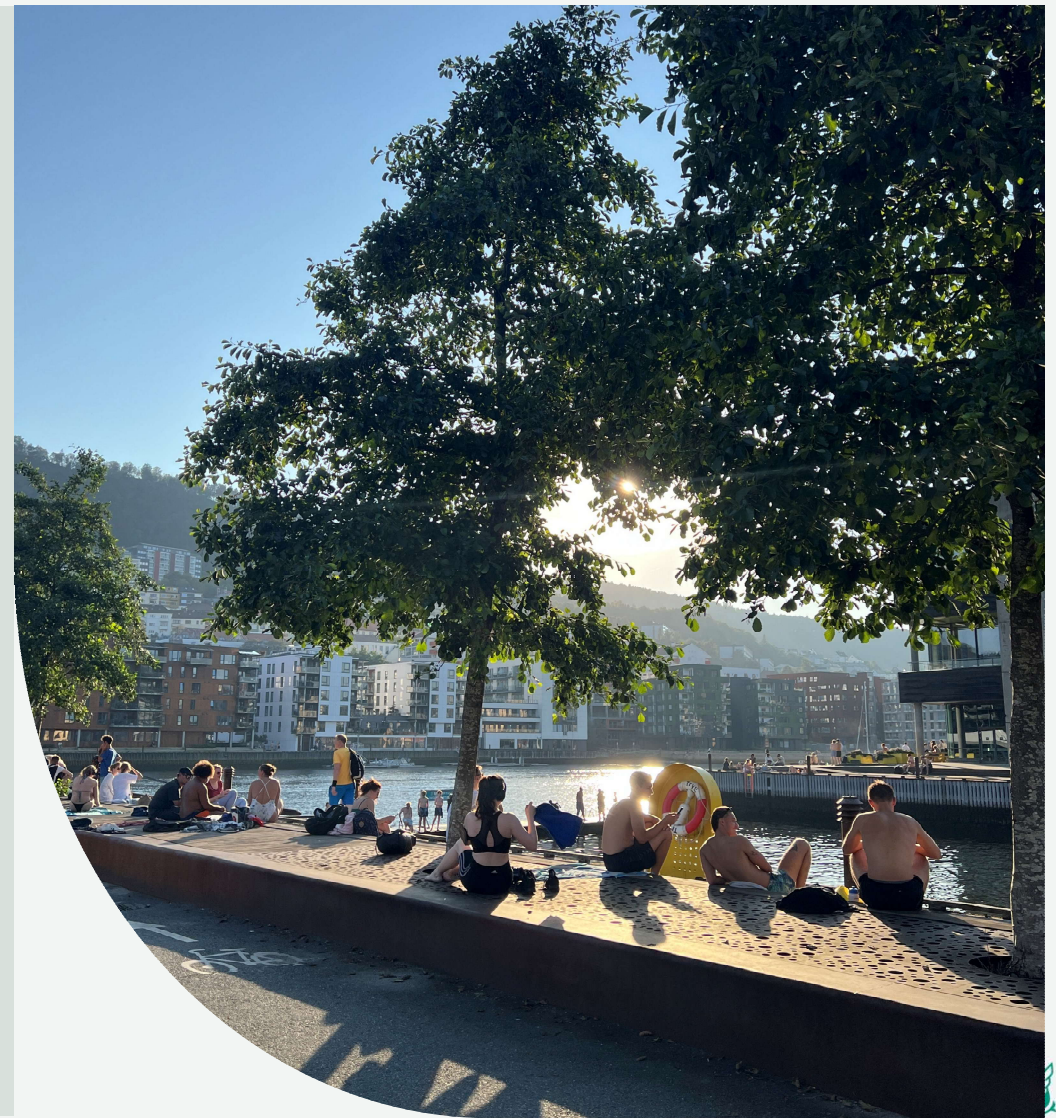
# Balanse morselskap

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	9	2 472	2 761
Sum immaterielle eiendeler		2 472	2 761
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
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
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 396 077</b>	<b>5 803 271</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
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
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>305 311</b>	<b>274 464</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 701 388</b>	<b>6 077 734</b>

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
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
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 716 198</b>	<b>2 874 923</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	5	13 626	14 648
Sum avsetning for forpliktelser		13 626	14 648
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
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
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 985 190</b>	<b>3 202 811</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>6 701 388</b>	<b>6 077 734</b>

## Fremtidsplaner – vi skal skape langsiktige verdier ved å:

- Holde leietakere og boligkjøpere fornøyd
- Ha god driv i innovasjonsdistriktet
- Fortsatt vokse organisk
- Foredle porteføljen
- Være finansielt robust
- Gjøre bærekraftige og lønnsomme valg
- Holde teamet motivert



# Kvartalet Marineholmen

- Ca. 170 boliger
- Salgsstart første byggetrinn sensommer 2026



# Marinegaarden

- Neste kontorbygg på Marineholmen
- 16.000 kvm, fullservice grønt bygg
- Rammetillatelse foreligger



# Creating Joint Futures

*Vår visjon og samfunnsoppgave er  
å skape felles fremtider*