

Årsrapport 2023

GC Rieber Eiendom AS



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Året 2023 oppsummert

Adm.dir. har ordet

GC Rieber Eiendom er en by- og områdeutvikler som skal skape merverdi for samfunn, økosystemer, leietakere, eiere og ansatte. Vi har en attraktiv portefølje av kunder og eiendommer, en av Bergens mest spennende tomtereserver og et motivert team. Vi ser frem til å starte flere byggeprosjekter i 2024.

Et innovasjonsdistrikt i vekst

Teamet i GC Rieber Eiendom har i 2023 jobbet målrettet med å levere verdi til våre eiere, leietakere og til samfunnet. Det har vært høy aktivitet i Innovasjonsdistriktet med mange fysiske arrangementer, energi og puls på møteplassene. Det arrangeres flere slike store og små arrangementer gjennom hele året for at mennesker i Innovasjonsdistriktet skal møtes og utveksle ideer. Politikere og viktige nøkkelpersoner inviteres regelmessig på omvisninger i laboratorier, inkubatorer og i gründermiljøer. Bedriftene og menneskene ser verdi av å være en del av dette økosystemet, og flere ønsker å ekspandere og flytte hit.

I 2023 har byggingen av Krohnen (6.130 kvm.) i Solheimsviken pågått for fullt, og vil bli ferdigstilt i 2024. Fenderen (7.565 kvm.) har vært under prosjektering og byggestart planlegges i 2024. Vi har svært lav ledighet i våre bygg, og flere

av våre kunder får ikke den ekstra plassen som de har behov for til sin aktivitet. Langtekkelig offentlig regulering hindrer vekst i aktivitet og arbeidsplasser i Innovasjonsdistriktet. Dette bekymrer oss.

Ny reguleringsplan for Marineholmen ble vedtatt mars 2024. Selskapets systematiske arbeid over mange år med å skape et attraktivt innovasjonsdistrikt vil nå bære frukter ved at vi kan realisere verdier gjennom nye kontorbygg, boliger og inkluderende utearealer.

Et robust eiendomsmarked i Bergen, og en solid portefølje i GC Rieber Eiendom

Arbeidsledigheten på Vestlandet har vært lav, men økte 0,4 % til 3,6 % i 2023. Dette har ikke påvirket etterspørselen etter kontorlokaler i Bergen i særlig stor grad. Det forventes imidlertid noe økt arbeidsledighet fremover i 2024. Aktiviteten i leiemarkedet i Bergen er fortsatt god, og det er etterspørsel etter nye høykvalitetslokaler. Det etterspørres sentrumsnære kontorbygg, med bybanetilknytning og et bredt servicetilbud. Kontorledigheten i Bergen har vært stabil over flere år, men økte i 2023 fra ca. 8 % til ca. 9 %. I GC Rieber Eiendoms portefølje er ledigheten på ca. 3 %.

Prime yield har økt med ca. 1 %-poeng siste halvår, og prime yield i Bergen ligger nå trolig rundt 5,25 % - 5,5 %. Siden 2022 har Prime yield



Adm.dir. Tor Instanes

steget med ca. 1,5% i Bergen. Snitt yield for GC Rieber Eiendoms portefølje er 5,9 % – opp fra 5,0 % i 2022.

Innovasjon og bærekraft

GC Rieber Eiendom har mål om å lede an på bærekraft og ESG. Vi har tydelige mål innen miljø (E), sosial (S) og forretningsetikk (G). Slik skal vi bidra til å realisere FNs bærekraftsmål og aksjonærverdier.

Vårt miljømål (E) har vært å bli klimanøytral innen

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

2025. Dette endres nå til at vi årlig skal redusere vårt klimagassutslipp med 4 % i tråd med anerkjente standarder.

Hvorfor endre? Intensjonene bak «klimanøytral»- målet var å strekke oss langt for å kutte utslipp i tråd med FNs 1,5 gradersmål og kjøpe klimakreditter for vårt resterende utslipp. Fagmiljøer konstaterer at det frivillige karbonmarkedet har varierende kvalitet med lite åpenhet og standardisering. Det er vanskelig å kjøpe klimakreditter som gir reell ny klimaeffekt og ikke kompenserer «gamle utslippskutt» som allerede er utført. Vi endrer derfor til å fokusere på årlig reduksjon i utslipp, i tråd med anerkjente standarder.

Klimaregnskapet for hele vår eiendomsportefølje for 2023 viser en betydelig økning sammenlignet med tidligere år. Dette er fordi vi nå rapporterer på alle våre indirekte utslipp basert på regnskapstall, såkalte transaksjonsbaserte utslipp. Alle våre innkjøp har et utslipp knyttet til seg, dermed er vi ett steg nærmere sannheten når vi nå rapporterer på alle indirekte utslipp i Scope 3.

Vi har i 2023 tatt opp et bærekraftslinket lån som gir lavere rente dersom blant annet utslippene reduseres med gjennomsnittlig 4 % i året. Mål om reduksjon i energiforbruk og ansvarlig innkjøp spiller også en rolle inn i bærekraftlinket lån. Måloppnåelsen i avtalene skal vurderes årlig basert på de forhåndsdefinerte miljømålene.

Siden 2012 har GC Rieber Eiendom benyttet miljøsystemet BREEAM NOR. I dag er våre bygg sertifisert iht. enten Breeam-In-Use, eller BREEAM NOR. For Krohnen har vi enda høyere bærekraftambisjoner, og sikter mot å sertifisere



etter den svenske standarden “Noll CO2”.

Som områdeutvikler har vi høye ambisjoner for Innovasjonsdistriktet Solheimsviken og Marineholmen hele døgnet, hele året. Vi skal ta et samfunnsansvar (S) og skape kvaliteter både for de som bor i, arbeider i, og opplever området som besøkende. Konkrete mål og aktiviteter innen “Play, Stay, Work” skal gi et spennende, åpent og inviterende nabolag. Vi ønsker på denne måten å bidra til å bygge ned de sosiale forskjellene mellom bydelene ved å legge til rette for tilgjengelighet, gratistilbud, delingsøkonomi, gjestehavn og kulturtilbud. Bystrand, VilVite og Cornerteateret er eksempler på slike tilbud som blir benyttet av både lokale og tilreisende. Her blir det også lagt til rette for nye bedrifter og arbeidsplasser innenfor bærekraftige næringer som marin, teknologi og finans.

GC Rieber Eiendom er opptatt av å ha en god selskapsstyring (G) med tydelig rollefordeling mellom aksjeeiere, styret og daglig ledelse. Selskapet skal skape verdier, drives og rapportere på en måte som gjør det lett for våre eiere å forstå oss i tillegg til at avkastning, utbytte og likviditet i aksjen er attraktiv. Det gleder oss å se at GC Rieber Eiendom-aksjen blir omsatt og at forskjellen mellom omsetningspris på 1.100 kr og verdijustert egenkapital (VEK) per aksje på 1.428 kr ved årsskiftet var 23 % – noe som er lavere enn for de fleste andre eiendomsselskaper.

GC Rieber Eiendom-teamet ser frem til å realisere selskapets strategi i årene som kommer.

Nøkkeltall



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Høydepunkter fra 2023



Foto: Detalj av dekorativt oppheng for glassbilde. Fra utstillingen Oil Nebula av Linda Morell

Byliv

Januar

S12 GALLERI OG VERKSTED, BONTELABO

Årets første utstilling, "Oil Nebula" av Linda Morell, på S12 Galleri og Verksted åpner. "Prosjektet trekker paralleller til den globale oppvarmingen av havene, der økosystemer dør ut og andre organismer tar over."

Byliv

Februar

GRÜNDERKVELD HOS STARTUPLAB

70 studenter fra Institutt for geovitenskap ved Universitetet i Bergen (UiB) får innføring i hvorfor og hvordan UiB fokuserer på innovasjon. Her er det ulike inspirasjonsforedrag og studentene får også verdifull informasjon om fordelene ved å delta i en oppstartsbedrift.

Merkevare

Mars

TIL TOPPS I MERKEVAREUNDERSØKELSE

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



Foto: Gunnbjørg Gunnarsdottir

Bærekraft

<+>CODE

Et arrangement som tar opp viktigheten rundt mangfold og inkludering i teknologibransjen. Her er det spennende foredragsholdere, mingling og gode rekrutteringsmuligheter.

Bærekraft

April

VIKEN BRYGGE – BREEAM-NOR EXELLENT

Viken Brygge som huser hotellet Moxy Bergen og restaurant Ostra oppnår prestisjefullt sertifikat innen bærekraftige byggeprosesser – BREEAM-NOR excellent. Bærekraftstiltakene som har muliggjort sertifiseringen er blant annet: Sjøvannskjøling fra Marineholmen Ocean Energy (MOE), omgjøring av overskuddsvarme til CO2 som kjølemiddel, samt anskaffelse av RECer som sikrer 100 % fornybar energi.



Den første hotellbygningen i Norge som har oppnådd BREEAM-NOR Excellent-sertifisering.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Aktiviteter for store og små!



Mai
Byliv

DRA TIL SJØS
Vestlandets største flytende båtmesse holdes på Marineholmen 5.-7. mai!



Områdeutvikling
MINNEMONUMENT FOR KRIGSSEILERNE
6. mai blir minnemonumentet for alle krigsseilerne, både de som overlevde og de som gikk bort, avduket i Solheimsviken. Monumentet er et symbol på takknemlighet rettet mot dem som kjempet til sjøs under krigen.



Byliv
Juni
PASSION FOR OCEAN FESTIVAL
Passion for Ocean-festivalen finner sted på Marineholmen. Denne festivalen er en del av en folkebevegelse som jobber for at alle skal få en grunn til å verdsette havet, ta bedre vare på det, og forstå hvordan det fungerer.

Byliv
BAKER BRUN ÅPNER I SLIPPEN
I juni åpner Baker Brun dørene i Slippen på Marineholmen. Her tilbyr de herlige lokale bakverk, god kaffe – og lokalet har en flott utsikt mot Marineholmen bystrand. Dette er et godt tilskudd til Innovasjonsdistriktet Solhemsviken og Marineholmen.

Merkevare
BERGEN NÆRINGSRÅD
Som en del av GC Rieber-gruppen blir GC Rieber Eiendom hovedsamarbeidspartner med Bergen Næringsråd. Arbeidet for en bærekraftig byutvikling i Bergen fortsetter, og vi ser frem til et godt samarbeid.



Merkevare
Juli
OPPGRADERINGER I SKIPSBYGGERHALLEN
I løpet av sommeren oppgraderer vi fellesarealer i Skipsbyggerhallen. Kantinen får et betydelig løft med nye møbler, forbedret belysning og maling. Møterommet og auditoriet blir også pusset opp – og disse rommene brukes nå mye mer enn før.



Prosjekt
August
KRANSELAG I KROHNEN
Taket er tett og vi markerer innsatsen entreprenører, håndverkere og alle involverte har gjort på Krohnen-prosjektet hittil.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

September

Områdeutvikling

PARTNER – INNOVASJONSUKEN OPP

GC Rieber Eiendom blir partner i Innovasjonsuken OPP – Vestlandets festival for entreprenørskap, innovasjon og nettverking. Dette støtter vårt mål om å fremme kreativitet, samarbeid og innovasjon på tvers av sektorer, og bidrar til verdiskapning og nye arbeidsplasser.

Gjenbruk
av teglstein
i Krohnen



Bærekraft

BÆREKRAFTIG
UTVIKLING AV BYGG

Under Innovasjonsuken opp, i samarbeid med Bergen Næringsråd holder vi arrangementet «Bærekraftig utvikling av bygg» – Her er det erfaringsdeling og kunnskapsutveksling rundt bærekraftige løsninger og innovasjon i byggesektoren.

Merkevare

BOUVET UTVIDER
I SOLHEIMSVIKEN

I september blir det signert en betydelig avtale med Bouvet, som vil utløse en omfattende forandring i Beddingen når GC Rieber flytter ut av hovedkvarterene sine (og inn i Krohnen).

Oktober

Byliv

MARINEHALLEN NOMINERT TIL BYLIVSPRISEN

Gjennom Bylivsprisen ønsker Bergen kommune å løfte frem aktører som bidrar til å fremme bylivet og gjøre byen mer aktiv og attraktiv. Marinehallen er nominert, og får hederlig omtale under prisutdelingen på Byutviklingskonferansen i Grieghallen.



Merkevare

November

STATSFORVALTAREN

Statsforvaltaren i Vestland overtar nye lokaler i Motorhallen i Solheimsviken, som dekker nesten 4000 kvadratmeter. Dette markerer en viktig del av byggets transformasjon de siste årene.



Byliv

November

BKB BADSTUE

BKB åpner badstue m/ kuldekulp på Marineholmen – Bidrar godt inn som enda en spennende møteplass i Innovasjonsdistriktet Solheimsviken og Marineholmen.



Merkevare

Desember

ÅRLIG NISSERUNDE

GC Rieber Eiendom går på sin årlige nisserunde hos leietakere for å takke for gode møter og samarbeid gjennom året som har gått! Årets oppmerksomhet er Innovasjonskaffe fra Bergen Kaffebrenneri.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

GC Rieber Eiendom

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Eiere

Aksjonæroversikt per 12.03.2024

AKSJONÆR		ANTALL AKSJER	AKSJER I %
1	GC RIEBER AS	1 811 600	47,7 %
2	VIBEN AS	230 045	6,1 %
3	CELSIUS AS	224 570	5,9 %
4	DNB LIVSFORSIKRING AS	207 749	5,5 %
5	SIVA EIENDOM HOLDING AS	185 063	4,9 %
6	GC RIEBER EIENDOM AS	156 089	4,1 %
7	LIVSFORSIKRINGSSELSKAPET NORDEA	96 556	2,5 %
8	DNB EIENDOMSFOND CORE PLUS AS	70 608	1,9 %
9	GC RIEBER FONDET	60 640	1,6 %
10	MARTENS NES HOLDING AS	37 376	1,0 %
11	RAGNA SOFIE OG CHR RIEBERS ALLMENN	34 053	0,9 %
12	AS JANSI	25 933	0,7 %
13	GEP2 AS	25 600	0,7 %
14	ARNESEN, BJARTE	24 644	0,6 %
15	SOLOMIO AS	22 580	0,6 %
16	JOHANNE MARIE RIEBER MARTENS	18 293	0,5 %
17	L MELTZERS HØYSKOLEFOND	17 817	0,5 %
18	RIEBER, CHRISTIAN GOTTLIEB	16 345	0,4 %
19	HENSØR AS	16 300	0,4 %
20	ARNESEN, DAG FREDRIK JEBSEN	16 000	0,4 %
ØVRIGE AKSJONÆRER (141)		497 355	13,1 %
SUM		3 795 216	100,0 %

Selskapet hadde 161 aksjonærer per 12.03.2024.

Ledergruppen



Fv. Øyvind Ramberg, Bodil Valland Steinhaug, Tor Instanes og Gunnar Hernborg.

Tor Instanes

Administrerende direktør

Tor er utdannet siviløkonom fra NHH. Han har vært adm.dir. i GC Rieber Eiendom siden 2013, og hadde ulike roller i selskapet før det. Han har tidligere jobbet som rådgiver i Accenture. Instanes er styreleder i Bergen Næringsråd, og i Kings Bay AS på Svalbard.

Bodil Valland Steinhaug

CFO

Bodil er utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra NHH. Hun har 16 års erfaring fra eiendom, med 9 år i GC Rieber Eiendom AS og 7 år som økonomidirektør i DNB Næringseiendom AS. Tidligere har hun jobbet som revisor og rådgiver i PwC innenfor en rekke ulike bransjer.

Øyvind Ramberg

Markedsdirektør

Øyvind er siviløkonom fra NHH og har vært markedsdirektør i GC Rieber Eiendom siden 2016. Han kom fra stillingen som adm.dir. i industriselskapet GC Rieber Compact, og har bred internasjonal erfaring. Han sitter også i styret i Stiftelsen Industrielaboratoriet, Marineholmen RASLab AS og i Ocean Innovation Norwegian Catapult AS.

Gunnar Hernborg

Prosjektdirektør

Gunnar er utdannet sivilingeniør Energi og miljø ved NTNU. Han har vært prosjektdirektør i GC Rieber Eiendom siden 2014. Før det var han prosjektutvikler og forretningsutvikler i energibransjen. Gunnar har høyt fokus på bærekraftige løsninger i eiendomsbransjen, og han sitter i styret i oppstartsselskapet Saferock AS som utvikler miljøvennlig betong.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Historie

1879

GC Rieber konsernet grunnlegges av Gottlieb Christian Rieber.



1986

GC Rieber overtar Bergen Fiskeindustri AS på Bontelabo.



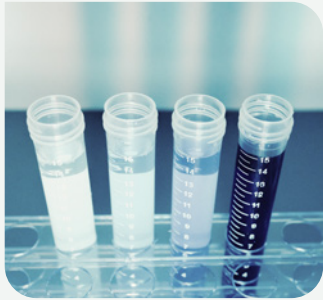
1993

Vi kjøper opp verfts-eiendommen i Solheimsviken. Idéen om næringsparker er allerede igangsatt.



2001

Vi blir medeier og overtar forretningsførsel for Marineholmen Forskningspark AS.



2022

Grunnarbeid igangsettes på Krohnen, som skal bli vårt mest bærekraftige bygg hittil. Vi har også mange spennende planer for de kommende årene.



1980

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



1991

Den gamle verftsvirksomheten i Solheimsviken avvikles.



2000

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



2020

Tankegangen og strategien rundt bygging av Innovasjonsdistriktet er sterkere enn noen gang. Vi ferdigstiller to nye bygg, Skipet og Viken brygge, og fortsetter å vokse.



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Visjon & verdier

Creating Joint Futures er vår visjon og vårt mål for fremtiden. Vi jobber for å oppfylle dette ved hjelp av våre tre kjerneverdier: Kreativitet, driftighet og ansvarlighet.

Sammen med resten av GC Rieber Gruppen jobber vi for å skape en felles fremtid gjennom økonomisk, menneskelig og samfunnsmessig utvikling. Vårt fundament er preget av langsiktig forretningsutvikling, mulighetsorientering og stabilt eierskap. Våre levereregler og verdigrunnlag er de viktigste elementene for å oppfylle vår visjon.

Dette er våre kjerneverdier:

Kreativitet

Vi stimuleres av å sette sammen brikker på nytt og tør å stille spørsmål ved etablerte sannheter.

Driftighet

Vi drives av å sette oss ambisiøse mål og arbeider målrettet for å omskape muligheter til synlige resultater.

Ansvarlighet

Vi utfører våre oppgaver med ansvarlighet i forhold til kunder, samfunnet, miljøet og hverandre.



Innovasjonsdistriktet Solheimsviken og Marineholmen

Vi utvikler Innovasjonsdistriktet Solheimsviken og Marineholmen som Norges ledende innovasjonsdistrikt. Ved å legge til rette med infrastruktur for forskning og innovasjon, tiltrekkes både gründere, startups, studenter, etablerte bedrifter og bedriftsinkubatorer. Denne bydelsutviklingen inkluderer også å tilrettelegge for gode møteplasser for naboer, byens befolkning, turister og besøkende. Resultatet er ikke bare en blomstring av innovasjonsøkosystemer og fremtidens arbeidsplasser, men også et levende, inkluderende og inspirerende nabolag.



Hva er et innovasjonsdistrikt?

Et innovasjonsdistrikt eller en innovasjonshub er et geografisk byområde der kunnskaps-institusjoner og kunnskapstunge virksomheter samler seg og samarbeider med gründere, inkubatorer, investorer og det offentlige for å fremme innovasjon, kreativitet og kommersialisering av idéer og kunnskap.

Verden over ser vi eksempler på byer og regioner som skiller seg ut ved å fremme ny aktivitet og skape arbeidsplasser som bidrar til både sosial og økonomisk fremgang. Vi er også bevisste på at verden ser mot oss for inspirasjon når det gjelder utviklingen av vårt miljø her i Bergen.

Dette fokuserer vi på i Solheimsviken, en klynge som omfatter finans, teknologi og energi, samt på Marineholmen – Norges ledende marine klynge, som samlet danner Innovasjonsdistriktet i Bergen.

Hvordan vi jobber med det

Å utvikle et innovasjonsdistrikt er å ta områdeutvikling et steg videre. Det innebærer å legge til rette med infrastruktur for brilliant forskning og innovasjon. Det er å skape et miljø som tiltrekker seg de ledende bedriftene og de beste talentene. Et sted som samler studenter, forskning og etablerte bedrifter. Et sted med organiserte møteplasser hvor mennesker som ellers kanskje ikke hadde truffet hverandre, treffes. Men økosystemer som dette oppstår ikke av seg selv. De må organiseres, planlegges og jobbes med strategisk. Det gjør vi i GC Rieber Eiendom.



Fra <+>CODE. Foto: Gunnbjörg Gunnarsdóttir

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Å samlokalisere tunge ankerinstitusjoner med mindre virksomheter, studenter, startups, næringsliv, forskning, forvaltning og kapital er en start.

Neste steg er å gjøre disse menneskene og virksomhetene så produktive som mulig. Dette gjør vi gjennom å stadig bygge ny infrastruktur med blant annet laboratorier, makerspaces, kaféer, barer, kontorfasiliteter og ulike kulturtilbud.

Når folk skal kobles må vi skape både de tilfeldige og de planlagte møteplassene.

Dette gjør vi gjennom et ambisiøst program med aktiviteter og arrangementer gjennom hele året. Vi samarbeider tett med våre partnere på hver sin side av Damsgårdssundet: Startuplab i Solheimsviken og VIS på Marineholmen. Disse aktørene er svært viktige for Innovasjonsdistriktet, både som inkubatorer og akseleratorer for gründere, men også som fasilitatorer for faglige og sosiale arrangementer og møteplasser.



Varm sommerdag på Marineholmen Bystrand



Fra Passion For Ocean-festivalen



Bergen Fridykkerklubb rydder havbunnen i Damsgårdssundet



Fra Feilefest. Foto: Gunnbjörg Gunnarsdóttir

Hvorfor er innovasjonsdistrikter viktige?

- **Fysisk nærhet** gjør det lettere å dele kunnskap og arbeide sammen.
- **Nærhet mellom utdanningsinstitusjonene og næringslivet** bygger flere broer mellom studier og arbeidsliv.
- **Eksisterende næringsliv styrkes** gjennom raskere innovasjon og samarbeid på tvers av virksomheter.
- **Enklere å etablere nye bedrifter** (startups) i et økosystem.
- **Større sannsynlighet for å utvikle flere kunnskapsintensive arbeidsplasser.**
- **Raskere inkubasjon av ideer.**

TIL ARRANGEMENTSKALENDER

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Bærekraft

GC Rieber Eiendom skal lede an på bærekraftige løsninger i bygg og by, og vi skal vise det gjennom prosjekter. Dette har vi med oss hver dag og det er en grunnpilar i vårt arbeid.

40 % av de globale CO2-utslippene er knyttet til byggenæringen. Det betyr at vi har betydelig potensiale til å bidra til kutt. Bærekraft handler om mer enn miljø, og bærekraftig byutvikling må adressere alle de tre dimensjonene som definerer bærekraft; miljø, sosiale forhold og forretningsetikk. Bygg må bygges stadig mer klimavennlig, men vi må også bidra til sosial bærekraft ved å åpne opp og invitere inn. Bystranden på Marineholmen er et eksempel på et tilbud som bygger ned forskjeller mellom bydeler. Å tilrettelegge for aktivitet i byggenes førsteetasjer er også viktig for å skape gode, trygge og inviterende byrom. Her har vi eksempler som Ostra, Kranen, Søtt & Salt, Cornerteateret, Bergen Kaffebrenneri, Parken og VilVite.

Iht. Parisavtalen skal vi jobbe for å minimere vår belastning på klima og miljø. GC Rieber Eiendoms fremtidige verdiskapning er avhengig av at vi tenker og handler bærekraftig i hele vår verdikjede. Vi skal vise dette gjennom åpent og dokumentert arbeid. Vi har tro på eksempelets makt. Vår bærekraftstrategi bygger på FN's bærekraftsmål og Parisavtalen.

Det holdes
bruktmarkeder
på området
året rundt!



Marineholmen
Ocean Energy
utvides.
Kjøler
ytterligere
19.000 m² i
2023.



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Våre hovedmål

E

MILJØ

Vi jobber mot å redusere våre klimagassutslipp for å ivareta Parisavtalens 1,5 graders-mål. I GC Rieber Eiendom er det størst potensiale i utslippskutt fra forbruk samlet for hele vår eiendomsportefølje. Dette innebærer blant annet energiforbruk og avfall knyttet til alle våre bygg. Vi skal påvirke kunder og leverandører til å redusere sitt klimaavtrykk.

S

SOSIAL

Vår områdeutvikling skal bidra til å knytte bydeler mer sammen. Vi skal tilgjengeliggjøre og skape levende byrom som er trygge og inkluderende for alle, og samtidig tilrettelegge for fremtidens arbeidsplasser. Konkrete tiltak skal synliggjøres og kommuniseres for å bidra til engasjement hos alle besøkende.

G

FORRETNINGSETIKK

Vi skal være en ansvarlig byggherre som sikrer at alle aktører i våre prosjekter arbeider under forsvarlige, økonomiske og etiske rammer. Vi er medlem av UN Global Compact og stiller krav til at våre innkjøp av varer og tjenester er ansvarlige og etiske.

FNs bærekraftsmål

Siden 2010 har vi vært tilknyttet FN-initiativet UN Global Compact – verdens største initiativ for næringslivets samfunnsansvar. Vi har valgt ut fire av FNs bærekraftsmål som vi arbeider målrettet mot – nr. 7, 11, 12 og 13.

MÅL NR. 7:
REN ENERGI TIL ALLE

Hva betyr dette for oss?

Våre bygg skal være energieffektive og basere seg på fornybare energikilder. Vi skal også tilrettelegge slik at våre



leietakere i størst mulig grad kan benytte seg av grønn reisevei i hverdagen enten det er til fots, med bybane, sykkel eller delebil.

Hva har vi gjort?

Nesten alle våre bygg på Marineholmen og i Solheimsviken får frikjøling fra byfjorden gjennom Marineholmen Ocean Energy. Mange av byggene får også tilført varme fra sjøvannet.

Nesten alle våre bygg har fleksibel vannbåren oppvarming og er enten knyttet til fjernvarmenettet i Bergen eller utnytter sjøvann til varmepumpe. Fjernvarme regnes som miljøvennlig fordi det innebærer energigjenvinning av avfallsforbrenning og utnyttelse av spillvarme. Det er også lave klimagassutslipp knyttet til fjernvarme.

Stadig flere av takene på våre nybygg utstyres med solcellepanel, som dekker deler av byggets energibehov. Vårt neste bygg, Krohnen, vil også få dette.

Vår solpark består foreløpig av takene på Skipet og Basen. Her produserte solcellene til sammen 111 526 kWh i 2023.

MÅL NR. 11
BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN

Hva betyr dette for oss?

Vi bygger næringsbygg, og fokuset vårt er på områdeutvikling.



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Vi tilrettelegger også for aktivitet utenom arbeidstid og har som mål å bygge attraktive områder der mennesker ønsker å både jobbe, bo og leve. Dette skaper positive ringvirkninger for oss, leietakerne våre og omgivelsene.

Hva har vi gjort?

Våre største områder er Solheimsviken og Marineholmen, som sammen utgjør Innovasjonsdistriktet. Her er det etablert sterke næringsklynger innenfor blant annet marin næring og teknologibransjen. Vi har etablert flere åpne møteplasser, som bystranden og promenaden langs Marineholmen, der sauna og badetrapper er flittig i bruk. I Solheimsviken har hotellbygget Viken Brygge vært med på å tilgjengeliggjøre fjorden og sjøkanten. Vi har reist flere miljøvennlige bygg, etablert sosiale og faglige møteplasser og lagt til rette for parselhager og miljøkompostering – for å nevne noe.

**MÅL NR. 12
ANSVARLIG FORBRUK
OG PRODUKSJON**



Hva betyr dette for oss?

Vi skal være en ansvarlig innkjøper, benytte miljøvennlige materialer og bygge for et lavest mulig energiforbruk. Vi skal tilrettelegge for bærekraft gjennom gode deleløsninger, som blant annet inkluderer gjenvinning av avfall.

Hva har vi gjort?

For å få flest mulig til å velge miljøvennlig transport, har vi etablert gode sykkel fasiliteter med garderober, innendørs sykkelparkering,

samt mekkestasjon og vaskekar. I tillegg har vi samarbeid med bildelingen Dele, som gir alle leietakerne våre enkel tilgang til byens største bildeling. I alle nybygg har vi miljøstasjoner med kildesortering der plast, pc-er, lysstoffrør og annet går til gjenvinning. Flere av våre nybygg bygges i massivtre. Vi bruker solcellepanel i kombinasjon med sedumtak for å bidra til biologisk mangfold og for å redusere CO2-avtrykket til bygget. Vi er også opptatt av å bygge fleksible og robuste løsninger, slik at byggene kan stå i over 100 år.

**MÅL NR. 13 STOPPE
KLIMAENDRINGENE**



Hva betyr dette for oss?

Det er ikke nok å bygge energieffektive og miljøvennlige bygg. Vi må tenke bærekraft gjennom hele byggets levetid og redusere det årlige CO2-utslippet fra hele vår virksomhet.

Hva har vi gjort?

Gjennom det siste året har vi systematisert bærekraftarbeidet vårt ytterligere. Vi er sertifisert som miljøfyrtårnbedrift og på den måten etablert flere rutiner samt fordelt ansvarsområder. Vi har i år innført transaksjonsbasert klimagassregnskap for hele vår eiendomsportefølje. Dataene som samles inn og registreres her blir svært viktige for vårt fremtidige arbeid. Ved å kartlegge utslippene våre iht. GHG-protokollen og beste praksis, vil vi kunne etablere klare mål om å redusere klimagassutslippet vårt i årene fremover.

Klimagassregnskapet vårt for [2021](#) og [2022](#)



ligger tilgjengelig på våre nettsider, og regnskapet for 2023 blir presentert på side 28 [her](#).

Vi skal jobbe systematisert med rapportering og oppfølging av ulike utlippskategorier og sette oss mål om reduksjon basert på våre utslipp.

Bærekraftsrapportering

For fremtiden har vi planer om å rapportere iht. EUs nye regler for bærekraftsrapportering, ESRS, og vi er godt i gang med forberedelsene. Dette er en EU-standard for rapportering på de tre områdene som omfattes av forkortelsen ESG, miljø, sosiale- og forretningsetiske forhold.

EU-taksonomien

EU har innført et felles system for å definere aktiviteter og investeringer som er bærekraftige, som et viktig arbeid på veien mot en grønn omstilling. Dette påvirker naturligvis oss som både utvikler, eier og forvalter bygninger, ettersom vi er avhengig av finansiering fra finansinstitusjoner. Finansinstitusjonene blir målt på om deres økonomiske aktiviteter er bærekraftige eller ikke. For å klassifiseres som en bærekraftig aktivitet er det et premiss at aktiviteten bidrar til minst ett av de seks miljømålene, og ikke er til vesentlig skade for noen av de andre miljømålene.

Årlig klimagassregnskap iht. GHG-protokollen

GC Rieber Eiendom benytter programvaren Morescope til å føre klimagassregnskap iht. GHG-protokollen. Klimagassregnskap for 2023 er presentert på side [28](#) i denne rapporten.

Åpenhetsloven

I GC Rieber Eiendom har vi i mange år hatt en egen Code of Conduct for å sikre kvalitet i leverandørkjeder og partnerskap. Siden innføringen av åpenhetsloven har vi i tillegg systematisert innsatsen for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi har fokusert på rollen som arbeidsgiver gjennom nærmere oppfølging av ansatte, og i rollen som innkjøper har vi vært tettere på leverandørkjeder og forretningspartnere. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger er forankret i ledelsen og i styret. Det er gjennomført en overordnet kartlegging av bedriftenes virksomhetsområder og leverandørkjeder, og det er gjennomført dyptgående risikovurderinger rundt de prioriterte risikoområdene.

Vår årlige redegjørelse for aktsomhetsvurderinger blir oppdatert og publisert på [gcrieber-eiendom.no](#) innen 30. juni 2024.

Nøkkeltall GC Rieber Eiendom



Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Våre delmål

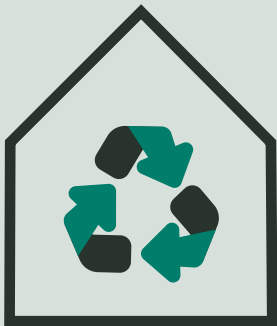
KLIMAGASSUTSLIPP

Vi skal redusere vårt klimagassutslipp iht. Parisavtalen, og ha en årlig reell reduksjon fra ulike tiltak på gjennomsnittlig 4 % frem mot 2030, fra 2023-nivå.



ENERGIFORBRUK

Redusere gjennomsnittlig energiforbruk (kWh/m²) med 3 % årlig frem mot 2030, fra 2019-nivå.



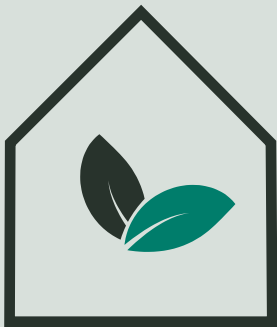
AVFALLSSORTERING

Sorteringsgrad for avfall skal økes slik at vi oppnår følgende innen 2025: Nybygg 95 %, ombygging 85 %, drift 50 %.



MILJØSERTIFISERING

Alle nybygg og eksisterende bygg skal være miljøsertifisert.



OMRÅDEUTVIKLING

Vekst av beboere, leietakere og besøkende.



ANSVARLIG INNKJØP

Øke andel miljøsertifiserte leverandører med 5 % årlig frem mot 2030.



Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

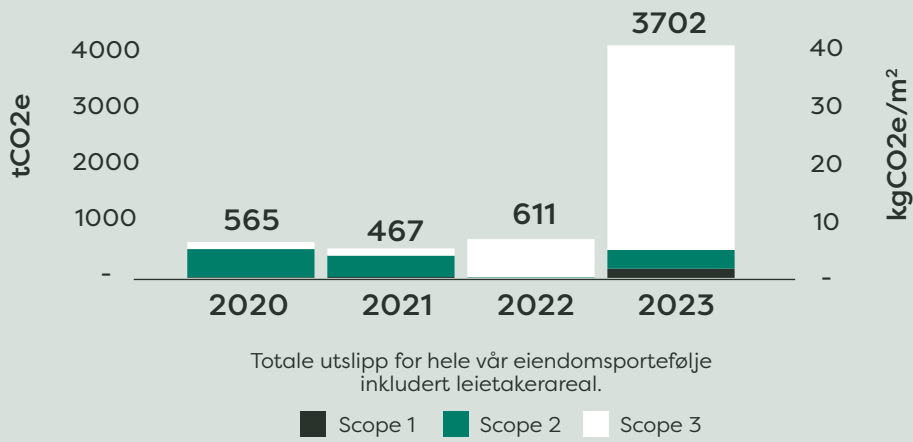
[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Status for delmål

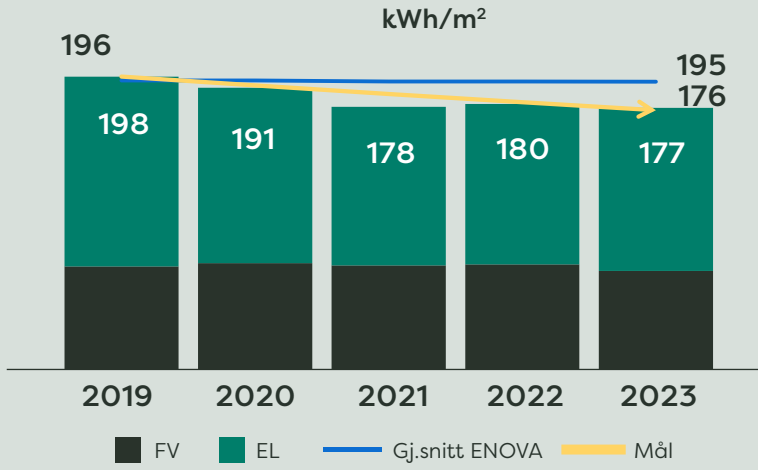
KLIMAGASSUTSLIPP

i 2023 har vi en stor økning i klimagassutslipp sammenlignet med årene før. Det er fordi vi i år rapporterer på alle våre indirekte utslipp basert på regnskapstall, ettersom alle tjenester og produkter vi kjøper inn har et utslipp knyttet til seg. Tidligere har vi kun rapportert på kjente aktiviteter som kWh energi og antall kg avfall etc. Nå er vi ett steg nærmere sannheten. Vi forbereder oss på fremtidige EU-krav til helhetlig klimaregnskap som kommer til å omfatte oss i årene som kommer. Se side [28](#) for mer informasjon.



ENERGIFORBRUK

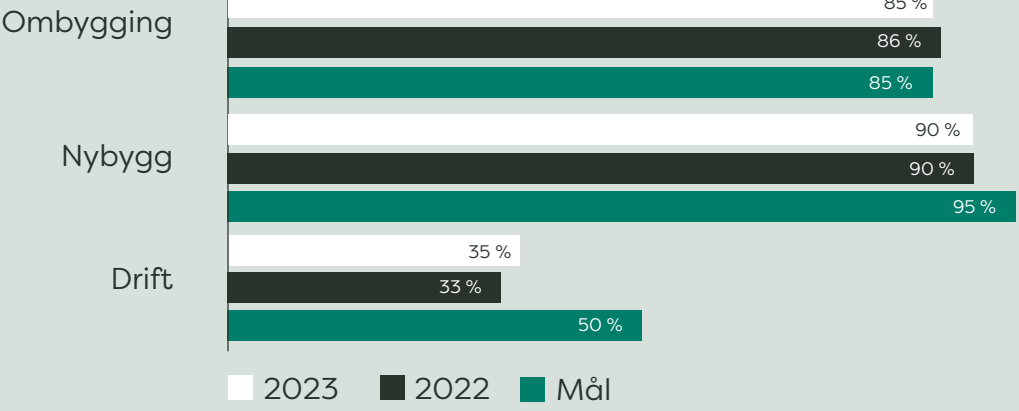
Diagrammet til høyre viser energiforbruk per m² oppvarmet areal i form av levert energi. Faktisk energiforbruk er temperaturkorrigert mot Oslo-klima. Bygg som er prosjekteiendommer, er ekskludert i beregning. Øvrig energiforbruk i alle bygg med ulike bygningskategorier er medtatt i beregningen. Dette innebærer Helsehuset, hotellet i Viken Brygge, samt flere verksteder og LAB-virksomheter 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).



SORTERINGSGRAD

Diagrammet viser sorteringgrad for avfall i ombyggingsprosjekter, nybygg og daglig drift. Det har i løpet av året foregått en innvendig ombygging i Motorhallen. Sorteringsgrad for nybygg inkluderer Skipet, Viken brygge og sorteringskrav for Krohnen, som er under bygging. Sorteringsgrad for drift omfatter alt avfall for hele eiendomsporteføljen.

Data er hentet fra avfallsrapportert levert av renoveringsselskap.



Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Status for delmål

MILJØSERTIFISERING

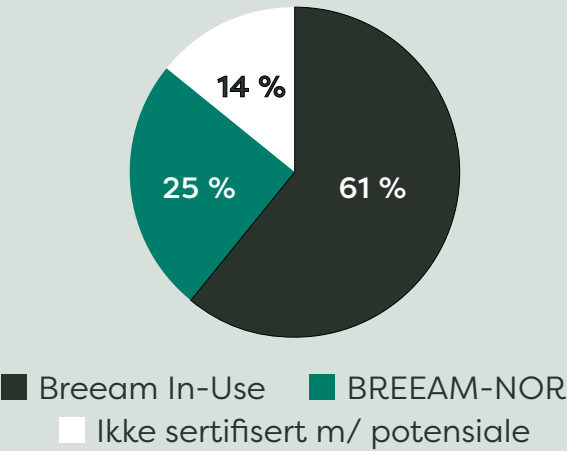
86 % av vår eiendomsportefølje er miljøsertifisert.

Byggene Lanternen, Basen, Skipet og Viken Brygge er sertifisert iht. BREEAM-NOR nivå Excellent.

BREEAM In-Use-sertifiserte bygg er Beddingen, Skipsbyggerhallen, Motorhallen, Bergen Helsehus, Administrasjonsbyggene, Merkantilen, Vitensenteret og BI Slippen. Alle BiU-sertifiserte bygg skal resertifiseres iht. ny BiU-manual i løpet av de neste par årene.

Prosjekteiendommer og bygg som er under 200 m² er ekskludert i beregning. Se oversikt [her](#).

Miljøsertifiserte bygg



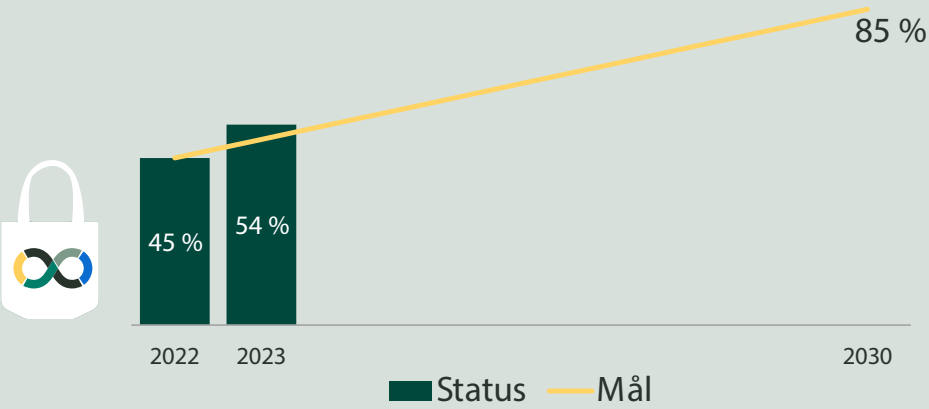
OMRÅDEUTVIKLING

Les om dette i årsrapporten [her](#).

ANSVARLIG INNKJØP

54 % av våre 100 største leverandører har miljøsertifisering i form av Miljøfyrtårn-sertifisering eller er sertifisert iht. standard for miljøledelse ISO 14001.

Vi har som mål å velge flere miljøsertifiserte leverandører og påvirke eksisterende leverandører til å blir sertifisert.



Øvrig energi- og miljødata

Øvrig energi- og miljødata for GC Rieber Eiendom

Eiendomsforvaltning har en sentral rolle i å redusere negative miljøpåvirkninger og bidra til en mer bærekraftig fremtid. I tillegg til å sette overordnede mål og delmål for bærekraftig praksis, ser vi et behov for å både følge med på, og å kommunisere ut andre energi- og miljødata for eiendomsporteføljen vår. Disse dataene representerer mer spesifikk og relaterbar informasjon som også kan knyttes til hovedmålene, og gir en dypere forståelse av prestasjonene og mulighetene for forbedring.

UTSLIPP I OMBYGGINGSPROSJEKTER

Mindre ombyggingsprosjekter involverer mindre endringer i planløsningen i eksisterende leiearealer, mens større ombyggingsprosjekter vanligvis oppstår ved utskifting av leietakere.

Gjennomsnittlig utslipp per kvadratmeter er beregnet til å være 10 kgCO₂e og 79 kg CO₂e for hhv. mindre og større ombyggingsprosjekter. Disse tallene er basert på prosjekter gjennomført i Helsehuset, Skipsbyggerhallen og Vitensenteret.

For å beregne utslippene har vi benyttet Cemasys, og dataene er basert på mengder og materialer oppgitt av prosjektet og leverandørene vi samarbeider med. Dette gir oss et bilde av utslippene forbundet med hvert prosjekt, slik at vi kan målrette innsatsen vår mot å redusere disse utslippene i fremtidige ombyggingsprosjekter.



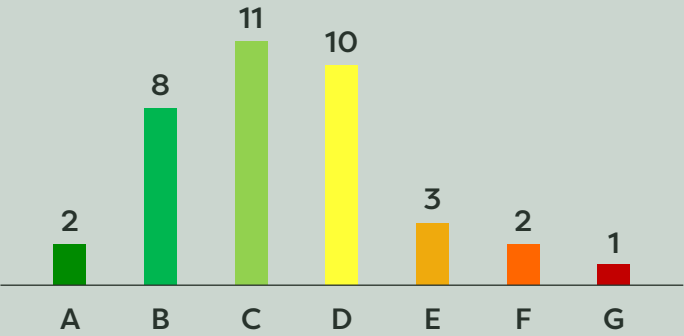
ENERGIMERKER

For øyeblikket oppnår 63 % av vårt oppvarmede areal energimerker mellom A og C. Vi har en tydelig målsetning om å måle oss på energimerkene og jobbe med ulike tiltak for å forbedre dem.

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. Les mer om våre energimerker [her](#).

Se oversikt over våre eiendommer og miljøprofiler på side 33.

Energimerker – Antall bygg i vår eiendomsportefølje per bygningskategori



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

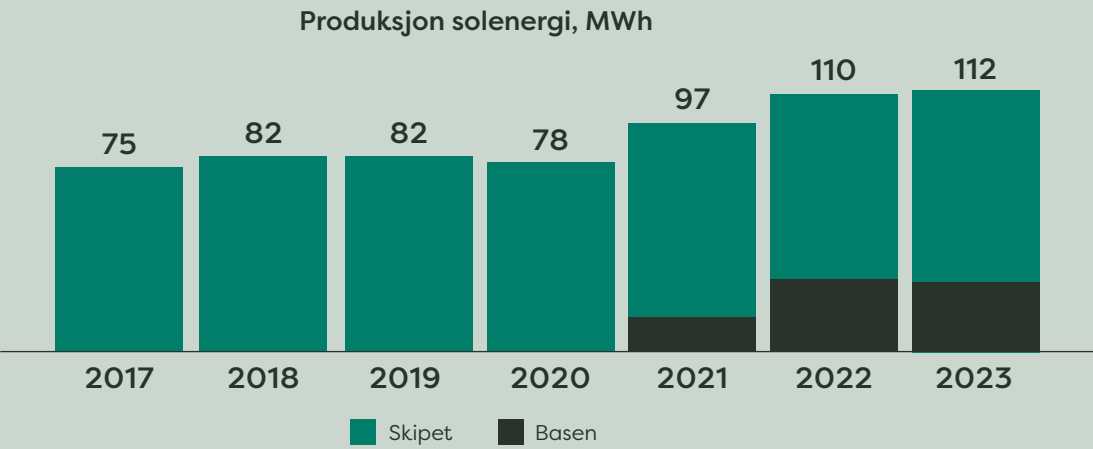
[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

FORNYBAR SOLENERGI

Lokal fornybar solenergi har økt de siste par årene. Solcellene på Basen og Skipet leverer som forventet med hhv. ca. 80.000 og 35.000 kWh produsert solenergi i året.

Dette vil ikke bare bidra til å redusere vårt forbruk av elektrisitet, men også redusere vår belastning på strømmettet. Vår målsetning er å utvide solparken vår og øke produksjon av solenergi i vår eiendomsportefølje.



FORNYBAR FRIKJØLING

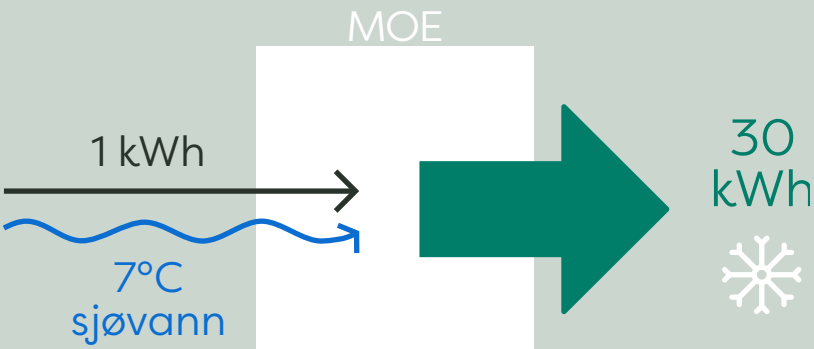
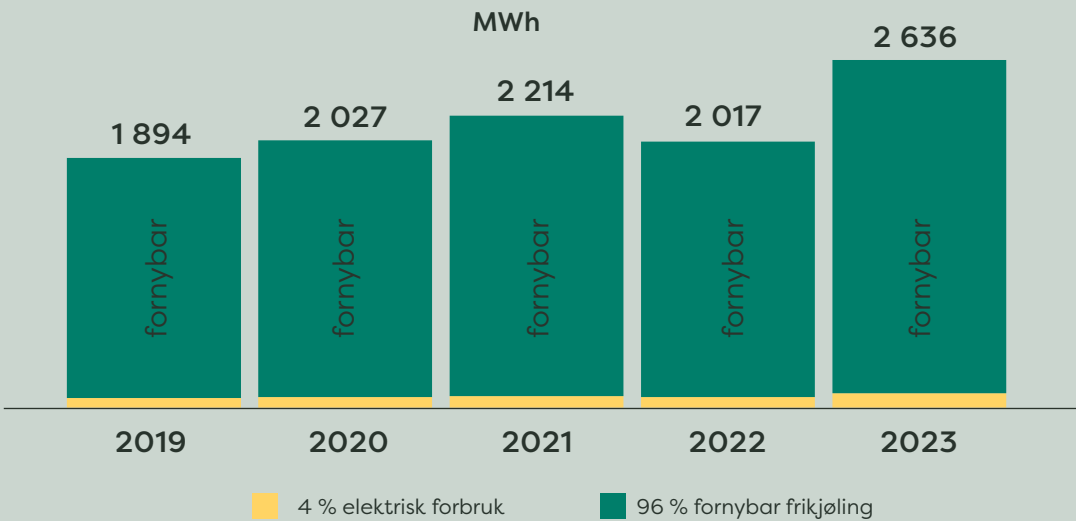
Marineholmen Ocean Energy tilfører byggene våre med frikjøling hentet fra 100 meters dyp i byfjorden, der temperaturen holder konstante ca. 7 °C året rundt.

For hver kWh vi bruker, får vi ut ca. 30 kWh kjøling. Det betyr 96 % fornybar energi.

1 KWH = 30 KWH

I 2023 dekket Marineholmen Ocean Energy et samlet kjølebehov på 2.636.000 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. 1.000.000 kWh i 2023. Dette tilsvarer gjennomsnittlig energiforbruk til ca. 60 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](#).



Aktuelt | Fra ord til handling

Høydepunkter 2023

Klimanøytral 2025

Som påpekt av vår adm.dir. innledningsvis i årsrapporten, har vi besluttet å endre på målet om å være klimanøytral innen 2025. Intensjonene bak dette målet var å strekke oss langt for å kutte utslipp i tråd med FNs 1,5 graders mål. Selv om vi sløyfer begrepet «klimanøytral» betyr ikke det at vi skal sløyfe utslippskutt, snarere tvert imot. Ved å omformulere målet vårt, vil vi ved hjelp av tydeligere definerte målsetninger være i stand til å kutte mer utslipp, mer effektivt.

Klimagassregnskap 2023

Vi fortsetter å rapportere på våre klimagassutslipp, men nytt for 2023 er at klimagassregnskapet vårt har blitt transaksjonsbasert. Transaksjonsbaserte utslipp betyr at vi rapporterer utslipp basert på regnskapstall, dvs alle våre aktiviteter. Endringen fra kun aktivitetsbasert til aktivitet- og transaksjonsbasert regnskap betyr en stor økning i utslipp i Scope 3, fordi alle produkter og tjenester vi kjøper inn har et utslipp knyttet til seg. Gjennom klimagassverktøyet Morescope, knyttes alle transaksjoner til ulike bransjer, som har et estimert utslipp per kr. At vi nå har et mye høyere utslipp i 2023 sammenlignet med årene før er ikke en nedtur. Dette betyr bare at vi er ett steg nærmere sannheten. Klimagassregnskapet

viser utslipp fra hele vår eiendomsportefølje inkl. energiforbruk, avfall og alle aktiviteter knyttet til utleide byg, i tillegg til utslipp fra egen organisasjon. Målet i årene som kommer er å øke andelen aktivitetsbasert utslipp ved å kartlegge og innhente informasjon om faktisk utslipp knyttet til transaksjoner og våre leverandører.

MOE utvides

MOE er i 2023 blitt utvidet til å forsyne ytterligere 19.000 m² som tilsvarer både Beddingen, Merkantilen og resten av Motorhallen. Dermed vil vi i årene fremover se en reduksjon i strømforbruk i disse byggene. For Merkantilen vil denne endringen utgjøre en reduksjon på 10 % av strømforbruket.

Miljøbygget Krohnen

I 2023 har Krohnen for alvor tatt form, og bygget har allerede blitt tildelt BREEAM-NOR sertifikat Outstanding for prosjekteringsfasen. En stor og viktig milepæl. De høye miljøambisjoner for dette prosjektet gjør det til vårt mest bærekraftige bygg hittil. Et av hovedmålene våre med dette bygget er å holde klimafotavtrykket så lavt som mulig. Byggets klimaavtrykk er definert som summen av de direkte og indirekte utslippene. Dette gjelder både under oppføringsfasen og videre drift. Bygget skal oppnå Paris Proof, og sertifiseres etter BREEAM-NOR og NollCO2.



Les mer om Krohnen [her](#).

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Krohnén tar form

Outstanding og NollCO2

Krohnén sertifiseres ikke bare etter en av verdens tøffeste sertifiseringsordninger, svenske NollCO2, men har også skyhøye ambisjoner om å oppnå den høyeste BREEAM-klassifiseringen Outstanding.

Prosjektleder Ingunn Gjermundnes deler innsikt om miljøtiltak i bygget og motivasjonen bak miljøambisjonene.

Ombruk

Det sto en enebolig og et enkelt garasjeanlegg på tomten fra tidligere. Gjermundnes understreker viktigheten av ombruk i dagens byggebransje. Det ble derfor tidlig i prosjektet gjort en kartlegging av hvilke materialer som kunne være aktuelle å bruke i Krohnén. Det var tre hovedmaterialer som ble vurdert som gjenbrukbake: tegl, takbjelker og 2 stk H-bjelker. Etter at det var avklart hvilke materialer som kunne brukes videre i Krohnén, ble riveentreprenør oppfordret til å finne eksterne aktører som kunne bruke det vi måtte rive. De fant en dame som ønsket å bruke vinduene i et drivhus.

BREEAM-sertifisering

Krohnén streber etter den høyeste BREEAM-klassifiseringen, Outstanding, og har allerede oppnådd sertifisering for prosjekteringsfasen. Gjermundnes forklarer at selv om målet

opprinnelig var Excellent, ble det identifisert tilleggsmiljøkrav som kunne løfte prosjektet til høyeste karakter. Dette engasjementet for bærekraftige løsninger har resultert i en historisk høy poengsum i Bergen.

Samarbeid og påvirkning

Gjennom et tett samarbeid mellom teamet har alle BREEAM-krav blitt nøye oppfulgt. Materialvalg, energieffektivitet og ombruk har blitt prioritert for å minimere byggets fotavtrykk og heve byggets miljøstandard.

Tekniske systemer i fokus

I tillegg til ombruk har Krohnén også hatt stort fokus på de tekniske løsningene i bygget. Grundige tester og prøver har sikret at de tekniske anleggene fungerer optimalt ved overlevering, noe som ytterligere understreker vår forpliktelse til kvalitet og effektivitet.

Det er jobbet aktivt med å sørge for at anleggene er systematisk ferdig til rett tid. Det er brukt både prøverom og bordtest før endelig fullskallatest. Dette har gitt nyttig avklaringer tidlig i prosjektet og det ser ut som at igangkjøring av SD-anlegg er i rute slik at bygget kan driftes som forutsatt ved overlevering 15. mai.



Hva gjør vi for å bli bedre

E

MILJØ

- Knytte flere bygg til frikjøling fra MOE.
- Kontinuerlige prosjekter for å redusere energiforbruk og øke andelen fornybar energi.
- Hele vår eiendomsportefølje skal integreres i nytt energioppfølgingssystem i arbeidet for å optimalisere drift ytterligere.
- Gjennomgående miljøkartlegging av våre bygg skal avdekke tiltak som er gunstig både med hensyn til miljø, energi og økonomi.
- Vi jobber med å øke andelen ombrukte materialer i våre prosjekter. Nybyggprosjektet Krohnen er et eksempel der vi velger ombrukte materialer.
- Redusere transport av og mengder sorter og usortert avfall gjennom ulike tiltak.

S

SOSIAL

- Gjennom miljøavtaler med våre leietakere, styrker vi miljøbevisstheten, og legger til rette for samarbeid om bærekraftige tiltak.
- 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.
- Våre prosjekter har som mål å skape bedre og inkluderende områder. Vi har også økt fokus på å skape aktivitet i næringsbyggenes første etasjer.
- Gjennom å BREEAM-sertifisere alle våre bygg sikrer vi miljøvennlig byggepraksis, som reduserer vår miljøpåvirkning. for eksempel ved å bruke miljøvennlige materialer, forby miljøfarlige stoffer, bidra til energieffektive løsninger, implementere god infrastruktur og ivareta eller forbedre økologisk mangfold.

G

FORRETNINGSETIKK

- Iht. åpenhetsloven skal vi fortsette arbeidet med aktsomhetsvurderinger av våre leverandører.
- Gjennom økt fokus på ansvarlig innkjøp og forbedring av innkjøpsrutiner vil vi sikre at våre innkjøp er i tråd med bærekraftige prinsipper, inkludert miljømessige, sosial rettferdighet og etisk praksis.
- Fortsette å bygge fleksibelt og robust, med økt fokus på ombruk og lave klimagassutslipp.
- På lik linje med nybygg, skal vi stille strengere krav til produkter og materialer i ombyggingsprosjekter for både å redusere utslipp og øvrig miljøpåvirkning.

Klimagassregnskap 2023

GC Rieber Eiendom fortsetter å rapportere på våre klimagassutslipp, men nytt for 2023 er at klimagassregnskapet vårt har blitt transaksjonsbasert. Transaksjonsbaserte utslipp betyr at vi rapporterer på alle våre utslipp basert på regnskapstall. Tidligere år har vi kun rapportert på aktiviteter, og hovedsaklig i scope 1 og 2. I år blir klimagassregnskapet vårt nærmere sannheten ettersom størsteparten av vårt klimagassutslipp er indirekte utslipp gjennom kjøpte varer og tjenester.

Klimagassregnskapet er utarbeidet iht. GHG-protokollen via Morescope sitt rapporteringsverktøy. Utslippsfaktorer som er benyttet i beregning er hentet fra IEA og DEFRA.

Sammenlignet med 2021 og 2022 er totalt utslipp betydelig høyere i 2023. Det er på grunn av endringen fra kun aktivitetsbasert til både aktivitet og transaksjonsbasert utslipp. Vi rapporterer nå på alle våre utslipp, og mesteparten av disse utslippene er indirekte utslipp gjennom kjøp av produkter og tjenester i Scope 3.

Klimagassregnskapet omfatter utslipp knyttet til drift av hele eiendomsporteføljen inkludert leietakers areal. Dette innebærer direkte og indirekte utslipp som presentert i tabell under. Som i fjor presenteres også klimagassregnskap for egen organisasjon, som er knyttet til drift av egne kontorlokaler og pendling til og fra jobb.

Vårt klimagassregnskap er under kontinuerlig utvikling, og ikke komplett. I årene som kommer skal vi rapportere på flere aktivitet og skal etterspørre utslippsdata hos våre leverandører. For 2024 vil utslipp knyttet til nybygget «Krohn» også medtas i regnskapet.

SCOPE 1

Scope 1 omfatter direkte utslipp fra eget utstyr. For GC Rieber Eiendom utgjør dette 4 % av totalt klimagassutslipp og innebærer utslipp fra Diesel- og bensinbiler og kjølemedier. For 2022 var det ingen utslipp knyttet til kjølemedier.

SCOPE 2

Scope 2 omfatter indirekte utslipp fra energiforbruk i hele vår eiendomsportefølje, inkludert leietakers forbruk. Totalt sett utgjør dette 8 % av totalt klimagassutslipp knyttet til hele vår eiendomsportefølje.

SCOPE 3

Scope 3 omfatter energiforbruk knyttet til leietakerareal, i tillegg til alle andre indirekte utslipp. For GC Rieber Eiendom utgjør dette 88 % av totalt klimagassutslipp og innebærer alle øvrige indirekte utslipp fra kjøpe tjenester og produkter.

Snarveier

Året oppsummert

- [Adm.dir. har ordet](#)
- [Nøkkeltall](#)
- [Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

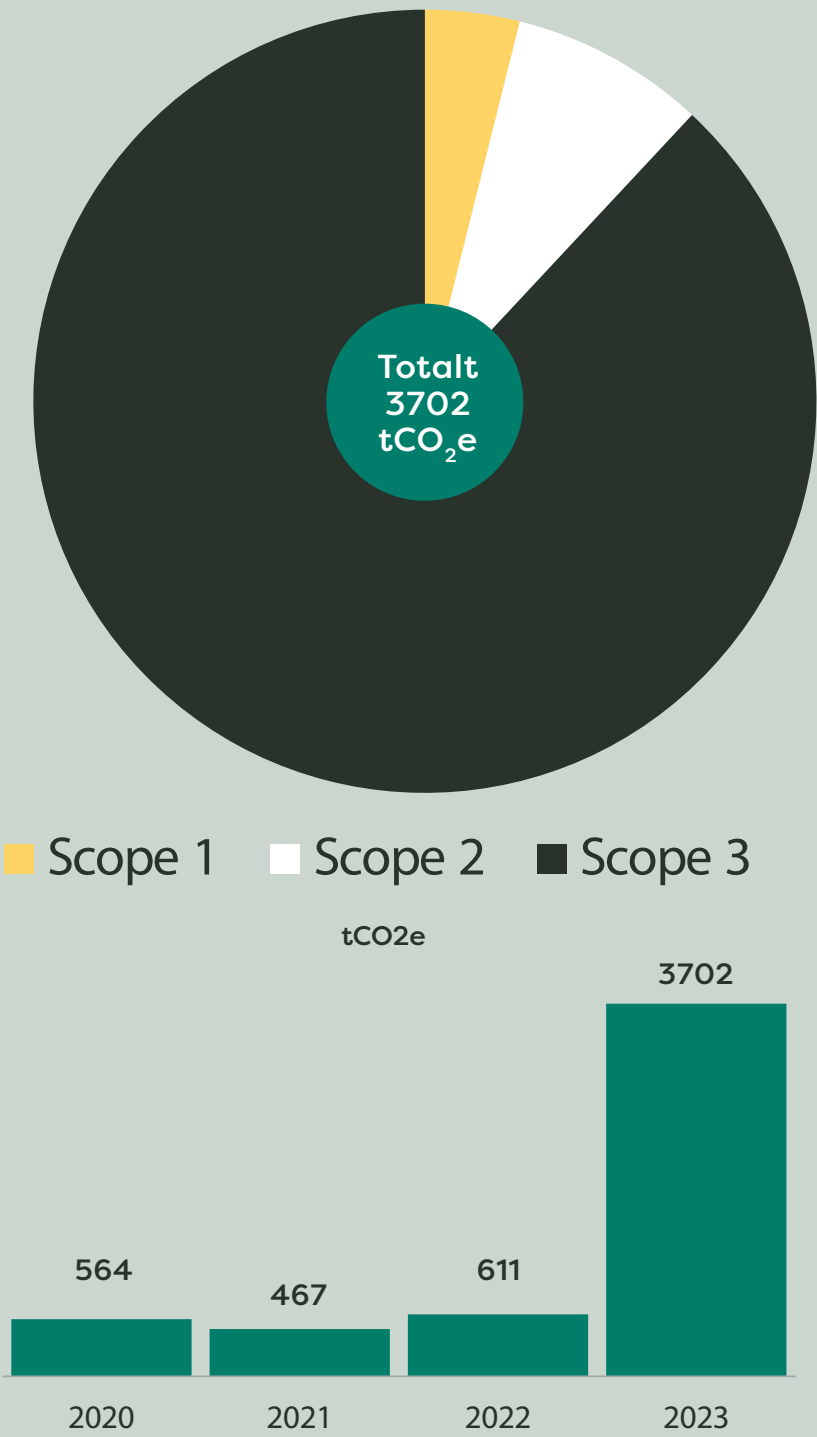
- [Eiere](#)
- [Ledelse](#)
- [Historie](#)
- [Visjon, verdier, strategi](#)
- [Innovasjonsdistriktet](#)
- [Bærekraft](#)
- [Våre eiendommer](#)
- [Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

- [Verdivurdering](#)
- [Styret](#)
- [Årsberetning](#)
- [Regnskap - Konsern](#)
- [Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)
- [Revisjonsberetning](#)

Totalt utslipp fra hele vår eiendomsportefølje

Klimagassregnskapet for hele vår eiendomsportefølje inkluderer rapportert utslipp knyttet til alle våre eiendommer.



Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

KLIMAGASSREGNSKAP		2023	
	KATEGORI	ENHET	HELE EIENDOMSPORTEFØLJEN
SCOPE 1			
	Diesel (driftsbiler)	tCO2e	1,4
	Diesel (driftsbåt)	tCO2e	0,07
	Kjølegasser (R-407 C)	tCO2e	142
	Total Scope 1	tCO2e	143,5
SCOPE 2			
	Elektrisitet Nordisk miks	tCO2e	288
	Fjernvarme Bergen	tCO2e	7,8
	El-bil nordisk	tCO2e	0,5
	Total Scope 2	tCO2e	296,3
SCOPE 3	Kjøpte varer og tjenester		
	Vannforsyning kommunalt	tCO2e	12
	Øvrige varer og tjenester, transaksjonsbasert	tCO2e	3109
	Utslipp fra drivstoff og energi (basert på scope 2)	tCO2e	71
	Oppstrøms transport og distribusjon, transaksjonbasert	tCO2e	10
	Tjenestereiser		
	Fly-, tog- og taxireiser	tCO2e	3,7
	Avfall		
	Til forbrenning (usortert)	tCO2e	11,4
	Sortert avfall	tCO2e	8,6
	Pendling til og fra jobb		
	Fossilbil	tCO2e	8
	El-bil	tCO2e	0,4
	Buss/tog	tCO2e	0,5
	Total Scope 3	tCO2e	3225,7
Totalt Scope 1+2+3			
Markedsbasert utslipp*			

*Markedsbasert utslipp: Beregningen av utslippsfaktor for markedsbasert perspektiv baseres på om virksomheten velger å kjøpe opprinnelsesgarantier eller ikke. Ved kjøp av opprinnelsesgarantier dokumenterer leverandøren at kjøpt elektrisitet kommer fra kun fornybare kilder, som gir en utslippsfaktor på 0 gram 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, dermed blir vårt markedsbaserte utslipp høyt fordi vi blir tildelt den mer “skitne” energimiksen som er til overs. Vi velger i første omgang å redusere i energiforbruk i egen verdikjede. Når vi oppnår reduksjon iht. målene våre, skal vi kjøpe opprinnelsesgarantier på elektristet vi ikke klarer å kompensere for fra lokal fornybar energiproduksjon.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Inputdata og utslippskategorier

Energiforbruk

Rapportert energiforbruk i Scope 2 omfatter energiforbruk knyttet til alle våre bygg og leietakere samt energiforbruk i egne kontorlokaler. For 2023 rapporterer vi energiforbruket knyttet til utleiearealer i Scope 2, og ikke i Scope 3.

Energiforbruket innebærer elektrisitet til alt teknisk utstyr, prosesser og belysning samt kjøling der det ikke er frikjøling fra MOE, i tillegg til fjernvarme til oppvarming.

Avfall

Data som ligger til grunn for vårt utslipp fra avfall er basert på rapporter fra renovasjonsselskaper. Avfall er målt i ulike avfallsfraksjoner. Avfall som går til forbrenning, dvs. usortert, har størst utslipp. Andelen usortert avfall er høy, og det er dermed fremdeles stort potensial i utslippskutt her.

Transport

Utslipp fra transport omfatter våre egne driftsbiler i tillegg til en liten motorbåt tilknyttet båthavnen.

Tjenestereiser

Utslipp fra tjenestereiser inkluderer flyreiser, flytoget og reiser med el-biler fra bildelingen Dele.

Fornybar energi

Fornybar energi vises ikke i klimagassregnskap fordi det har null utslipp.

GC Rieber Eiendom har varmepumper i noen bygg, frikjøling fra egen energisentral og solceller på takene til Skipet og Basen, som påvirker utslipp fra elektrisitet og oppvarming. Mål om en høyere andel fornybar energi, vil redusere klimagassutslippet vårt i årene fremover.

Kjølegasser

I 2023 erstattet vi kjølemaskin i Motorhallen med fornybar kjøling fra Marineholmen Ocean Energy. Dermed var et 80 kg kjølemedie R-407C som ble tappet og fjernet. Utslippet tilknyttet denne gassen er veldig høyt, totalt 142 tonn CO2e i 80 kg. Det er kontrollert fjerning av kjølemedie, og vil i realiteten ikke være et utslipp.

Alle kjølemaskiner med kjølegasser skal fases ut og erstattes med enten frikjøling fra MOE der mulig, eller med naturlige kjølemedier som propan, amoniakk eller CO2.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Mål for fremtidig klimagassregnskap

Vårt mål for klimagassregnskapet i 2024 er å kartlegge utslipp knyttet til våre største leverandører, for å så se på muligheter for å kutte. Ved hjelp av transaksjonsbasert klimagassregnskap kan vi enklere se hvor skoen trykker, og dermed sette realistiske mål om utslippskutt i årene fremover.

I regnskapet for 2023, kan vi se at våre indirekte utslipp gjennom kjøpte varer og tjenester er hovedutslippkilde. Dette er utslipp vi selv ikke kan endre på helt umiddelbart, men vi kan påvirke ved å stille strengere krav til våre leverandører. Det viktigste vi gjør fremover er derfor å hente inn data som gir oss et mer realistisk bilde på vårt utslipp og å rapportere på flere aktiviteter.

Vår energimiks

Eiendomsporteføljen vår har allerede en fleksibel og god energimiks som er godt rustet for fremtiden. Men det kan alltid bli bedre. Vi jobber kontinuerlig med å redusere vårt energibehov og forbruk med ulike energieffektiviserende tiltak. I lys av et overbelastet strømnnett 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



Gjenbruk av isolasjonskapp fra byggeplass.



Solceller og sedum på taket på Skipet.

Eiendommer

Solheimsviken

Klynge innen finans, teknologi og energi

Solheimsviken har over tid blitt konvertert fra et lukket verftsområde til et dynamisk forretningsdistrikt, og er en del av Innovasjonsdistriktet Solheimsviken og Marineholmen. I dag huser Solheimsviken over 5.000 arbeidstakere, og er i stor utvikling. Vi ser økende synergier i hele Innovasjonsdistriktet, og i løpet av 2023 har vi fortsatt å styrke miljøet med blant annet ulike arrangementer hvor bedriftene samhandler om relevante temaer på tvers av bransjer.

Byggingen av vårt mest bærekraftige næringsbygg, Krohnen, har pågått gjennom året, og forventes ferdigstilt i Q2 2024. Det har blitt gjort større rehabiliteringer i Motorhallen, hvor bla.a. Statsforvalteren i Vestland flyttet inn i desember 2023. Det har i tillegg til dette blitt gjort oppgraderinger av fellesfasiliteter i Skipsbyggerhallen, som har gitt fornøyde leietakere – og vi ser en markant økning i bruk av både kantine og møterom.

Området har lav ledighet, og høy grad av leietakere som ønsker å reforhandle og bli værende som en aktiv del av miljøet.

ENERGIMERKING

Våre eiendommer har i hovedsak energimerker fra A-D. Prosjekteiendommer, som er planlagt å fornyes trekker snittet ned. 57 % av eiendommene våre har energikarakter A-C, som arealvektet tilsvarer 63 %. Sammenlignet med øvrige bygg i Norge har vi over gjennomsnittet gode energikarakterer. Statistikk fra Energimerking.no viser at for tilsvarende bygningskategorier i Norge er det kun 29 % av byggene som oppnår energikarakterer A-C. [Les mer her.](#)



Motorhallen – Kontorbygg | 18.500 m²

Byggeår 2001
BREEAM In-Use Very Good
Varmepumpe
Frikjøling fra byfjorden



Helsehuset – Sykehus og kontorbygg | 10.800 m²

Byggeår 1995 | Rehabiliteret 2014/2015
BREEAM In-Use Very Good
Varmepumpe
Frikjøling fra byfjorden



Administrasjonsbyggene – Kontorbygg | 6.700 m²

Rehabiliteret 1996/1998
BREEAM In-Use Very Good
Varmepumpe
Frikjøling fra byfjorden



Skipsbyggerhallen – Kontorbygg | 12.200 m²

Byggeår 2003
BREEAM In-Use Very Good
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden
Spillvarme fra kjølemaskin utnyttet til oppvarming.

Solheimsviken



Kranen – Restaurant | 220 m²

Byggeår 2004



Beddingen – Kontorbygg | 8.300 m²

Byggeår 2008
BREEAM In-Use Very Good
Fjernvarme
Øvrig elektrisk



Skipet – Kontorbygg | 14.270 m²

Byggeår 2020
BREEAM NOR Excellent
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden
Solceller – årlig energiproduksjon 50 MWh
Bærekonstruksjon i massivtre

En offentlig og inkluderende badebrygge og restaurant vendt mot byfjorden skaper liv i området.



Viken Brygge – Hotell og restaurant | 7.790 m²

Byggeår 2020
BREEAM NOR Excellent
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden



Krohnen – Kontorbygg | ca. 6.130 m²

Planlagt ferdigstilt i Q2 2024
BREEAM NOR Outstanding, NollCO2
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden
Bærekonstruksjon i massivtre



Fenderen – Kontorbygg | ca. 7.500 m²

Planlagt ferdigstilt i Q1 2026
BREEAM NOR
Solceller
Fjernvarme og frikjøling fra byfjorden
Bærekonstruksjon i massivtre

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Marineholmen

Norges ledende marine klynge

Marineholmen, en del av Innovasjonsdistriktet Solheimsviken og Marineholmen, huser over 150 virksomheter, 3.500 ansatte og 4.000 studenter – med en majoritet knyttet til havnæringene.

Dette er landets best fungerende marine klynge. Området har tilrettelagt infrastruktur med vanntilførsel og laboratorier for at virksomhetene på Marineholmen skal kunne bidra best mulig til å løse både teknologi-, miljø- og fiskehelse relaterte utfordringer innen havbruksnæringen.

Vitensentet – et samlingspunkt for innovasjon og vekst i Bergen

Vitensenteret huser flere spennende aktører, og fungerer som et pulserende samlingspunkt for innovative krefter i Bergen. Her finner du VilVite, som er et formidlingssted for barn og unge med fokus på realfag, VIS (Vestlandets Innovasjonsselskap) som støtter innovasjon og vekst i regionen, samt de tre store og nasjonale klyngene for havnæringene, NCE Seafood, GCE Ocean Technology og Ocean Innovation Norwegian Catapult, som sammen bidrar til å styrke innovasjon og næringsutvikling innen den marine- og maritime sektoren.

Inkubatormiljøet på Marineholmen har i løpet av 2023 huset rundt 40 selskaper og fortsetter å være et kraftsenter for vekst og innovasjon i regionen.

Gjennom året som er gått er det jobbet videre med reguleringsplanen på Marineholmen, som ble vedtatt i mars 2024. I tillegg til å videreutvikle næringsklyngen, planlegges det å bygge boliger langs fjorden.

GC Rieber Eiendom ønsker å bidra til å realisere byens målsetning for boligbygging, både sentrumsnært og ved knutepunkter.



Riggen – Kontor og forretning | 1200 m²

Byggeår 1950



T - 47 (Nansensenteret) – Kontorbygg | 2.200 m²

Byggeår 1941,renovert i faser

Elektrisk

Tilrettelagt for tilkobling til fjernvarme og frikjøling fra byfjorden

Marineholmen



Høyteknologisenteret – Undervisning og kontor | 26.000 m²*

Byggeår 1989/1990

** 15 % av 26.000 m² er eid av Marineholmen Forskningspark AS (datterselskap av GC Rieber Eiendom AS), resterende er eid av Universitetet i Bergen.*



T - 41 – Kontor og verksted | 13.500 m²

Byggeår 2000

Elektrisk

Prosjekteiendom



Vitensenteret – Kulturbygning | 12.000 m²

Renovert, 2007

BREEAM In-Use Good

Fjernvarme

Frikjøling fra byfjorden



Magasinet – P.hus, kontor og bgh | 14.000 m²

Byggeår 2008

Fjernvarme

Øvrig elektrisk



Merkantilen – Kontorbygg | 13.500 m²

Byggeår 2009

BREEAM In-Use Very Good

Fjernvarme

Øvrig elektrisk



Slippen – Undervisning og kontor | 7.500 m²

Byggeår 2011

BREEAM In-Use Very Good

Fjernvarme

Frikjøling fra byfjorden

Café på gateplan ved bystranden

Marineholmen



BI-bygget – Undervisning og kontor | 7.000 m²

Byggeår 2011
BREEAM In-Use Very Good
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden



Marineholmen Ocean Energy

Byggeår 2011



Cornerteateret – Kulturhus og kontor | 2.000 m²

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



Basen – Kontorbygg | 8.290 m²

Byggeår 2016
BREEAM NOR Excellent
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden
Solceller – årlig energiproduksjon 80 MWh
Dobbel glassfasade



Lanternen – Kontorbygg | 6.000 m²

Byggeår 2018
BREEAM NOR Excellent
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden
Restaurant og kantine drevet av Søtt og Salt.
Badebrygge og Heit Bergen Sauna like ved.



MK1 og MK2 – Kontorbygg | ca. 23.000 m²

Planlagt ferdig i 2026/27
BREEAM NOR
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Bontelabo

Et historisk næringsområde i utvikling

Atmosfæren på Bontelabo er maritim, og vi er i gang med en revitalisering av hele området. Målet er å skape en urban samlingsplass og gi ny identitet til området.

Selv om fiskeindustrien med dette blir historie, tar vi med oss inspirasjonen fra det som har vært til det som skal bli.

Kontorlokalene på området er svært sjønære, men også lett tilgjengelige fra Bergen sentrum.

På gateplan finner du spennende tilbud, inkludert Crossfit Bryggen, Bergen Segway, Bergen Bike Rent og Stolforretningen. I tillegg er S12 galleri og verksted her, og kunstner Ingri Egeberg har sitt atelier på området. Her arrangeres det varierte utstillinger og kurs gjennom året



Bontelabo 2-4-8 – Undervisning, kontor og Verksted | 50.000 m²

Byggeår 1950-1986
Varmepumpe
Frikjøling fra byfjorden



Skuteviksboder 1-2 – Undervisning, kontor og Verksted | 5.000 m²

Byggeår 1989
Varmepumpe
Frikjøling fra byfjorden

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Birkelandshagen

En vital og grønn bydel

Birkelandshagen ligger sentralt til på Birkeland utenfor Bergen. Med to bybanestopp i umiddelbar nærhet og kort vei til Bergen Lufthavn, har området svært god kollektivdekning. I 2023 har vi arbeidet videre med ny reguleringsplan for Birkelandshagen, med ca 450 boliger fordelt på leiligheter, rekkehusleiligheter og rekkehus, samt næringsbygg mot Fleslandsveien.

GC Rieber Eiendom har en 50/50 samarbeidsavtale med boligbyggeren JM Norge AS (JM) om å utvikle 150–200 av boligene på området. Vi har sammen med JM satt fokus på kundetilfredshet og bærekraft. Det skal utvikles gode bokvaliteter og satses spesifikt på muligheter for dyrking og parselhager, med egne redskapsboder og drivhus plassert på eiendommen – derav navnet Birkelandshagen.



Pågående prosjekter

Vi ønsker å trekke frem noen av prosjektene vi arbeider med, som også vil være avgjørende for selskapets verdiskaping i de kommende årene

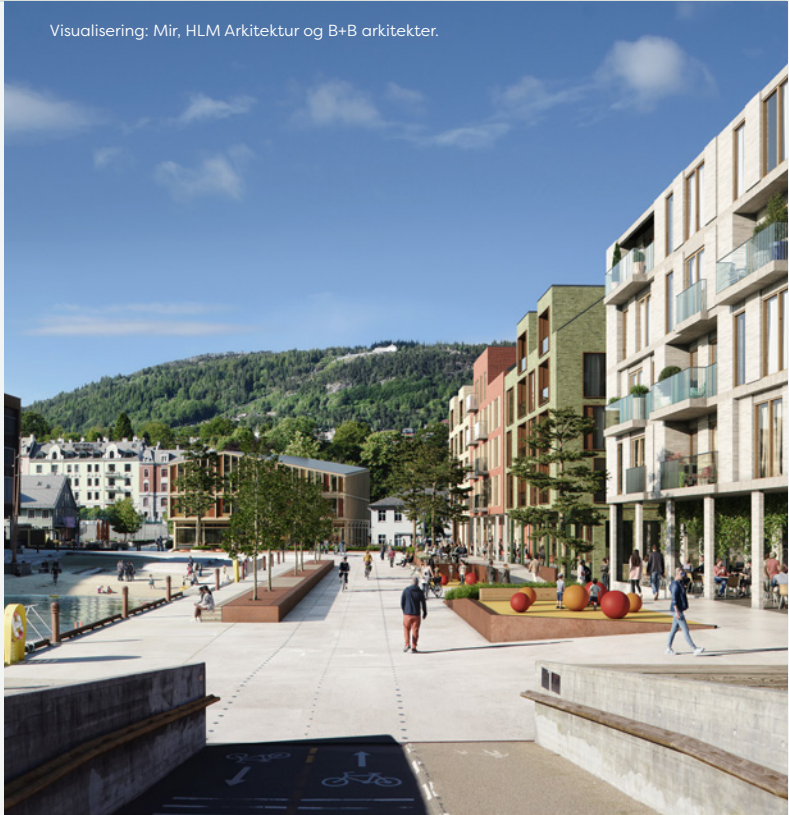
MARINEHOLMEN

Utviklingen av Marineholmen vil ta nye steg nå når reguleringsplanen for området er vedtatt. Ikke minst vil attraktive boliger i solrike omgivelser ut mot Damsgårdssundet berike området og gi mer liv gjennom hele døgnet.

Satsingen på Innovasjonsdistriktet vil forsterkes gjennom flere nye, tilpassede og bærekraftige næringsbygg. Områdets sjøpromenade og det unike området rundt

bystranden på Kong Christian Frederiks plass vil løftes betydelig i kvalitet og forsterkes gjennom utviklingen. Det vil skapes akser der en kan se fra park til fjord. Dette tilrettelegger for økt kontakt ned mot sjøfronten.

Det skal dannes en indre gate kalt Forskerstredet, med egen allmenning og arkader der det kan søkes ly mot bergensregnet. Flere kaféer og tilbud for både store og små vil etableres på gateplan. Vi håper å kunne starte bygging nå i 2024.



KROHNEN

I 2023 fortsatte byggingen av Krohnen. Kontorbygget vokser frem i spissen mellom Michael Krohns gate og Damsgårdsveien, i kort gangavstand til hjertet av Solheismsviken. Bygget vil oppnå høyeste klasse i miljøsertifiseringen BREEAM-NOR; Outstanding.

I Krohnen har vi sterkt fokus på redusert CO2-avtrykk, og fikk i 2023 NOLLCO2-sertifisering for prosjekteringsfasen. Bygget har høy arkitektonisk kvalitet, god dagslystilgang, samt høy fleksibilitet for leietakerne i bygget. Brochbakken, en gangakse nord for bygget, skal rustes opp med brostein og grønne innslag.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)



FENDEREN

Mellom et skip og en brygge er det ofte en fender – derav navnet Fenderen. Mellom våre stoltheter Skipet og Viken Brygge, skal Fenderen reises.

I 2023 har vi jobbet videre med utvikling av bygget for å tilpasse oss den ekstraordinære kostnadsveksten i bransjen. Vi har sterk tro på en oppstart ila. 2024.

På taket vil det bli mulighet for dyrking og lokale arrangementer, i tillegg vil en stor del av flaten dekkes med solceller.



Arkitekten har designet et bygg som er tilpasset nabobyggene, men som også har en tydelig egen identitet. Inngangspartiet og førsteetasjen er tydelig utformet med tanke på at mennesker og ulike leietakere skal møtes og dra nytte av hverandre, og at hele bygget tas i bruk. Arealene har gode etasjehøyder og fleksible løsninger, ettersom de skal stå i mange ti-år og huse flere leietakere gjennom nye tider. Bygget har høye miljøambisjoner og et fremtidsrettet energisystem.



BIRKELANDSHAGEN

Vi jobber fortsatt med reguleringsplanen for området, og ønsker å skape et godt boområde med tydelige arkitektoniske kvaliteter og gode uteområder.

BONTELABO

Det jobbes med ulike alternativer for videre utvikling av Bontelabo. I løpet av de neste årene skal vi sammen med kommunen og kulturminneforvaltningen fortsette arbeidet med å finne felles rammer for hvordan en revitalisering kan gjennomføres innenfor strenge hensyn til Bergenhus festning og dens kulturminneverdi.

Rehabiliteringen vil løfte hele området og aktivere dagens bygningsmasse i en helt annen grad – spesielt på gateplan. Cruiseturister vil få en ny velkomst til byen, og vi håper flere bergensere vil søke til Bontelabo for ulike ærend og formål. Vi ser frem til denne utviklingen!



I reguleringsplanen ligger en bydelspark, som beskyttes av omkringliggende bygg mot støy. For første trinn av utbyggingen har vi etablert et godt og tillitsfullt samarbeid med boligutvikler JM Norge AS.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber
Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Våre resultater

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Verdivurdering per 31.12.2023

Det er gjennomført en verdivurdering av GC Rieber Eiendom per 31.12.2023, der alle eksisterende eiendommer er vurdert av ekstern verdivurderer. Vurderingen av selskapet viser en verdijustert egenkapital (VEK) per aksje på kr 1.428, en reduksjon på 9,0 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger:

- Eiendommene er verdivurdert ved hjelp av en 10 års kontantstrømmodell.
- Gjennomsnittlig yield (direkte avkastningskrav) er ca. 5,9 % (5,0 % per 31.12.2022). Høyeste benyttede yield er 8,0 %, og laveste er 5,25 %.
- Løpende leie per 01.01.2024, 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 bl.a. 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					
% Δ leienivå		-0.25 %	-0.125 %	0.00 %	0.125 %	0.25 %	0.50 %
	0.0 %	1 498	1 462	1 428	1 395	1 363	1 303
	2.5 %	1 540	1 503	1 468	1 434	1 402	1 340
	5.0 %	1 582	1 544	1 508	1 473	1 440	1 377
	7.5 %	1 624	1 585	1 548	1 513	1 479	1 414
	10.0 %	1 666	1 626	1 588	1 552	1 517	1 451
	12.5 %	1 708	1 667	1 628	1 591	1 555	1 488
	15.0 %	1 749	1 708	1 668	1 630	1 594	1 525

Eksempel: Dersom yield øker fra 5,9 % til 6,4 %, og leienivå øker med 5 % så vil VEK per aksje endre seg fra 1.428 til kr 1.377.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

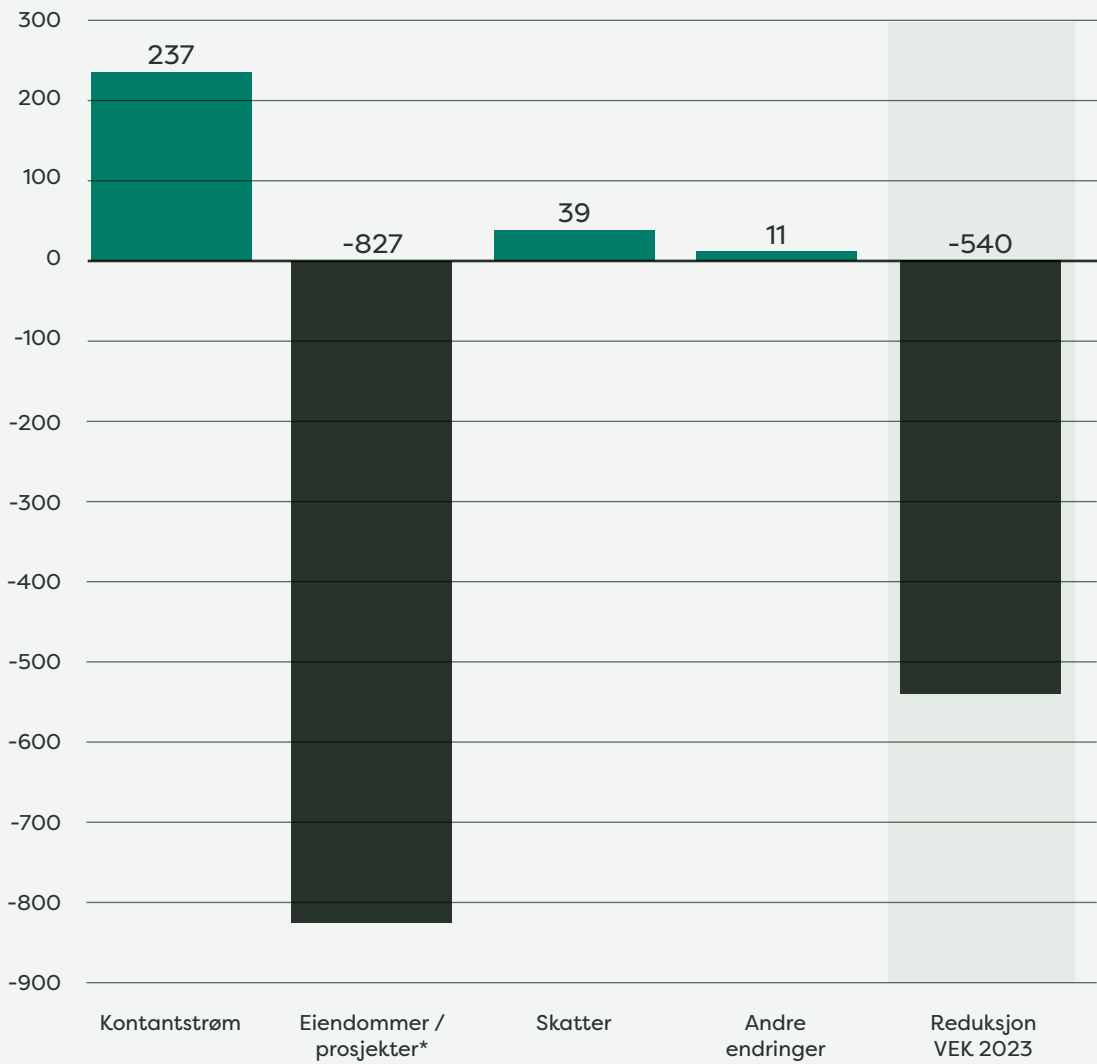
[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Verdiutvikling 2023

Verdijustert resultat etter skatt for 2023 ble kr -540 mill., og består av resultatelementer som skissert under.



Kommentarer til de enkelte verdiutviklingsfaktorene

Kontantstrøm + kr 237 mill.

Dette er kontantstrøm fra GC Rieber Eiendoms underliggende drift.

Eiendommer/prosjekter – kr 827 mill.

Verdireduksjonen skyldes i all hovedsak yieldøkning i perioden, drevet av økningen i renter. Økte leieinntekter i perioden har hatt en dempende effekt på verdireduksjonen.

Skatter + kr 39 mill.

Reduksjon i betalbar skatt utgjorde kr 7 mill. i 2023, samtidig som utsatt skatt ble redusert med kr 32 mill. som følge av verdireduksjonen på eiendom. Nettoeffekten av skatt ble dermed positiv i 2023.

Andre endringer + kr 11 mill.

Andre endringer består av verdiutvikling på selskapets rentesikringer, tap ved salg av aksjer, endring i periodiseringer, samt enkelte andre mindre endringer.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Verdijustert balanse per 31.12.2023

TALL I KR MILL. KR	NOTE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDI-JUSTERT
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Eiendommer og prosjekter	1	4 775	2 838	7 613
Maskiner, anlegg og driftsløsøre	2	53	131	184
Langsiktige fordringer		2	0	2
Sum anleggsmidler		4 830	2 969	7 799
OMLØPSMIDLER				
Kortsiktige fordringer		44	0	44
Bankinnskudd		52	0	52
Sum omløpsmidler		96	0	96
SUM EIENDELER				
		4 926	2 969	7 896
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Egenkapital inkl. min. interesser	3	2 155	3 041	5 196
Sum egenkapital		2 155	3 041	5 196
GJELD				
Pensjonsforpliktelse		18	0	18
Utsatt skatt	4	320	13	333
Langsiktig gjeld til kredittinst.	5	2 099	-27	2 072
Andre langsiktige forpliktelser	6	69	-58	12
Kortsiktig gjeld		266	0	266
Sum gjeld		2 772	-72	2 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD				
		4 926	2 969	7 896

Noter:

1. Detaljer om verdsettelse er gitt på de foregående sidene. Verdi av tomter og prosjekter utgjør kr 1,4 mrd. per 31.12.2023 og består i hovedsak av områder på Marineholmen, i Solheimsviken og på Birkeland.
2. Merverdien på maskiner og anlegg knytter seg til sjøvannsanlegget Marineholmen Ocean Energy på Marineholmen.
3. 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 5,2 mrd. per 31.12.2023. Dette tilsvarer kr 1.428 per aksje. Korrigert for avsatt utbytte (kr 36,50 per aksje) er verdijustert egenkapital kr 5,3 mrd., som tilsvarer kr 1.464 per aksje.
4. 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.
5. Konsernets langsiktige gjeld hadde en vektet restløpetid på 1,6 år per 31.12.2023. 61 % av lånesaldo per samme tidspunkt var rentesikret, med restbindingstid på rentebytteavtaler på 5,8 år. Merverdi på rentebytteavtaler utgjør kr 27 mill. per 31.12.2023.
6. Andre langsiktige forpliktelser består blant annet av utsatt inntekt i form av forskuddsbetalte leietakertilpasninger. Dette er ikke reell gjeld, og deler av beløpet er derfor justert.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Styret



Hans Olav Lindal
Styreleder



Jan Roger Bjerkestrand
Nestleder



Lise Bartnes Aalberg
Styremedlem



Fredrik Rieber Lensberg
Styremedlem

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Årsberetning 2023 - GC Rieber Eiendom AS

Virksomhetens art

GC Rieber Eiendom er, og skal være, en by- og områdeutvikler som skaper merverdi for leietakere, 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 som hovedeier GC Rieber AS. Sistnevnte eier p.t. 47,7% av GC Rieber Eiendom AS. Totalt har GC Rieber Eiendom ca. 160 store og små aksjonærer.

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 valgt ut fire av FNs bærekrafts mål som man arbeider målrettet mot:

- Nr. 7 Ren energi til alle,
- Nr. 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn,
- Nr. 12 Ansvarlig forbruk og produksjon,
- Nr. 13 Stoppe klimaendringene.

Selskapet har definert en rekke konkrete bærekrafts mål/KPI’er som det jobbes mot, og det overordnede målet er å redusere så mye klimagass utslipp som mulig. Det henvises til avsnittet Bærekraftsrapport i selskapets årsrapport for flere detaljer rundt delmål innenfor bærekraft, status

på klimagassregnskapet, og hva selskapet gjør for å bli bedre innenfor miljømessig, sosial og forretnings etisk bærekraft.

GC Rieber Eiendom har i mange år hatt en egen 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 styrene, 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 <http://www.gcrieber.no/baerekraft> og vil bli oppdatert innen 30.juni 2024.

GC Rieber Eiendom utvidet porteføljen av grønn finansiering i 2023, og haper årsskiftet ca. 60% grønn finansiering. Selskapet etablerte i 2023 sine første bærekraftslinkede låneavtaler med en samlet ramme på kr 1 mrd. Avtalene ble inngått med Handelsbanken og måloppnåelsen i avtalene skal vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte bærekrafts måltall/KPI’er.

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.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Selskapets aksjonærpolitikk er over tid å gi aksjonærene en konkurransedyktig avkastning på investert kapital i form av løpende utbytte og verdistigning. For 2023 foreslår styret et utbytte på kr 132,8 mill. (kr 130,5 mill.), tilsvarende kr 36,50 per aksje (kr 35,00 per aksje).

Det er viktig for selskapet å opprettholde en robust kapitalstruktur.

Kursen til GC Rieber Eiendom aksjen falt fra kr 1.250 ved årets begynnelse til kr 1.100 ved årets slutt. Kursen ved årsskiftet utgjorde 75 % av beregnet substans.

I løpet av året har GC Rieber Eiendom netto kjøpt 90.830 egne aksjer til en verdi per 31.12.23 på kr 103 mill. Antall utestående aksjer per årsslutt var 3.639.127 aksjer (3.729.957 aksjer). GC Rieber Eiendom har ca. 160 aksjonærer.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre består av Hans Olav Lindal (leder), Jan Rober Bjerkestrand (nestleder), Lise Bartnes Aalberg og Fredrik Rieber Lensberg. Pål Selvik og Christine Kahrs fratrådte sine styreverv i løpet av året, etter eget ønske, som følge av at de tok på seg andre viktige oppgaver.

Deltakelse i styremøter 2023

	Deltakelse	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Hans Olav Lindal	10/10	Ja	Ja
Jan Roger Bjerkestrand	7/7	Ja	Nei
Lise Bartnes Aalberg	7/10	Ja	Nei
Fredrik Rieber Lensberg	7/7 + 1 som vara	Ja	Nei
Bernt Ditlev Sommersten	3/3 + 1 som vara	Ja	Nei
Paul-Christian Rieber	3/3	Ja	Nei
Christine Kahrs	7/8	Ja	Ja
Pål Selvik	1/1	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 31.12.2023 var det 36 faste ansatte i konsernet, 17 kvinner og 19 menn. I tillegg hadde selskapet 3 lærlinger. 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 3,3 % i 2023. 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 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 fratrullet akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. I lys av dette foreligger det betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2023.

Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2023 for GC Rieber Eiendom konsernet var kr 526 mill. (kr 517 mill.), hvorav kr 426 mill. (kr 412 mill.) var leieinntekter. I tillegg til leieinntekter har konsernet i all hovedsak inntekter fra driftstjenester. Brutto driftsresultat ble kr 396 mill. (kr 385 mill.), hvorav driftskostnader eiendom og prosjekter utgjorde kr 46 mill. (kr 42 mill.). Kostnadsførte rehabiliteringskostnader utgjorde kr 42 mill. (kr 30 mill.), og lønn og andre administrative kostnader utgjorde kr 60 mill. (kr 50 mill.). Konsernets avskrivninger utgjorde kr 121 mill. (kr

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

118 mill.). I tillegg er eiendom nedskrevet med kr 280 mill. (kr 155 mill.). Dette er en betydelig nedskrivning som følger av den kraftige økningen av renter i løpet av året, med påfølgende justert avkastningskrav/yield for eiendom. Nedskrivningen i resultatregnskapet knytter seg til enkeltbygg som hadde en historisk kostpris som var høyere en virkelig verdi per 31.12.23. Driftsresultatet utgjør etter dette kr – 108 mill. (kr 33 mill.) Konsernets netto finanskostnader utgjorde kr 98 mill. (kr 52 mill.).

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr -206 mill. (kr -19 mill.) og resultat etter skatt kr -167 mill. (kr -15 mill.).

Balanse og likviditet

GC Rieber Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2023 kr 4.926 mill. (kr 5.321 mill.). Reduksjonen følger i hovedsak av nedskrivning av verdien på konsernets eiendommer.

Samlet gjeld utgjorde kr 2.772 (kr 2.767), hvorav kr 2.099 mill. (kr 2.039) 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 4,8 %, mot 4,1 % per 31.12.22. 61 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,8 år. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid.

Konsernets likviditetsreserve, utgjorde kr 250 mill. (kr 397 mill.) per 31.12.2023. Av disse utgjorde 52 mill. innskudd i bank, og kr 198 mill. pantesikrede lånerammer. Konsernet har i tillegg betydelig lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer. Konsernets likviditetsrisiko vurderes som relativt lav.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 5,2 mrd., etter avsatt utbytte på kr 133 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel

på 66 %, mot 69 % i fjor.

Som grunnlag for beregningen av verdijustert egenkapital har konsernet benyttet ekstern verdivurderer på eksisterende eiendomsportefølje.

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2023 kr 97 mill. (kr 285 mill.) og kortsiktig gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 265 mill. (kr 263 mill.), hvorav avsatt utbytte utgjør kr 133 mill. (kr 131 mill.). Dette betyr at bokført likviditet er relativt lav, 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 2023 har konsernet bokført tap på kr 0,6 mill. (kr 1,4 mill.). Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger der hvor det er vurdert nødvendig.

Endring i likvider for konsernet utgjør kr – 194 mill. i 2023 (kr -26 mill.), hvorav kr 265 mill. (kr 315 mill.) fra operasjonelle aktiviteter, kr -196 mill. (kr -126 mill.) fra investeringsaktiviteter og kr -263 mill. (kr –215 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 2023 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, og

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

årsberetningen gir et rettviseende 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

Den 6. mars 2024 vedtok Bergen Bystyre den nye reguleringsplanen på Marineholmen. Den nye planen gir rom for å bygge 60.000 kvm nye kontorarealer, samt 260 boliger. Dette er en viktig milepæl for selskapet, og svært positivt for videre utvikling av byen.

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, fortsatt høy inflasjon og en svak krone. Det forventes nå en utflating av rentekurven, men de langvarige makroeffektene er fortsatt usikre, og vil kunne påvirke 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 35,00 per aksje.

Styret foreslår et ordinært utbytte på kr 36,50 per aksje for 2023.

Årets underskudd for konsernet ble kr 167,5 mill. Årets underskudd i morselselskapet, kr 80,7 mill., foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 36,50 per aksje)	kr 132,8 mill.
Overført fra annen egenkapital	kr -213,5 mill.
Sum	kr - 80,7 mill.

Morselskapet hadde i 2023 en omsetning på kr 74 mill. (kr 77 mill.), et driftsresultat på kr 11 mill. (kr 24 mill.) og et underskudd på kr 81 mill. (kr 82 mill.). Hovedårsaken til den svake resultatutviklingen er nedskrivning av aksjer i datterselskaper på kr 205 mill. (kr 14 mill.). Morselskapet hadde per 31.12.2023 eiendeler på kr 5,2 mrd. (kr 4,7 mrd.), egenkapital på kr 3,2 mrd. (kr 3,5 mrd.) og gjeld på kr 2,0 mrd (kr 1,3 mrd.)

Styret vil benytte anledningen å takke kunder, samarbeidspartnere og ansatte for konstruktivt samarbeid i året som har gått. En spesiell takk for gode bidrag i mange år til Paul-Christian Rieber, Christine Kahrs og Pål Selvik som gikk ut av styret i løpet av året.

Signert digitalt av styret og adm.dir.

Bergen, 21. mars 2024

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Resultatregnskap

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		426 283	411 583
Eiendomstjenester		93 718	93 535
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		6 448	12 172
Sum inntekter		526 449	517 290
Driftskostnad eiendom og prosjekter	3, 4, 5	46 361	41 889
Driftskostnad eiendomstjenester	3, 4, 5	74 753	79 106
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		9 721	10 968
Brutto driftsresultat		395 613	385 328
Salgsgevinst/tap		0	-117
Rehabiliteringskostnad		41 880	29 557
Lønn og andre administrative kostnader	3, 4, 5	59 895	50 205
Driftsresultat før av- og nedskrivning		293 839	305 683
Avskrivning av varige driftsmidler	6	121 427	117 618
Nedskrivning av varige driftsmidler	6	280 229	155 177
Driftsresultat		-107 817	32 888
Inntekt/(-tap) på investering i TS / DS	2	-7 787	-130
Eksterne finansinntekter		7 601	4 897
Urealisert verdiendring av fin.instrumenter		0	7 371
Eksterne finanskostnader		97 876	63 908
Resultat før skattekostnad		-205 878	-18 881
Skattekostnad	7	-38 421	-3 974
Årsresultat		-167 457	-14 907
Majoritetens andel	8	-159 698	-13 802
Minoritetens andel		-7 759	-1 105

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2023	2022
DISPONERINGER			
Avsatt til utbytte		132 828	130 531
Overføring fra annen egenkapital		-292 526	-144 333
Sum disponert		-159 698	-13 802

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Balanse – Eiendeler

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2023	31.12.2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 14	4 775 121	4 964 848
Maskiner og anlegg	6, 14	23 586	26 529
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	29 514	42 118
Sum varige driftsmidler		4 828 221	5 033 495
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	9	1 852	2 337
Sum finansielle anleggsmidler		1 852	2 337
Sum anleggsmidler		4 830 074	5 035 832
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	10	22 652	25 122
Andre kortsiktige fordringer		21 172	13 432
Sum fordringer		43 824	38 554
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	52 435	246 535
Sum omløpsmidler		96 259	285 089
Sum eiendeler		4 926 332	5 320 921

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Balanse – Egenkapital og gjeld

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	113 856	113 856
Egne aksjer	12	-4 683	-1 958
Overkurs	12	2 038 431	2 429 020
Sum innskutt egenkapital		2 147 605	2 540 919
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Minoritetsinteresser	12	7 115	12 595
Sum egenkapital		2 154 720	2 553 514

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2023	31.12.2022
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	4	17 688	16 741
Utsatt skatt	7	320 163	385 617
Sum avsetning for forpliktelser		337 851	402 358
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	2 099 190	2 031 185
Øvrig langsiktig gjeld	15	69 110	71 260
Sum annen langsiktig gjeld		2 168 300	2 102 445
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	7 969
Leverandørgjeld		74 644	68 086
Betalbar skatt	7	26 892	33 783
Skyldig offentlige avgifter		7 391	4 581
Utbytte	12	132 828	130 531
Annen kortsiktig gjeld		23 705	17 655
Sum kortsiktig gjeld		265 461	262 605
Sum gjeld		2 771 612	2 767 407
Sum egenkapital og gjeld		4 926 332	5 320 921

Signert digitalt av styret og adm.dir.

Bergen, 21. mars 2024

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Kontantstrømoppstilling

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1000	2023	2022
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	-205 878	-18 881
Periodens betalte skatt	-33 783	-13 403
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-117
Tap/gevinst ved salg av virksomhet	7 787	0
Ordinære avskrivninger	121 427	117 618
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	280 229	155 177
Finansposter uten kontanteffekt	0	-7 241
Mottatte renter	-7 601	-4 897
Betalte renter	97 876	63 908
Endring kundefordringer	1 830	-6 199
Endring leverandørgjeld	6 834	28 068
Endring pensjoner over resultatet	296	118
Endring andre tidsavgrensningsposter	101	1 285
Endring andre periodiseringer	-4 252	0
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	264 865	315 435
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-203 092	-131 154
Salg av varige driftsmidler (salgspris)	0	117
Netto endring langsiktige fordringer	-71	638
Mottatte renter	7 601	4 897
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-195 561	-125 502

ALLE TALL I NOK 1000	2023	2022
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	950 000	50 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-881 995	-30 543
Netto endring annen langsiktig gjeld	2 103	10 835
Netto endring kassekreditt	-7 969	328
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	-5 522	0
Betalte renter	-97 876	-63 908
Kjøp/ salg av egne aksjer	-100 212	-87 288
Innbetalt egenkapital	8 597	0
Utbetalt utbytte	-130 531	-94 880
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-263 404	-215 455
Netto endring likvider (A+B+C)		
	-194 101	-25 522
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden		
	246 535	272 058
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden		
	52 435	246 535

I tillegg har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på kr 198 mill. per 31.12.2023.

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:

DATTERSELSKAP	EIERANDEL	FORRETNINGS-ADRESSE
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	100 %	Bergen
Bergen Helsehus AS	100 %	Bergen
Bontelabo AS	100 %	Bergen
Fenderen AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Drift AS	100 %	Bergen
GC Rieber Eiendom Pluss AS	100 %	Bergen
Kokstad Nord AS	55 %	Bergen
Krohn AS	100 %	Bergen
Marineholmen Forskningspark AS	100 %	Bergen
Marineholmen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Basen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Datablokken AS	100 %	Bergen
Marineholmen Kompasset AS	100 %	Bergen
Marineholmen Lanternen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Magasinet AS	100 %	Bergen
Marineholmen Markøren AS	100 %	Bergen
Marineholmen Merkantilen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Ocean Energy AS	100 %	Bergen
Marineholmen RASLab AS (Aksjene ble solgt 03.11.2023)	53 %	Bergen
Marineholmen Slippen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Teaterbygg AS	100 %	Bergen
Motorhallen AS	100 %	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	Bergen

DATTERSELSKAP	EIERANDEL	FORRETNINGS-ADRESSE
Rieber Eiendom AS	100 %	Bergen
Skipet AS	100 %	Bergen
Skipsbyggerhallen AS	100 %	Bergen
Skuteviksboder 1-2 AS	100 %	Bergen
Viken Brygge AS	100 %	Bergen

Datterselskap

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datter-selskapenes 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 konsern-regnskapet 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

Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsern-regnskapet. Konsernets andel av resultatet er basert på de investerte selskapenes resultat etter skatt, med fradrag for interne gevinster og

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultat-andelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

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 anleggs-middel/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 NOK 15. 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.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

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.

Leieavtaler

En leieavtale som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker betraktes som en finansiell leieavtale. Ved finansielle leieavtaler balanseføres leieavtalen av leietaker. Øvrige leieavtaler betraktes som operasjonelle leieavtaler, og leiebeløpet kostnadsføres som annen driftskostnad.

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 pantelikning. 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

I datterselskapet Marineholmen Forskningspark AS er det gjennomført strukturendringer i 2023. Etter gjennomføring av strukturendringene har Marineholmen Forskningspark AS fire nye datterselskaper: Marineholmen AS, Marineholmen Kompasset AS, Marineholmen Lanternen AS og Marineholmen Markøren AS. Strukturendringene er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023.

Marineholmen Forskningspark AS solgte sine aksjer i datterselskapet Marineholmen RASLab AS den 03.11.2023. Marineholmen RASLab AS er konsolidert i konsernregnskapet 10 måneder i 2023. Tap ved salg av aksjene er beregnet til NOK 7 787 og er presentert som tap på investering i DS.

NOTE 3 – Lønnskostnader

	2023	2022
Lønnskostnader	39 500	29 270
Styrehonorar	1 717	398
Arbeidsgiveravgift	7 069	5 334
Pensjonskostnader	4 389	3 980
Andre personalkostnader	576	1 168
Totalt	53 251	40 150

I resultatregnskapet er lønnskostnadene fordelt på		
Driftskostnad eiendom og prosjekter	4 409	3 000
Driftskostnad eiendomstjenester	12 178	9 491
Lønn og andre administrative tjenester	36 664	27 659
Totalt	53 251	40 150

Konsernet hadde i 2023 sysselsatt 39 årsverk.

Lønnskostnader i 2023 inneholder vedtatt og utbetalt bonus for regnskapsåret 2022 i samsvar med selskapets insentivordning. Bonus regnskapsføres det året styret vedtar denne, dette er en endring av tidligere prinsipp da bonus ble avsatt i regnskapet i opptjeningsåret. Deler av økningen i lønnskostnader fra 2022 til 2023 skyldes en tilbakeført bonusavsetning i 2022.

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 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 8 personer pr. 31.12.2023, hvorav 2 mottok pensjon i 2023.

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 NOK 2 874 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 21 personer ansatt i konsernet GC Rieber Eiendom AS.

ÅRETS PENSJONSKOSTNAD	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	348	353
Netto rentekostnad	430	263
Arbeidsgiveravgift	110	87
Netto pensjonskostnad	888	702

PENSJONSFORPLIKTELSE OG PENSJONSMIDLER	31.12.2023	31.12.2022
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-15 502	-14 672
Arbeidsgiveravgift	-2 186	-2 069
Netto pensjonsforpliktelse(-) / pensjonsmidler	-17 688	-16 741

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER	31.12.2023	31.12.2022
Diskonteringsrente	3,10 %	3,00 %
Forventet avkastning	3,10 %	3,00 %
Lønnsregulering	3,50 %	3,50 %
G-regulering	3,25 %	3,25 %
Pensjonsregulering	2,50 %	2,48 %
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.

NOTE 6 – Anleggsmidler

	INVENTAR/ DRIFTSLØSØRE	MASKINER/ TEKN.ANLEGG	FASTE EIENDOMMER	GRUNNAREAL	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	78 658	52 994	5 350 929	1 015 251	6 497 833
Avgang datterselskap	-15 459	0	5 619	0	-9 840
Tilgang i året	4 672	0	196 652	1 768	203 092
Avgang til anskaffelseskost	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	67 872	52 994	5 553 200	1 017 019	6 691 085
Samlede av- og nedskr. 1.1.	36 540	26 465	1 336 674	64 658	1 464 337
Avgang datterselskap	-6 207	0	3 077	0	-3 130
Akk. avskr. på årets avgang	0	0	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	8 025	2 944	110 459	0	121 427
Årets nedskrivning	0	0	271 779	8 450	280 229
Samlede av- og nedskr. 31.12.	38 358	29 409	1 721 988	73 108	1 862 863
Bokført verdi 31.12.	29 514	23 586	3 831 211	943 911	4 828 221
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	0-25 år	20-100 år		

Årets nedskrivning på faste eiendommer gjelder enkeltbygg der kostpris i konsernet var høyere enn eiendomsverdi pr. 31.12.2023. Konsernet har samlet sett betydelige merverdier i sin bokførte balanse.

Datterselskapet Marineholmen RASLab AS ble solgt den 03.11.2023.

HONORAR TIL REVISOR FOR SAMTLIGE SELSKAP I KONSERNET	2023	2022
Revisjon	1 256	1 085
Andre attestasjonsoppgaver	237	25
Skatterådgivning	0	6
Andre tjenester	32	72
Totalt honorar	1 526	1 188

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 7 – Skatt

	2023	2022
SKATTEKOSTNAD		
Betalbar inntektsskatt	25 394	35 930
Endring i utsatt skatt	-65 454	-40 044
Endring i utsatt skatt som følge av feil i fjor	1 456	0
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	184	140
Skattekostnad	-38 421	-3 974

SKATTEPLIKTIG INNTEKT		
Resultat før skatt	-205 878	-18 881
Permanente forskjeller	8 161	-21
Endring i midlertidige forskjeller	313 143	-7 462
Årets skattegrunnlag	115 425	-26 364

BETALBAR SKATT I BALANSEN		
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	25 394	35 930
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	1 499	-4 060
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag utover dekning av sm-underskudd	0	1 914
Betalbar skatt i balansen	26 892	33 783

UTSATT SKATT		
Endring utsatt skatt i resultatet	-63 998	-40 044
Utsatt skatt på poster ført direkte mot egenkapitalen	0	2 146
Korrigerings av utsatt skatt ført tidligere år	10	-45
Skatteeffekt av tilgang/avgang datterselskap	-1 466	0
Endring utsatt skatt i balansen	-65 454	-37 942

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

	31.12.2023	31.12.2022	ENDRING
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-491	-373	118
Driftsmidler	1 583 337	1 895 039	311 703
Gevinst – og tapskonto	-24	-30	-6
Pensjonsforpliktelser	-17 688	-16 741	947
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 085	-672	413
Andre avsetninger	14 958	14 926	-32
Avskåret rentefradrag	-11	-11	0
Sum midlertidige forskjeller	1 578 996	1 892 138	313 143

Avskåret rentefradrag til fremføring	0	-785	-785
Fremførbart underskudd	-39	-6 223	-6 184
Endr. underskudd ikke hensyntatt i fjorårets beregning	0	-206	-206
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-123 671	-132 121	-8 450
Grunnlag utsatt skatt	1 455 286	1 752 804	297 517
Utsatt skattefordel (22 %)	320 163	385 617	65 454

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

	2023	2022
Resultat før skatt x 22 %	-45 293	-4 154
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	1 922	44
Endring i utsatt skatt som følge av feil i fjor	1 505	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 795	-5
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	184	140
Avgang datterselskap	1 466	0
Skattekostnad	-38 421	3 974

NOTE 8 – Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i GC Rieber Eiendom AS utgjør 3 639 127 per 31.12.2023.

Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2023 var 3 684 542 aksjer.

	2023	2022
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	-159,7	-13,8
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	3 684 542	3 762 587
Resultat per aksje (kr)	-43,34	-3,67

NOTE 9 – Fordringer

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt	1 268	1 751

NOTE 10 – Kundefordringer

	31.12.2023	31.12.2022
Kundefordringer vurdert til pålydende	23 179	27 315
Avsetning til tap	-527	-2 193
Kundefordringer i balansen	22 652	25 122

NOTE 11 – Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 974 bundne skattetrekkmidler.

I tillegg til bankinnskudd har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på NOK 198 150 per 31.12.2023.

GC Rieber Eiendom AS og 100 % eide datterselskap utenom Marineholmen Kompasset AS, Marineholmen Lanternen AS, Marineholmen AS og Marineholmen Markøren AS inngår pr 31.12.2023 i en felles konsernkonto-ordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkonto-ordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 36 314 pr. 31.12.2023, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 12 – Endring i egenkapital

	AKSJE- KAPITAL	EGNE AKSJER	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	MINORITETS- INTERESSER	SUM EGENKAPITAL
Inngående balanse 01.01	113 856	-1 958	2 429 020	0	12 595	2 553 514
Kjøp egne aksjer		-2 725		-97 487		-100 212
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-651		-651
Andre endringer ført mot egenkapital				76		76
Årets resultat				-159 698	-7 759	-167 457
Kapitaløkning i datterselskap					8 597	8 597
Avgang datterselskap					-6 318	-6 318
Avsatt utbytte				-132 828		-132 828
Overføring for dekning av udekket tap			-390 589	390 589		0
Total egenkapital 31.12.	113 856	-4 683	2 038 431	0	7 115	2 154 720

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10 % av aksjekapitalen. Pr. 31.12.2023 eide selskapet 156 089 egne aksjer.

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

Datterselskapet Marineholmen RASLab AS ble solgt 03.11.2023. I forkant av salget var det gjennomført en kapitaløkning i selskapet.

NOTE 13 – Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 099 190	2 031 185
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0
Sum rentesikringer	1 287 160	964 480
Andel rentesikret gjeld	61 %	47 %

NOTE 14 – Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
PANTESIKRET GJELD		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 099 190	2 031 185
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	7 969
Sum	2 099 190	2 039 154

REGNSKAPSFØRT VERDI AV PANTESIKREDE EIENDELER		
Faste eiendommer	3 051 085	3 884 022
Grunnarealer	508 755	798 390
Driftstilbehør	0	10 862
Sum	3 559 840	4 693 274

I tillegg er eiendommen Marineholmen Datablokken stillet som sikkerhet for renteswap i Handelsbanken. Pålydene per 31.12.2023 er NOK 108 000. Bokført verdi av eiendommen per 31.12.2023 er NOK 37 352.

NOTE 15 – Øvrig langsiktig gjeld

	31.12.2023	31.12.2022
Periodisering inntekt	60 783	61 876
Depositum	7 206	7 143
Annen langsiktig gjeld	1 122	2 240
Sum	69 110	71 260

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Resultatregnskap

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter	2	17 933	20 202
Annen driftsinntekt	2	55 753	56 562
Sum driftsinntekter		73 686	76 764
Lønnskostnad	3, 4, 5	38 274	25 696
Av- og nedskrivninger	6	1 496	3 067
Andre driftskostnader	2, 4	23 406	24 478
Sum driftskostnader		63 177	53 241
Driftsresultat		10 509	23 523
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	177 734	108 301
Renteinntekter fra konsernselskap	2	43 557	16 078
Renteinntekter		7 214	4 625
Verdiendring av finansielle instrumenter		0	-7 371
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	205 197	13 624
Rentekostnader til konsernselskap	2	53 934	16 136
Rentekostnader		25 237	20 578
Annen finanskostnad		58	48
Resultat av finansposter		-55 921	85 990
Resultat før skattekostnad		-45 412	109 513
Skattekostnad	8	35 254	27 295
Årsresultat		-80 665	82 217
Avsatt til utbytte		132 828	130 548
Overføring fra annen egenkapital		-213 493	-48 331
Sum overføringer		-80 665	82 217

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Balanse

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	8	2 973	2 669
Sum immaterielle eiendeler		2 973	2 669
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger og annen fast eiendom	6	32 132	31 492
Maskiner og anlegg	6	15	27
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	3 874	4 886
Sum varige driftsmidler		36 021	36 406
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	4 287 761	4 322 804
Konsernfordringer	9	776 411	94 553
Andre langsiktige fordringer		7	7
Sum finansielle anleggsmidler		5 064 178	4 417 365
Sum anleggsmidler		5 103 172	4 456 439
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	9, 10	3 129	1 758
Andre kortsiktige fordringer		4 217	3 351
Konsernfordringer	9	64 403	45 770
Sum fordringer		71 749	50 880
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	49 850	241 858
Sum omløpsmidler		121 599	292 738
Sum eiendeler		5 224 771	4 749 177

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12, 13	113 856	113 856
Egne aksjer	13	-4 683	-1 958
Overkurs	13	2 930 856	2 930 856
Sum innskutt egenkapital		3 040 030	3 042 754
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	143 597	455 122
Sum opptjent egenkapital		143 597	455 122
Sum egenkapital		3 183 627	3 497 876
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	5	15 463	14 832
Sum avsetning for forplikelser		15 463	14 832
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 297 750	609 625
Annen langsiktig gjeld		0	7
Sum annen langsiktig gjeld		1 297 750	609 632
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	5 190	7 009
Betalbar skatt	8	26 892	21 761
Utbytte		132 828	130 548
Skyldige offentlige avgifter		2 154	3 409
Konserngjeld	9	550 695	459 283
Annen kortsiktig gjeld		10 172	4 827
Sum kortsiktig gjeld		727 931	626 837
Sum gjeld		2 041 144	1 251 301
Sum gjeld og egenkapital		5 224 771	4 749 177

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Kontantstrømoppstilling

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1000	2023	2022
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	-45 412	109 513
Periodens betalte skatt	-21 761	-8 088
Ordinære avskrivninger	1 496	3 067
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	205 197	13 624
Mottatte renter	-50 771	-20 703
Betalte renter	79 171	36 714
Endring kundefordringer	-1 371	4 057
Endring leverandørgjeld	-1 819	3 077
Endring pensjoner over resultatet	69	-43
Endring i kortsiktige konsernmellomværende	72 779	218 735
Endring andre tidsavgrensningsposter	-5 440	-7 600
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	232 138	352 351

B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-1 111	-330
Investering i virksomhet	-170 153	-114 488
Netto endring langsiktige fordringer	-681 858	-903
Mottatte renter	50 771	20 703
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-802 351	-95 018

ALLE TALL I NOK 1000	2023	2022
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	688 125	0
Netto endring annen langsiktig gjeld	-7	-57 902
Betalte renter	-79 171	-36 714
Kjøp/ salg av egne aksjer	-100 212	-87 288
Utbetalt utbytte og konsernbidrag	-130 531	-94 880
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	378 204	-276 784
Netto endring likvider (A+B+C)		
	-192 008	-19 451
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden		
	241 858	261 309
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden		
	49 850	241 858

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

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.

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 NOK 15. 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 pantelikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

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 tilfredstiller 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

	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER		
Leieinntekter datterselskap	13 187	10 219
Andre driftsinntekter datterselskap	54 015	54 751
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	67 202	64 970

ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Andre driftskostnader fra datterselskap	2 861	3 288
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	2 861	3 288

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskap	177 734	108 301
Renteinntekter fra datterselskap	43 557	16 078
Rentekostnader fra datterselskap	53 934	16 136
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	275 224	140 515

NOTE 3 – Lønnskostnader

	2023	2022
Lønnskostnader	27 721	18 031
Styrehonorar	1 717	398
Arbeidsgiveravgift	5 233	3 600
Pensjonskostnader	3 230	2 816
Andre personalkostnader	372	851
Totalt	38 274	25 696

Selskapet hadde i 2023 sysselsatt 21 årsverk.

Lønnskostnader i 2023 inneholder vedtatt og utbetalt bonus for regnskapsåret 2022 i samsvar med selskapets incentivordning. Bonus regnskapsføres det året styret vedtar denne, dette er en endring av tidligere prinsipp da bonus ble avsatt i regnskapet i opptjeningsåret. Deler av økningen i lønnskostnader fra 2022 til 2023 skyldes en tilbakeført bonusavsetning i 2022.

NOTE 4 – Godtgjørelser og lån til styret, daglig leder og revisor

Lønn til adm.dir.	2 649
Bonus til adm.dir.	826
Andre godtgjørelser til adm.dir.	51
Pensjonspremie adm.dir.	474
Godtgjørelse til revisor - revisjon	234
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	32
Godtgjørelse til styret	1 717

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 incentivmodell 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 pensjonsforpliktelser

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 5 personer pr. 31.12.2023, hvorav 2 mottok pensjon i 2023.

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 NOK 1 958 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,

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 12 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

BEREGNING AV ÅRETS PENSJONSKOSTNAD	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	221	223
Netto renteinntekt (-kostnad)	380	232
Arbeidsgiveravgift	85	64
Netto pensjonskostnad	686	519

PENSJONSFORPLIKTELSE OG PENSJONSMIDLER	31.12.2023	31.12.2022
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-13 552	-12 999
Arbeidsgiveravgift	-1 911	-1 833
Balanseført pensjonsforpliktelse	-15 463	-14 832

NOTE 6 – Anleggsmidler

	INVENTAR/ DRIFTSLØSØRE	MASKINER/ TEKN.ANLEGG	BYGNINGER	TOMTER	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	14 928	5 725	31 151	28 458	80 263
Tilgang i året	313	0	798	0	1 111
Anskaffelseskost pr. 31.12.	15 241	5 725	31 949	28 458	81 374
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	10 042	5 698	28 117	0	43 857
Årets ordinære avskrivninger	1 325	12	159	0	1 496
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	11 367	5 710	28 276	0	45 353
Bokført verdi 31.12.	3 874	15	3 674	28 458	36 021
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	10 år	25-50 år		

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

	2023	2022
Diskonteringsrente	3,10 %	3,00 %
Forventet avkastning	3,10 %	3,00 %
Lønnsregulering	3,50 %	3,50 %
G-regulering	3,25 %	3,25 %
Pensjonsregulering	1,80-2,50 %	0,00-2,48 %
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.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 7 – Aksjer i datterselskaper

	FORRETNINGS- KONTOR	BOKFØRT VERDI	EIERANDEL/ STEMME ANDEL	EGENKAPITAL PR. 31.12.2023	RESULTAT 2023
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	101 131	100 %	16 855	3 811
Bergen Helsehus AS	Bergen	400 371	100 %	56 283	11 500
Bontelabo AS	Bergen	56 590	100 %	11 558	10 457
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	2 984	100 %	2 131	6 727
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	4 534	100 %	4 797	364
Kokstad Nord AS	Bergen	13 790	55 %	15 880	-8 738
Krohn AS	Bergen	206 892	100 %	203 764	-1 572
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	1 422 251	100 %	690 675	53 411
Motorhallen AS	Bergen	534 212	100 %	114 367	-20 865
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	100 045	100 %	32 400	3 482
Nye Beddingen AS	Bergen	300 965	100 %	73 032	11 358
Rieber Eiendom AS	Bergen	58 391	100 %	58 615	-1 213
Skipet AS	Bergen	476 774	100 %	160 990	7 040
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	434 216	100 %	86 191	12 230
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100 %	9 409	2 593
Fenderen AS	Bergen	54 563	100 %	51 984	-557
Viken Brygge AS	Bergen	109 835	100 %	99 156	986
Bokført verdi		4 287 761		1 688 087	91 013

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør NOK 205 197.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 8 – Skatt

	2023	2022
SKATTEKOSTNAD		
Betalbar inntektsskatt	35 399	25 821
Endring i utsatt skatt	-304	1 313
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	158	162
Skattekostnad	35 254	27 295
SKATTEPLIKTIG INNTEKT		
Resultat før skatt	-45 412	109 513
Permanente forskjeller	204 935	13 823
Endring i midlertidige forskjeller	1 381	-5 966
Årets skattegrunnlag	160 905	117 370
BETALBAR SKATT I BALANSEN		
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	-3 702	1 995
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-8 507	-4 060
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	39 101	23 826
Betalbar skatt i balansen	26 892	21 761
UTSATT SKATT		
Endring utsatt skatt i resultatet	-304	1 313
Endring utsatt skatt i balansen	-304	1 313

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

	31.12.2023	31.12.2022	ENDRING
Driftsmidler	-12 922	-12 702	221
Gevinst – og tapskonto	468	584	117
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 085	-672	413
Pensjonspremie/- forpliktelse	-15 463	-14 832	631
Andre avsetninger	15 490	15 490	0
Sum midlertidige forskjeller	-13 512	-12 131	1 381
Grunnlag utsatt skatt	-13 512	-12 131	1 381
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 973	-2 669	304

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

	2023	2022
Resultat før skatt x 22 %	-9 991	24 093
Skatteeffekt av permanente forskjeller	45 086	3 041
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	158	162
Skattekostnad	35 254	27 295

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 9 – Konsernmellomværende

	31.12.2023	31.12.2022
FORDRINGER PÅ KONSERNSELSKAP		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	776 411	94 553
Kundefordringer konsern	3 297	279
Andre kortsiktige fordringer konsern	64 403	45 770
Sum konsernfordringer	844 111	140 602
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	776 411	65 005
GJELD TIL KONSERNSELSKAP		
Leverandørgjeld innen konsern	20	770
Annen kortsiktig gjeld konsern	550 695	459 283
Sum konserngjeld	550 715	460 053
Andel konserngjeld med forfall om senere enn 1 år	0	0
Totalt	293 396	-319 450

NOTE 10 – Kundefordringer

	31.12.2023	3.12.2022
Kundefordringer vurdert til pålydende	3 129	1 758
Kundefordringer i balansen	3 129	1 758

NOTE 11 – Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 345 bundne skattetrekkmidler.

GC Rieber Eiendom AS og 100 % eide datterselskap utenom Marineholmen Kompasset AS, Marineholmen Lanternen AS, Marineholmen AS og Marineholmen Markøren AS inngår pr 31.12.2023 i en felles konsern-kontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsern-kontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 36 314 pr. 31.12.2023, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 12 – Aksjeeiere

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	PROSENT- ANDEL
GC Rieber AS	1 811 600	47,70 %
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 %
GC Rieber Eiendom AS	156 089	4,10 %
Livsforsikringsselskapet Nordea	96 556	2,50 %
DNB Eiendomsfond Core Pluss AS	70 608	1,90 %
GC Rieber Fondet	60 640	1,60 %
Martens Nes Holding AS	37 376	1,00 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Almennyttige 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 %
Johanne Marie Rieber Martens Allmenyttige fond	18 293	0,50 %
L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,50 %
Christian Gottlieb Rieber	16 345	0,40 %
Hensør AS	16 300	0,40 %
Dag Fredrik Jebsen Arnesen	16 000	0,40 %
Jan Lauritz ReuterdaHL Mietle	15 979	0,40 %
Kvast AS	15 591	0,40 %
Stiftelsen Universitetsforskning Bergen	14 915	0,40 %
Randi Jebsen Arnesen	14 600	0,40 %
Øvrige	436 270	11,50 %
Totalt	3 795 216	100,00 %

Aksjekapitalen er på NOK 113 856 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 4 683 fordelt på 156 089 aksjer à kr. 30.

Egne aksjer har ikke stemmerett.

Oversikten viser aksjonærer med mer enn 0,3 % eierandel. Per 31.12.2023 hadde selskapet totalt 155 aksjonærer. Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av styret og adm.dir. eier følgende antall aksjer:

Fredrik Rieber Lensberg (inkl. indirekte eie)	49 309
Tor Instanes	311

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 13 – Endring i egenkapital

	AKSJEKAPITAL	EGNE AKSJER	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Inngående balanse 01.01.	113 856	-1 958	2 930 856	455 122	3 497 876
Kjøp egne aksjer		-2 742		-97 984	-100 726
Salg egne aksjer		17		497	514
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-562	-562
Avvik avsatt og utbetalt utbytte				18	18
Årets resultat				-80 665	-80 665
Avsatt utbytte				-132 828	-132 828
Total egenkapital pr. 31.12.	113 856	-4 683	2 930 856	143 597	3 183 627

NOTE 14 – Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 297 750	609 625
Sum	1 297 750	609 625
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0

Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (NOK 11 607), Nye Administrasjonsbygget AS (NOK 31 226), Nye Beddingen AS (NOK 89 619), Motorhallen AS (NOK 124 705), Skipsbyggerhallen AS (NOK 103 515), Marineholmen Slippen AS (208 150) og Marineholmen Merkantilen AS (NOK 182 714).

I tillegg er det stillet sikkerhet i eiendommen til Marnineholmen Datablokken AS for renteswap. Pålydende på renteswappen var NOK 108 000 pr 31.12.2023 og bokført verdi av eiendommen NOK 37 352.

Garantier

GC Rieber Eiendom AS har stilt selvskyldnerkausjoner pålydende NOK 192 000 som sikkerhet for Viken Brygge AS sitt lån i Nordea. Kausjonen er en helgaranti og omfatter hele lånet/kreditten/forpliktelsen innenfor rammen av kausjonsbeløpet med tillegg av renter inntil kunden har innfridd hovedstolen med renter, gebyrer og omkostninger i sin helhet.

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Viken Brygge AS	172 800	180 480
Sum	172 800	180 480

Revisjonsberetning



Building a better
working world

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gc Rieber Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gc Rieber Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres 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.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 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 avvike 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2023](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

- 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 betydelig tvil 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 rettviseende 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 fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.



Bergen, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

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: UN:NO-9578-5994-4-673444

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 13:24:21 UTC

