

Årsrapport 2024

GC Rieber Eiendom AS



Foto: Alex Coppo



Foto: Simer Peder Aksnes Aarli

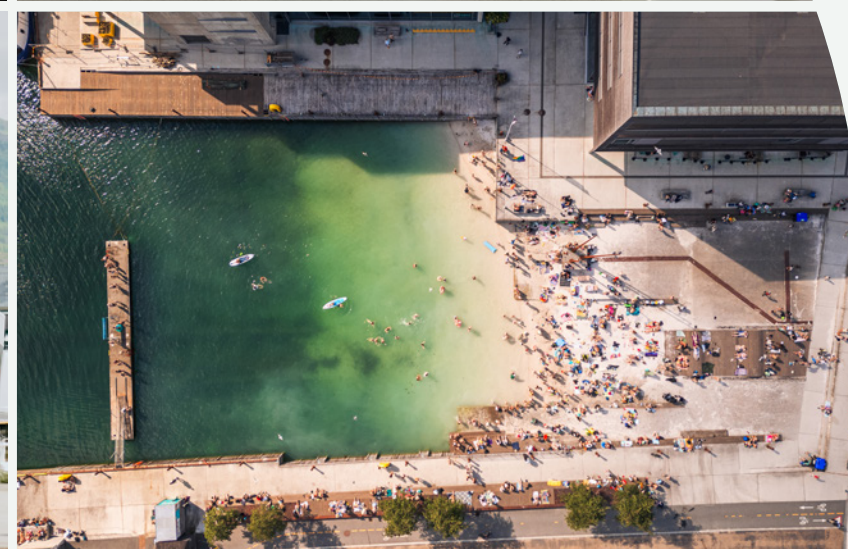


Foto: Tommy Ho

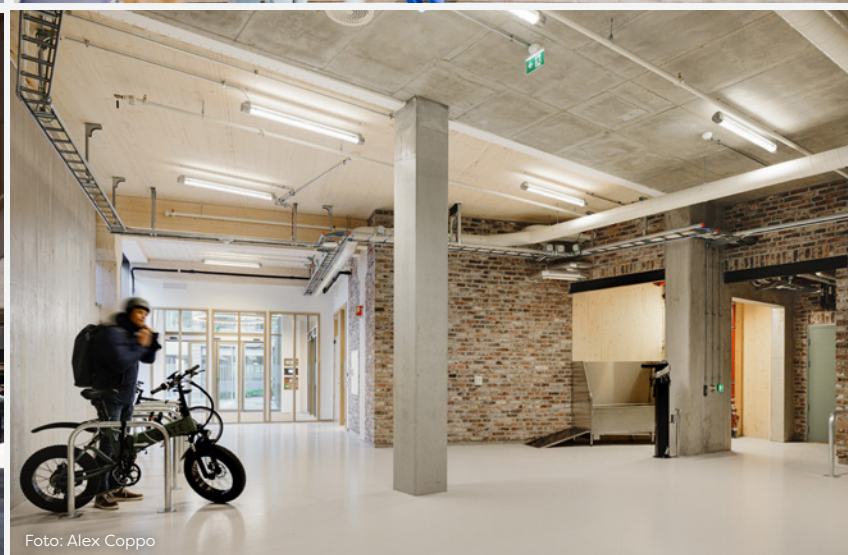


Foto: Alex Coppo



Foto: Tommy Ho

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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 2024 oppsummert

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Administrerende direktør har ordet

GC Rieber Eiendom er en by- og områdeutvikler som skal skape merverdi for leietakere, eiere, ansatte, økosystemer og samfunn. Vi har en attraktiv portefølje av kunder og eiendommer, en av Bergens mest spennende tomtereserver og et motivert team. Vi har flere pågående byggeprosjekter og ser frem til å starte enda flere i 2025.

Et innovasjonsdistrikt i vekst

“We shape our buildings and afterwards our buildings shape us”. Et sitat hentet fra Winston Churchill fra 1943. Det er essensen i det teamet i GC Rieber Eiendom arbeider med. Byggene og byrommene vi skaper former og påvirker de menneskene som arbeider her og de som bruker områdene våre hele døgnet, hele året. Det oppsummerer det store samfunnsansvaret som ligger i byutvikling.

Teamet i GC Rieber Eiendom har i 2024 jobbet målrettet med å levere verdi til våre eiere, leietakere og til samfunnet.

Vår kjernevirksomhet er utvikling, drift og forvaltning av bærekraftige og fremtidsrettede arbeidsplasser, og legge til rette for sterke og kompetente økosystem. Hovedvekten av selskapets satsing i dag er i Innovasjonsdistriktet

Solheimsviken og Marineholmen i Bergen, et område hvor kunnskapsinstitusjoner 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.

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 skal møtes og utveksle ideer. Politikere og viktige nøkkelpersoner inviteres regelmessig på omvisninger i laboratorier, inkubatorer og i gründermiljøet. Bedriftene og menneskene ser verdi av å være en del av dette økosystemet, og flere ønsker å ekspandere og flytte hit.

Gjennom arbeidet med Innovasjonsdistriktet Solheimsviken og Marineholmen bidrar GC Rieber Eiendom til å skape et levende og attraktivt område for både bedrifter og beboere. Selskapet legger til rette for samarbeid og kunnskapsdeling, og skaper møteplasser som fremmer kreativitet og innovasjon.

Forskning viser at innovasjonstakten øker når mennesker holder til noen få skritt fra hverandre. Vi i GC Rieber Eiendom er trygg på at vi gjør en forskjell, og ser frem til å fortsette satsingen på bærekraftig byutvikling i årene som kommer.



Adm.dir. Tor Instanes

Nye leietakere og prosjekter

Eksempler på kunder som har valgt å flytte til Innovasjonsdistriktet i 2024:

- Norconsult, et ledende nordisk rådgiverselskap, flytter 250 medarbeidere til vårt nybygg Fenderen som nå bygges i Solheimsviken. Innflytting er planlagt i 2026.
- Statped har flyttet inn i Motorhallen i Solheimsviken. Dette bygget er nå fullt utleid etter flere store rehabiliteringsprosjekter de senere årene.
- Handelshøyskolen BI utvikler sitt studieprogram og opplever økende studentmasse. GC Rieber Eiendom tilrettelegger for nye studentarbeidsplasser.
- Flere andre ledene virksomheter har fornyet leieavtaler eller flyttet til GC Rieber Eiendom sine områder i 2024.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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 er stolte av å ha blitt rangert høyest i Bergen i Eiendomsbarometeret for ellevte året på rad. Denne anerkjennelsen bekrefter selskapets posisjon som en ledende aktør innen bærekraftig eiendomsutvikling.

I 2024 ble kontorbygget Krohnen (6 130 kvm.) i Solheimsviken ferdigstilt. Vi startet byggingen av Fenderen (7 565 kvm) og vi har under prosjektering to boligprosjekter og et næringsbygg på Marineholmen. Boligprosjektene vil få byggestart nå i 2025.

Vi opplever dessverre fortsatt at offentlig byråkrati forsinker vekst i aktivitet og arbeidsplasser i innovasjonsdistriktet. Dette bekymrer oss. Etter 8 år med detaljregulering ble imidlertid ny reguleringsplan for Marineholmen vedtatt i mars 2024, og stadfestet i august 2024.

Den nye reguleringsplanen gjør det mulig å utvide innovasjonsdistriktet de kommende årene. Vårt mål er å kunne vise og 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 per januar 2025 er ca. 2 %, lik som i januar 2024. Aktiviteten i leiemarkedet i Bergen og kontorledigheten i Bergen har vært stabil over flere år. Ledigheten er redusert noe, fra ca. 9 % til ca. 8,6 %. I GC Rieber Eiendoms portefølje er den økonomiske ledigheten på ca. 3,4 % pr 31.12.2024 opp fra 2,8 % pr 31.12.2023.

Prime yield i Bergen har vært uendret siste året, og ligger rundt 5,25 % - 5,5 %. Snitt yield for GC Rieber Eiendoms portefølje ligger på ca. 5,5 %.

Innovasjon og bærekraft

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

Selskapets miljømål (E), og vår oppnåelse av disse, er nærmere omtalt i bærekraftsdelen av denne årsrapporten og det henvises til denne.

Siden 2012 har GC Rieber Eiendom benyttet miljøsystemet BREEAM-NOR. I dag er alle eksisterende bygg i henhold til standarden Breeam-In-Use, eller BREEAM-NOR. Krohnen ferdigstilles nå med enda høyere miljøsertifisering en våre tidligere bygg, med BREEAM NOR Outstanding, samt en sertifisering etter den svenske standarden “Noll CO2”. Kontorbygget Fenderen planlegges sertifisert som et BREEAM-NOR Excellent-bygg.

Som områdeutvikler har vi høye ambisjoner for de områdene vi utvikler. 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 spennende, åpne og inviterende nabolag. Vi ønsker å bidra til å bygge ned de sosiale forskjellene mellom bydelene ved å legge til rette for tilgjengelighet, gratistilbud, delingsøkonomi, gjestehavn og kulturtilbud. Bystrand, sjøpromenade og park er eksempler på slike tilbud som blir benyttet av både lokale og tilreisende.

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, det skal drives

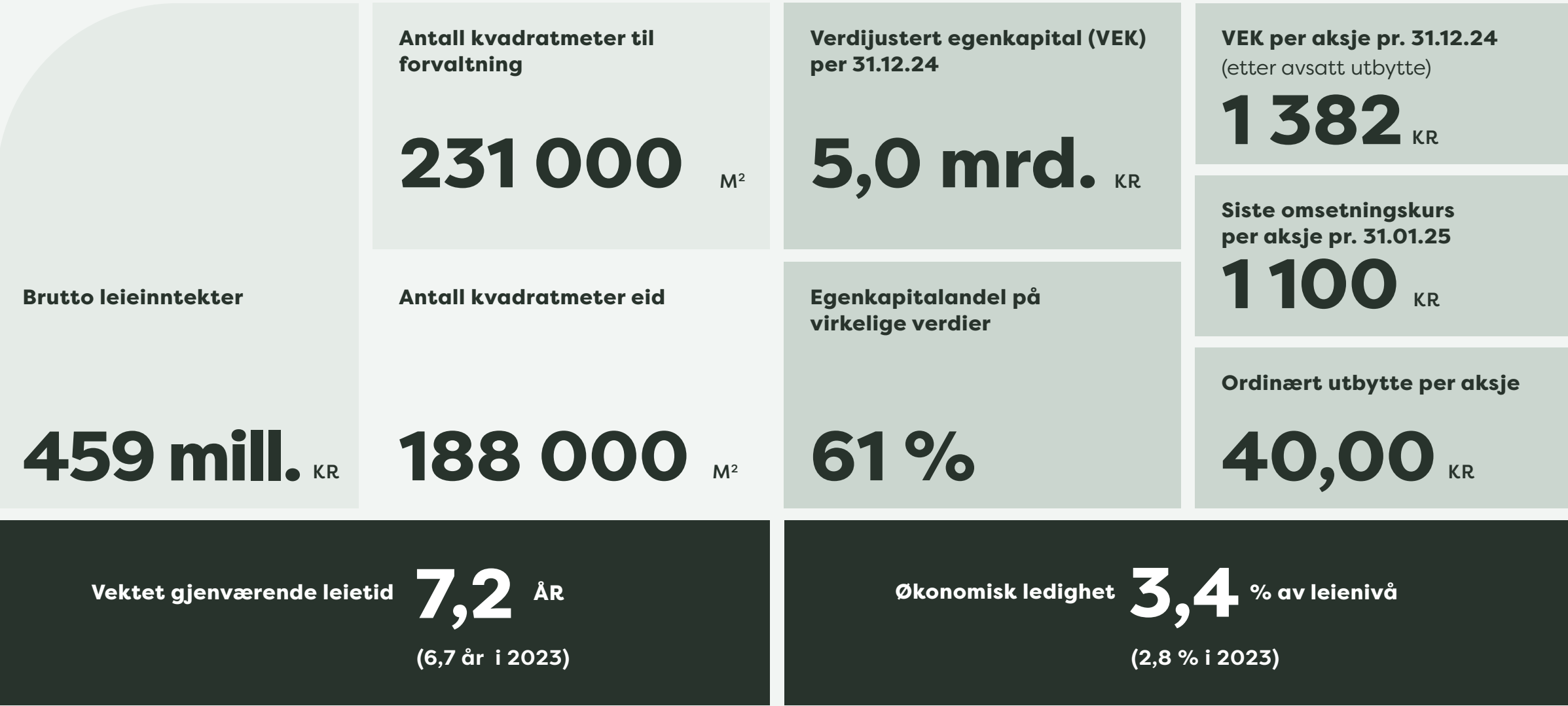
og rapporteres på en måte som gjør det lett for våre eiere å forstå oss. Selskapet skal ha en attraktiv verdiutvikling og et forutsigbart utbytte, slik at GC Rieber Eiendom aksjen er en attraktiv investering. I lys av et krevende eiendomsmarked har det vært relativt lite omsetning av aksjen i 2024. Per utgangen av året er substansverdien per aksje kr 1 422, og siste omsetningskurs i desember 2024 var kr 1 100. Styrets redegjørelse for god eierstyring og selskapsledelse ligger på våre nettsider [her](#).

GC Rieber Eiendom-teamet ser frem til å utvikle byen videre i årene som kommer, og skape trivsel for både leietakere, ansatte og alle andre som bruker våre områder.



Innvendig trekonstruksjon i Krohnen i Damsgårdsveien 14.

Nøkkeltall



Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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 2024



Foto: Jungelen, Jungelfest

Byliv

Januar

JUNGELFEST PÅ CORNERTEATERET

Jungelfest, Jungelen sin årlige musikkfestival, feirer 8 år. Festivalen samler unge med ulike bakgrunner for ny musikk og kulturopplevelser på flere spillesteder i Bergen.

Områdeutvikling

Februar

”ET HAV AV MULIGHETER” PÅ VILVITE

Behovet for kompetanse innen fornybar energi og grønn teknologi er stort, også i den maritime næringen. For å møte dette arrangerer Maritime Bergen og VilVite årlig “Et HAV av muligheter” på Marineholmen, som gir ungdomsskole- og vgs.-elever innsikt i bransjens utdanningsmuligheter. Arrangementet i 2024 trakk nær 200 elever.



Prosjekt

Mars

GODKJENT REGULERINGSPLAN PÅ MARINEHOLMEN

Bergen bystyre vedtar plan med 60 000 kvm næring og 260 boliger. GC Rieber Eiendom får gjennomslag for reguleringsplanen og fortsetter utbyggingen på Marineholmen.

Bærekraft

<+>CODE

Et årlig arrangement som avvikles i tett samarbeid med Startuplab og DNB. Arrangementet belyser viktigheten rundt mangfold og inkludering i teknologibransjen. Her er det spennende foredragsholdere, mingling og gode rekrutteringsmuligheter.

Prosjekt

NORCONSULT SKAL FLYTTE TIL FENDEREN

Norconsult signerer en prosjektutløsende leieavtale om kontorlokaler i det kommende næringsbygget Fenderen i Solheimsviken.

250 medarbeidere skal flytte inn i massivtrebygget når det står klart i 2026. Norconsults rådgivere skal også prosjektere bygget de flytter inn i. Bærekraft og en innovativ næringsklynge er nøkkelfaktorer for signeringen.



Norconsult beslutter å flytte 250 medarbeidere til Fenderen i Solheimsviken!

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)



Merkevare

April

STATPED SKAL FLYTTE TIL MOTORHALLEN

Statped signerer leieavtale om lokaler på 2000 kvm i Motorhallen. I desember flytter de inn i de nye lokalene med moderne design med gjenbruk og tidløse valg –I tråd med vår satsing på bærekraftige løsninger.



Vi flytter inn i Krohnen!

Merkevare

Mai

VI FLYTTER INN I NULLUTSLIPPSBYGGET, KROHNEN

70 av GC Rieber sine ansatte flytter inn i 4. etasje i nullutslippsbygget Krohnen i Damsgårdsveien 14.



Prosjekt

Juni

SENIORBOLIGER PÅ MARINEHOLMEN

Marineholmen Forskningspark inngår den 3. juni 2024 en avtale med GC Rieber Fondene om bygging av 52 moderne seniorboliger på Marineholmen. Boligene på Marineholmen vil legge til rette for aktiv aldring, varige vennskap og kunnskapsdeling på tvers av generasjoner.

Merkevare

TIL TOPPS I NEMEET MERKEVAREUNDERSØKELSE

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



Merkevare

VIMS FLYTTER INN I MOTORHALLEN I SOLHEIMSVIKEN

Vestland Idrettsmedisinske Senter flytter inn i nye og flotte lokaler i Motorhallen. Under ombygging av lokalene har det vært fokus på gjenbruk, ombruk og tidløse valg.

Byliv

PASSION FOR OCEAN-FESTIVALEN

Denne festivalen finner årlig sted på Marineholmen, og 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.

Foto: Simen Peder Aksnes Aarli



Gøy for store og små!

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)

Juli

Byliv

SOMMERSHOW- OG -SKOLE HOS VILVITE

Sommerens vitenshow hos VILVITE heter «Stor, større, størst»! Her eksperimenteres det med vann, vind, varme og skyer.

August

Bærekraft

ENERGIOPTIMALISERING AV BYGG

Pågående arbeid med å skifte ut tradisjonelle kjølemaskiner med MOE sjøvannskjøling fra byfjorden (1 kWh inn og 30 kWh ut) i enda flere av byggene våre.



September

Merkevare

VI ANSETTER 3 TRAINEER FRA TRAINEE VEST

Vi rekrutterer gjennom Bergen Næringsråd sitt Trainee Vest-program, og ansetter 3 traineer hos oss, (f.v.) Thea Hesthamar Raunsgard, Charlotte Schreiber Hjortland og Tina Ekelund Nesbø. Det er stor verdi i å rekruttere unge talenter, både for bedrifter sin del og for fremtiden til traineene.

INNOVASJONSUKEN OPP 2024

Områdeutvikling

Vi er fortsatt partner i Innovasjonsuken OPP, som blant annet gir oss muligheten til å spille en aktiv rolle i å bygge et dynamisk og sammenkoblet innovasjonsmiljø på Vestlandet.

Årets arrangement foregår i enda større grad i Innovasjonsdistriktet Solheimsviken og Marineholmen.

Foto: Tommy Ho



Oktober

Merkevare

WEBSTEP FLYTTER INN I TOPPEN AV KROHNEN

Som et ledende selskap innen digital transformasjon passer Webstep perfekt inn i Krohnen, der bærekraft og innovasjon står i sentrum.

Her har de flotte lokaler i byggets femte etasje, med tilgang til fantastiske fasiliteter som egen husbar, biljard og moderne fellesarealer som fremmer samarbeid og trivsel.

Utadrettet aktivitet på gatepan!



Byliv

GATEGALLERIET ÅPNER I KROHNEN

Gategalleriet åpner dørene til sine splitter nye lokaler i spissen av Krohnen.

Her er både salg og utstilling av samtidskunst i fokus, med verk fra både etablerte og nye kunstnere.



Bærekraft

NOW

I år kobles enda flere sentrale aktører sammen fra Innovasjonsdistriktet Solheimsviken og Marineholmen for å skape et engasjerende og dynamisk arrangement for alle som engasjerer seg i og jobber for klimatilpasning.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)



Prosjekt

BOLIGPROSJEKTET
SJØ MARINEHOLMEN LANSERES

I samarbeid med PrivatMegleren lanseres SJØ Marineholmen – Et prosjekt med 31 boliger som vil tilføre ny dynamikk til Marineholmen og Innovasjonsdistriktet.

Prosjekt

BOUVET TAR I BRUK SINE NYE
LOKALER I BEDDINGEN

Bouvet som er et av Norges største konsultentselskaper innen teknologi, design, rådgiving og sikkerhet – har vært trofast leietaker hos oss i GC Rieber Eiendom i Solheimsviken siden de opprettet sin Bergensavdeling i 2000.

I oktober 2024 overtar de del 1 av de nye lokalene sine i Beddingen.

Vi er glade for å kunne tilby og tilrettelegge for at Bouvet nok en gang kan videreutvikle sin aktivitet i våre lokaler.

November

Merkevare

FROKOSTMØTE OG
OMVISNING I KROHNNEN

Vi har en inspirerende formiddag i vårt nye nullutslippsbygg, Krohnen, hvor vi presenterer tiltakene som har muliggjort prosjektet, samt hvordan vi i GC Rieber Eiendom AS leder an i bærekraftig utvikling.

Byliv

UT AV HAMSTERHJULET

Vi samler oss i Innovasjonsdistriktet for å fremme bedre work-life balance gjennom det årlige, og populære arrangementet “Ut av Hamsterhjulet”.

Arrangementet er en del av en årlig serie som realiseres gjennom et (svært) godt samarbeid med Startuplab Bergen, DNB og øvrige community-partnere.

Merkevare

KROHNNEN NOMINERES
TIL BERGEN KOMMUNE SIN
ARKITEKTUR- OG BYFORMINGSPRIS

Krohnen er 1 av 8 prosjekter som nomineres.

Kjekt å være en av flere bidragsyttere som har vært med å levere det Bergen kommune karakteriserer som vakker, særpregt, inkluderende og grønn arkitektur.



Områdeutvikling

VERFTSPARKEN
UTARBEIDES

Vi er i gang med å skape Verftsparken, som blir en liten grønn lunge i dette sentrumsnære området, og en fin påkobling fra gamle Nygårdsbro og Bergen by inn mot Solheimsviken.

Prosjekt

Desember

BI UTVIDER MED NYE LESESALER
OG STUDIEPLASSER I BERGEN

Handelshøyskolen BI tar i bruk nye lesesaler og studieplasser i Slippen.

Kunnskapsbyen bergen vokser, og vi tilrettelegger for en av våre viktige leietakere.

For å kunne tilby BI tilpassede og funksjonelle lokaler har ombyggingen av de aktuelle lokalene vært i tråd med vår satsing på bærekraftige løsninger med fokus på gjenbruk, energioptimalisering og tidløse valg.

Kunnskaps-
byen Bergen
vokser!

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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 01.03.2025

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	155 029	4,1 %
7	NORDEA LIV FORSIKRING AS	96 556	2,5 %
8	DNB EIENDOMSFOND CORE PLUS AS	81 663	2,2 %
9	GC RIEBER FONDET	60 640	1,6 %
10	MARTENS NES HOLDING AS	37 376	1,0 %
11	RAGNA SOFIE OG CHR RIEBERS ALLMENN	34 053	0,9 %
12	AS JANSI	25 933	0,7 %
13	GEP2 AS	25 600	0,7 %
14	ARNESEN, BJARTE	24 644	0,6 %
15	SOLOMIO AS	22 580	0,6 %
16	STORKLEIVEN AS	18 000	0,5 %
17	L MELTZERS HØYSKOLEFOND	17 817	0,5 %
18	HENSØR AS	17 400	0,5 %
19	RIEBER, CHRISTIAN GOTTLIEB	16 345	0,4 %
20	MIETLE, JAN LAURITZ REUTERDAHL	15 979	0,4 %
ØVRIGE AKSJONÆRER (140)		486 574	12,8 %
SUM		3 795 216	100 %

Selskapet hadde 160 aksjonærer per 01.03.2025.

Ledergruppen



Tor Instanes | Administrerende direktør



Øyvind Ramberg | Markeds- og fovaltningsdirektør

Tor Instanes

Administrerende direktør

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



Bodil Valland Steinhaug | CFO



Arild Bruvik | Prosjektdirektør

Bodil Valland Steinhaug

CFO

Bodil er utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra NHH. Hun har 17 års erfaring fra eiendom, med 10 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

Markeds- og forvaltningsdirektør

Øyvind er siviløkonom fra NHH og har vært markedsdirektør i GC Rieber Eiendom AS siden 2016. Han kom til selskapet fra stillingen som administrerende direktør i industriselskapet GC Rieber Compact AS og har bred internasjonal erfaring. I 2024 fikk han rollen som Markeds- og forvaltningsdirektør i GC Rieber Eiendom AS. Øyvind sitter i styret i Stiftelsen Industrielaboratoriet, Marineholmen RASLab AS og Stiftelsen Nansen Senter for miljø og fjernmåling.

Arild Bruvik

Prosjektdirektør

Arild er utdannet byggingeniør fra Høgskolen i Bergen (HIB) og har en mastergrad i eiendomsutvikling fra NTNU. Han har vært prosjektdirektør i GC Rieber Eiendom AS siden 2024, og før det var han regiondirektør i Linstow. Arild har 30 års erfaring innen bygge- og prosjektledelse, og har tidligere jobbet i ulike rådgivningsselskaper.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Historie

1879

GC Rieber konsernet grunnlegges av Gottlieb Christian Rieber.



1986

GC Rieber overtar Bergen Fiskeindustri AS på Bontelabo.



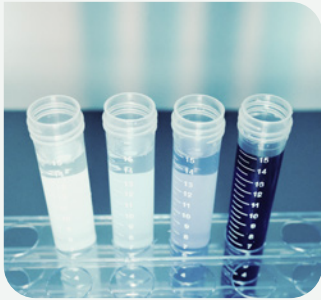
1993

Verftseiendommen i Solheimsviken kjøpes opp. 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 eiendomsvirksomhet 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 innovative næringsklynger.



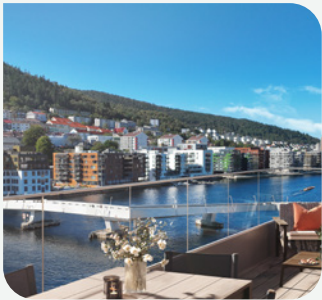
2020

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



2024

- Krohnen ferdigstilles og GC Rieber flytter inn i sine nye lokaler i bygget.
- Grunnarbeid på Fenderen i Solheimsviken igangsettes.
- Reguleringsplan for Marineholmen godkjennes.
- Avtale om seniorboliger på Marineholmen signeres med GC Rieber Fondene.
- Boligprosjektet SJØ Marineholmen lanseres.



Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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

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

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

Dette er våre kjerneverdier:

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

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

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

Les våre levereregler [her](#).



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 Studentfestival i Marinehallen under Innovasjonsuken OPP. Foto: Tommy Ho



Fra åpningen av Innovasjonsuken OPP Foto: Tommy Ho

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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, møteplasser, kaféer, barer, kontorfasiliteter og ulike kulturtilbud.

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



Fra Passion For Ocean-festivalen på Marineholmen. Foto: Simen Peder Aksnes Aarli

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.



Sensommerdag utenfor Bergen Kaffebrønneri (BKB)



Fra Feilefest. Foto: Startuplab Bergen



Fra NOW. Foto: Startuplab Bergen

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.**

[LES MER HER](#)

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

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, Søtt+Salt, Cornerteateret, BKB – Bergen Kaffebrønneri, 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.

Peter og Synnøve fra GC Rieber Eiendom Drift i energisentralen MOE.



Søndagsmarked utenfor BKB.



Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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 hittil?

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 solcellepaneler, som dekker deler av byggets energibehov. Fenderen, som er under oppføring, vil også få dette.

Vår solpark består foreløpig av takene på Skipet, Basen, Motorhallen, Skipsbyggerhallen og Krohnen. Her produserte solcellene til sammen 190 090 kWh i 2024.

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 2024](#)

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 hittil?

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 parsellhager 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 hittil?

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 tilrettlagt slik at det står et godt utvalg bildeling-biler på området. I alle nybygg har vi miljøstasjoner med kildesortering der plast, 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 hittil?

Gjennom de siste årene har vi systematisert bærekraftarbeidet vårt ytterligere. Vi er sertifisert som miljøfyrtårnbedrift og har på den måten etablert flere rutiner samt fordelt ansvarsområder. Vi innførte i fjor 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 2023 ligger tilgjengelig på våre nettsider [her](#), og regnskapet for 2024 blir presentert på side 28 [her](#).



Solcelleanlegget på Basen på Marineholmen.



Cornerteateret med Møhlenpris i bakgrunnen en fin sommerkveld.

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

Bærekraftsrapportering

Nye regler om bærekraftsrapportering, iht. EUs regelverk, ble innlemmet i norsk lovgivning i 2024, og vi har forberedt oss på å innfri de nye lovkravene en stund. EU-kommisjonen la dog 26. februar 2025 frem forslag om forenklinger i bærekraftsregelverket, som vil kunne innebære at langt færre foretak blir rapporteringspliktige - herunder GC Rieber Eiendom. Uavhengig av utfallet av endringsforslaget, vil vi fortsette å rapportere på vesentlige bærekraftstema som tidligere. Vi skal lede an på bærekraftige løsninger, og bygge robuste rutiner for å kunne måles konkret på våre bærekraftsmål fremover.

Regnskapsloven

Nye lovregler om bærekraftsrapportering trådte i kraft 1. november 2024 og implementerer CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) i norsk lov. CSRD pålegger foretak å utarbeide sine bærekraftsrapporter med samme kvalitet og prioritet som foretakenes finansielle rapportering. Lovverket legger opp til en trinnvis innføring av rapporteringskrav, hvor GC Rieber Eiendom (iht. gjeldende lov) vil bli rapporteringspliktig regnskapsåret 2025/2026.

EU-taksonomien

EU-taksonomien er ivaretatt gjennom “Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv.”. Taksonomien er 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 en 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 2024 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

Nøkkeltall GC Rieber Eiendom



de prioriterte risikoområdene.

Vår årlige redegjørelse for aktsomhetsvurderinger blir oppdatert og publisert på [gcrieber-eiendom.no](#) innen 30. juni 2025.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

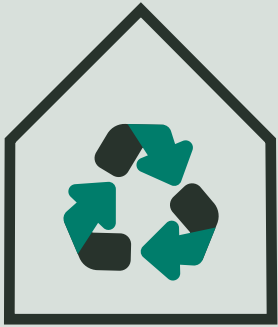
[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Våre delmål

ENERGIFORBRUK

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



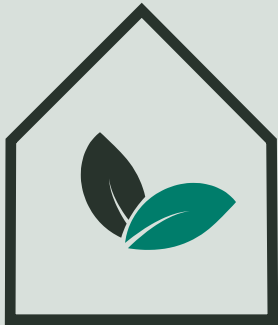
AVFALLSSORTERING

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 2024](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

[Regnskap - Konsern](#)

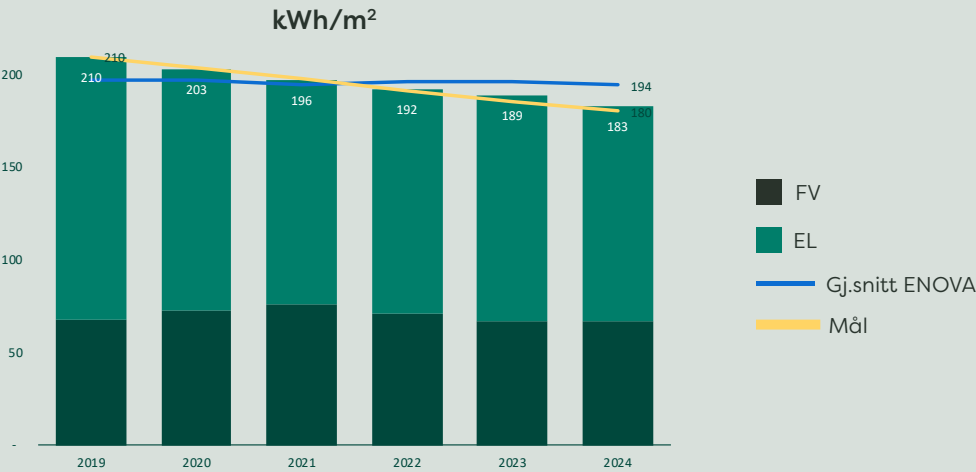
[Regnskap - GC Rieber Eiendom AS](#)

[Revisjonsberetning](#)

Status for delmål

ENERGIFORBRUK

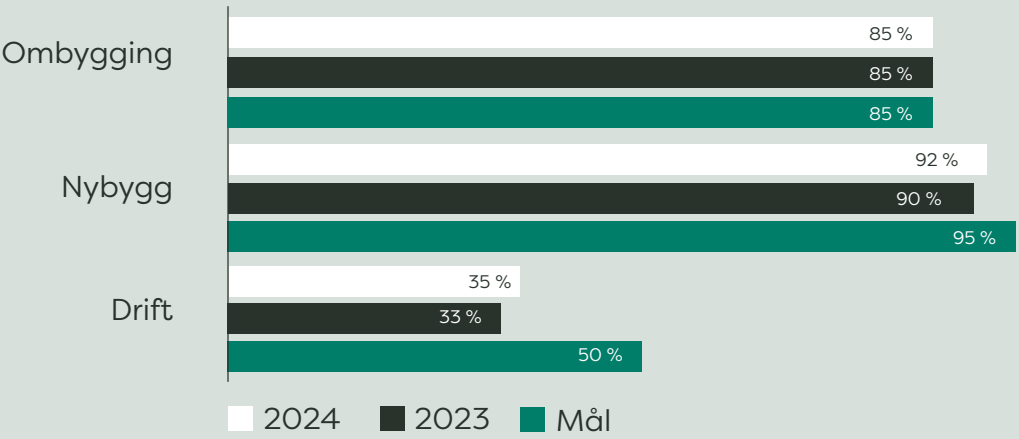
Diagrammet til høyre viser energiforbruk per kvm oppvarmet areal i form av levert energi. Faktisk energiforbruk er temperaturkorrigert mot Oslo-klima. Bygg som er prosjekteiendommer, er ekskludert i beregning. Øvrig energiforbruk i alle bygg med ulike bygningskategorier er medtatt i beregningen. Dette 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, Beddingen og Helsehuset. Sorteringsgrad for nybygg inkluderer Skipet, Viken Brygge, Krohnen og sorteringsgrad for Fenderen, 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 2024](#)

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

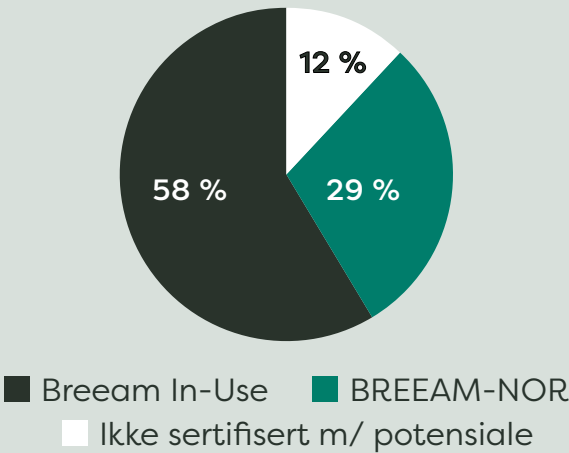
88 % av vår eiendomsportefølje er miljøsertifisert.

Byggene Lanternen, Basen, Skipet og Viken Brygge er sertifisert iht. BREEAM-NOR nivå Excellent. Bygget Krohnen er for prosjekteringsfasen sertifisert iht. BREEAM-NOR nivå Outstanding.

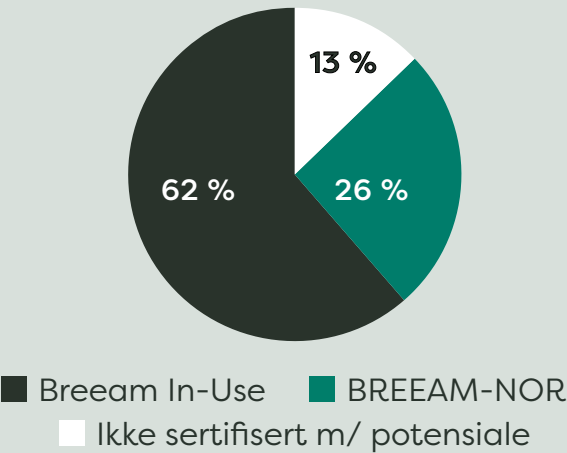
BREEAM In-Use-sertifiserte bygg er Beddingen, Skipsbyggerhallen, Motorhallen, Bergen Helsehus, Administrasjonsbyggene, Merkantilen, Vitensenteret og BI Slippen. Alle BiU-sertifiserte bygg skal resertifiseres iht. ny BiU-manual i løpet av de neste par årene.

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

2024: Miljøsertifiserte bygg



2023: Miljøsertifiserte bygg



OMRÅDEUTVIKLING

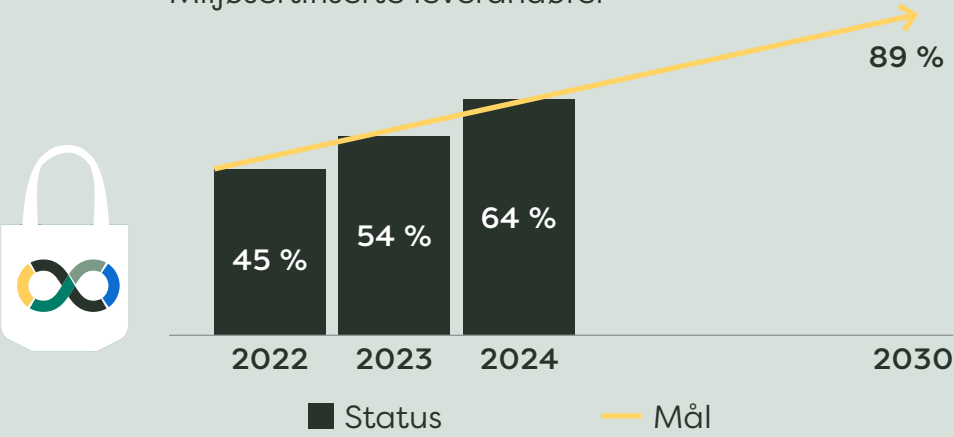
Les om dette i årsrapporten [her](#).

ANSVARLIG INNKJØP

64 % 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.

Miljøsertifiserte leverandører



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.

ENERGIMERKER

For øyeblikket oppnår 62 % 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.

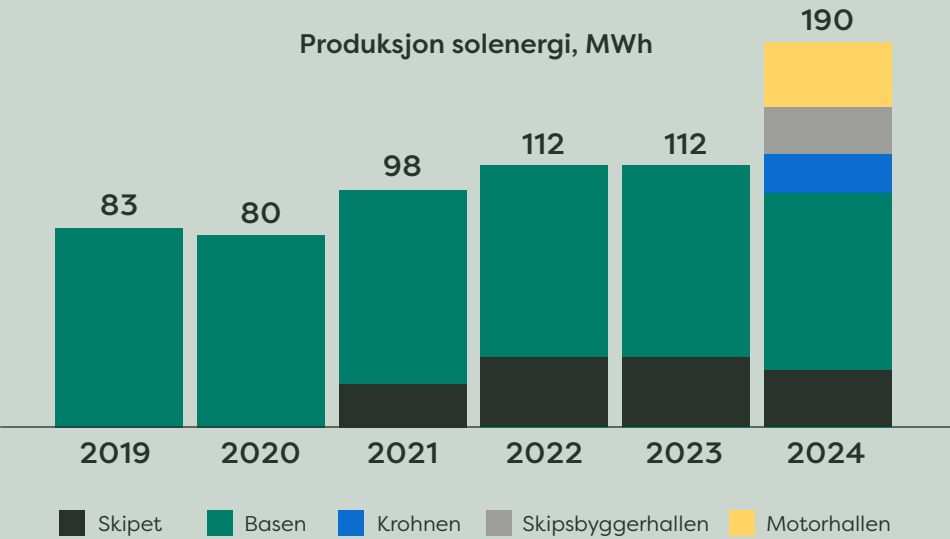
Energimerker – Antall bygg i vår eiendomsportefølje per bygningskategori



FORNYBAR SOLENERGI

Lokal fornybar solenergi har økt de siste par årene. I 2024 har vi utvidet solcelleparken vår med takene på Krohnen, Skipsbyggerhallen og Motorhallen. Solcellene på Basen og Skipet har produsert noe under forventet. Dette skyldes færre soltimer, samt at flere av solcellepanelene på Skipet har vært ødelagt og ute av drift. Produksjon av solenergi 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.

Produksjon solenergi, MWh



FØRNYBAR FRIKJØLING

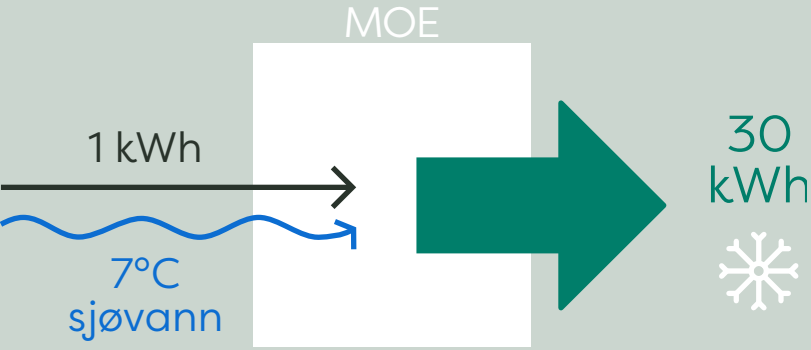
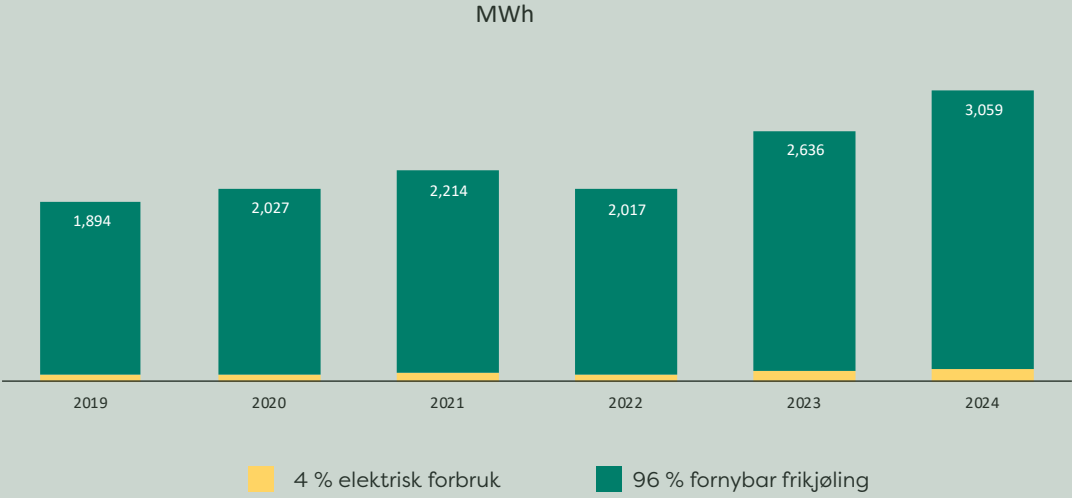
Marineholmen Ocean Energy forsyner byggene våre med frikjøling hentet fra 100 meters dyp i byfjorden, der temperaturen holder konstant ca. 7 °C året rundt.

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

1 KWH = 30 KWH

I 2024 dekket Marineholmen Ocean Energy et samlet kjølebehov på 3.059.000 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. 1.100.000 kWh i 2024. 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](#).



Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)

Aktuelt | Fra ord til handling i 2024



ENERGI

SJØVANNSKJØLING OG SOLCELLER

Marineholmen Ocean Energy (MOE) ble ferdigstilt i 2011 for å kunne kjøle byggene på Marineholmen og Solheimsviken ved å hente sjøvann fra Byfjorden. I 2024 ble flere eksisterende bygg tilkoblet. Sjøvannet gir effektiv og pålitelig kjøling med lavere energibruk enn tradisjonell kjøling. Les mer på side [25](#).

I 2024 ble solceller installert på Skippsbyggerhallen og Motorhallen, i tillegg til at det allerede var solceller på Basen, Skipet og Krohnen. Disse anleggene leverer strøm til byggene og reduserer strømforbruket fra nettet. På Skipet er det også en batteribank som lagrer solenergi for bruk når solen ikke skinner.



KONTORLOKALER I KROHNEN

OMBRUK OG GJENBRUK

I mai 2024 flyttet vi inn i nullutslippsbygget Krohnen. Det var viktig for oss å tenke ombruk og gjenbruk også når det kom til innredning. Vi startet derfor tidlig med å planlegge hvordan møblene våre kunne passe inn i de nye lokalene.

Lamper, bord, kantinestoler og -sofaer har fått nytt liv i sosiale soner og møterom, og vi har trukket om flere lenestoler i farger som passer godt inn. I tillegg har vi beholdt de fleste understellene til skrivepultene, og kun kjøpt nye bordplater.

Som en del av vårt engasjement for bærekraft, leier vi også Minus-stolen i husrestauranten. Stolen produseres lokalt, og har et karbonavtrykk på bare 2–4 kilo. «En stol alene kan ikke redde verden, men den er et viktig bidrag på ferden», sier Kristian Notland Harnes, grunnlegger av Minus Furniture.

BÆREKRAFTSLINKEDE LÅN

I 2024 økte vi andelen grønne og bærekraftsrelaterte lån fra 60 % til 87 %. Denne typen lån gir oss de beste lånebetingelsene, da de er knyttet til selskapets energieffektive bygg og bærekraftige forvaltning. Bærekraftsrelaterte lån krever at vi setter ambisiøse bærekraftsmål, som vi årlig rapporterer til bankene. Hvis målene nås, forbedres lånebetingelsene, mens de blir mindre gunstige dersom målene ikke innfris.

OMBYGGING AV LOKALER

I løpet av 2024 har vi gjennomført flere ombygginger, inkludert prosjekter for Statped og VIMS i Motorhallen, Bouvet i Beddingen, samt Webstep som flyttet fra våre lokaler i Stationen til 5. etg. i Krohnen. Før hvert prosjekt har det blitt gjennomført ombrukskartlegging for å sikre bærekraftige løsninger. For Webstep var målet at møbler, plantevegg, dekorbelysning mm. gjenbrukes i de nye lokalene i Krohnen.

Ved ombygginger har vi alltid fokus på gjenbruk, energioptimalisering og tidløse valg for å redusere miljøpåvirkningen.

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 er integrert i et nytt energioppfølgingssystem. Vi vil fortsette arbeidet med 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.
- Gjennom ulike tiltak skal vi redusere transport og mengder av sortert og usortert avfall

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.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Klimagassregnskap 2024

GC Rieber Eiendom fortsetter å rapportere på våre klimagassutslipp. Fra og med 2023 ble klimagassregnskapet vårt 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. Nå 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 2023 er totalt utslipp høyere i 2024. Dette skyldes hovedsakelig at vi har tatt inn hele klimagassutslippet for nybygget Krohnen, samt større ombyggingsprosjekt.

Klimagassregnskapet omfatter utslipp knyttet til drift av hele eiendomsporteføljen inkludert leietakers areal. Dette innebærer direkte og indirekte utslipp som presentert i tabell under.

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 2026 vil utslipp knyttet til nybygget “Fenderen” også medtas i regnskapet.

SCOPE 1

Scope 1 omfatter direkte utslipp fra eget utstyr. For GC Rieber Eiendom utgjør dette 6 % av totalt klimagassutslipp og innebærer utslipp fra Diesel- og bensinbiler og kjølemedier.

SCOPE 2

Scope 2 omfatter indirekte utslipp fra energiforbruk i hele vår eiendomsportefølje, inkludert leietakers forbruk. Totalt sett utgjør dette 5 % 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 89 % av totalt klimagassutslipp og innebærer alle øvrige indirekte utslipp fra kjøpe tjenester og produkter.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

GC Rieber Eiendom

[Eiere](#)

[Ledelse](#)

[Historie](#)

[Visjon, verdier, strategi](#)

[Innovasjonsdistriktet](#)

[Bærekraft](#)

[Våre eiendommer](#)

[Pågående prosjekter](#)

Våre resultater

[Verdivurdering](#)

[Styret](#)

[Årsberetning](#)

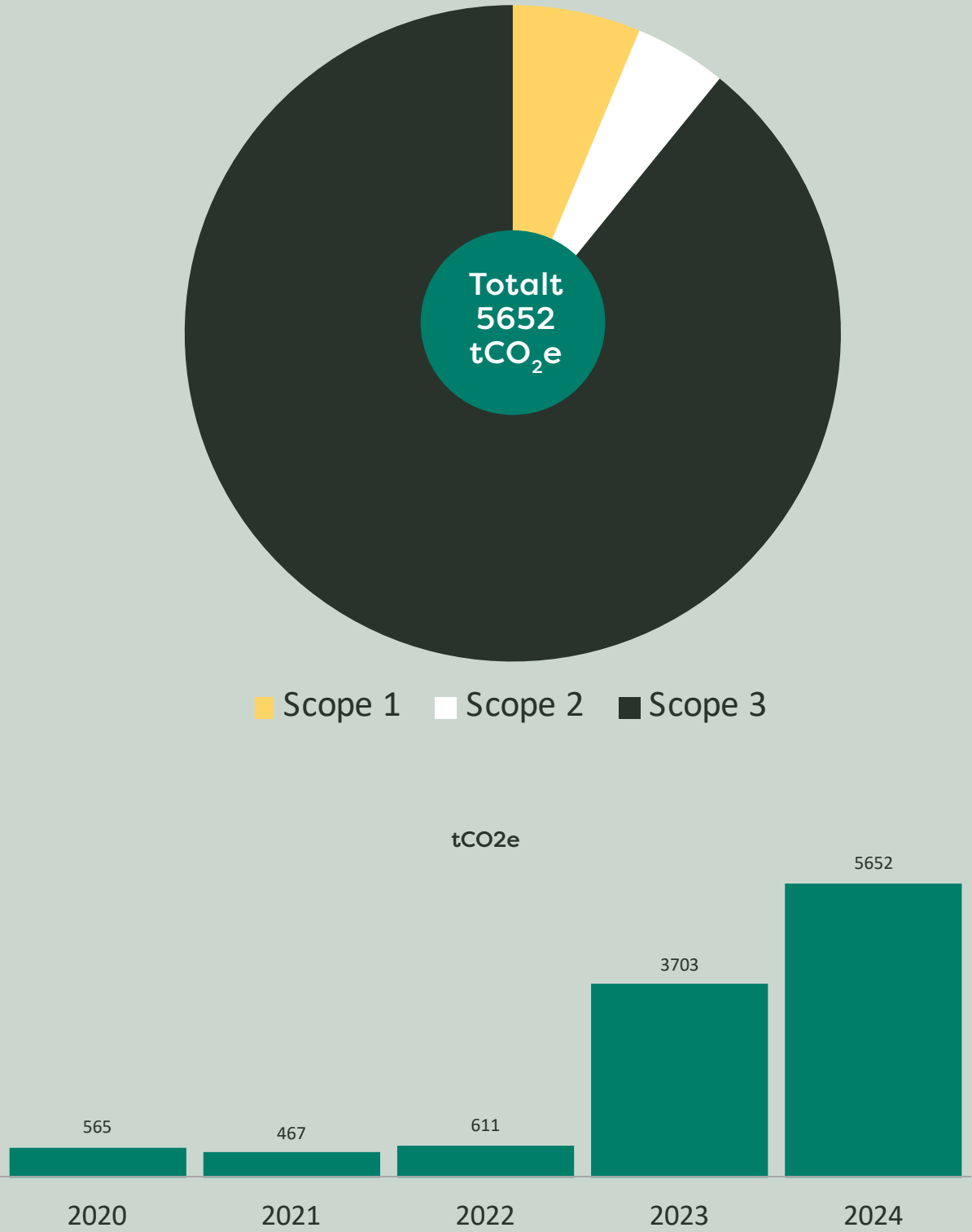
[Regnskap - Konsern](#)

[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

Høydepunkter fra 2024

Pågående prosjekter

Revisjonsberetning

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 vurdere å kjøpe opprinnelsesgarantier på elektristet vi ikke klarer å kompensere for.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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.

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. utsortert, har størst utslipp. Andelen utsortert 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, Basen, Motorhallen, Skipsbyggerhallen og Krohnen, som påvirker utslipp fra elektrisitet og oppvarming. Mål om en høyere andel fornybar energi, vil redusere klimagassutslippet vårt i årene fremover.

Kjølegasser

I 2024 erstattet vi kjølemaskiner i Merkantilen og Beddingen med fornybar kjøling fra Marineholmen Ocean Energy. I denne forbindelse ble 198 kg kjølemedie R-134A og 20 kg kjølemedie R-407C tappet og fjernet. En kjølemaskin på Bonelabo er også erstattet med en ny, som bruker amoniakk. I den forbindelse er det tappet og fjernet 18 kg kjølemedie R-134A. Utslippene tilknyttet disse gassene er høye, totalt 341 tonn CO2e. Det er dog kontrollert fjerning av kjølemedie, og vil i realiteten ikke være et utslipp.

8 kg kjølemedie R-134A er fylt på ved reparasjon av kjølemaskin, noe som tilsvarer et utslipp på 12 tonn CO2e.

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 2024](#)

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 2025 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 2024, 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



Ombrukstegl benyttet i Krohnen.



Solceller og sedum på taket på Skipet.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)

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 2024 har vi fortsatt å styrke miljøet med blant annet ulike arrangementer hvor bedriftene samhandler om relevante temaer på tvers av bransjer.

Krohnén, vårt mest bærekraftige næringsbygg hittil, ble tatt i bruk i mai 2024, og huser nå GC Rieber, Webstep, Nito og Gategalleriet. Våren 2025 vil samtlige gjenstående ledige arealer i bygget være innredet og klare for leietakere.

Motorhallen har gjennomgått omfattende rehabiliteringer i tråd med vår satsing på bærekraftige løsninger. Blant annet har Statped og Vestland Idrettsmedisinske Senter flyttet inn i moderne lokaler, der det er lagt vekt på gjenbruk og tidløse materialvalg.

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. 63 % av eiendommene våre har energikarakter A-C, som arealvektet tilsvarer 62 %. 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 kvm

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



Helsehuset – Sykehus og kontorbygg | 10 800 kvm

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



Administrasjonsbyggene – Kontorbygg | 6 700 kvm

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



Skipsbyggerhallen – Kontorbygg | 12 200 kvm

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

Solheimsviken



Kranen – Restaurant | 220 kvm

Byggeår 2004



Beddingen – Kontorbygg | 8 300 kvm

Byggeår 2008
BREEAM In-Use Very Good
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden
Øvrig elektrisk



Skipet – Kontorbygg | 14 270 kvm

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 retaurant | 7 790 kvm

Byggeår 2020
BREEAM-NOR Excellent
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden



Krohnen – Kontorbygg | 6 130 kvm

Byggeår 2024
BREEAM-NOR Outstanding, NollCO2
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden
Bærekonstruksjon i massivtre



Fenderen – Kontorbygg | ca. 7 500 kvm

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

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 2024 huset rundt 95 selskaper og fortsetter å være et kraftsenter for vekst og innovasjon i regionen.

I august stadfestet Statsforvalteren den nye reguleringsplanen for Marineholmen. Planen legger til rette for rundt 25 000 kvm boligareal og 60 000 kvm næringsareal.

Med realiseringen av planen vil GC Rieber Eiendom bidra til å oppfylle byens mål for boligbygging, både i sentrumsnære områder og ved viktige knutepunkter.



Riggeren – Kontor og forretning | 1 200 kvm

Byggeår 1950



T - 47 (Stationen) – Kontorbygg | 2 200 kvm

(Tidligere Nansensenteret)
Byggeår 1941, renover i faser
Elektrisk
Tilrettelagt for tilkobling til fjernvarme og frikjøling fra byfjorden

Marineholmen



Høyteknologisenteret – Undervisning og kontor | 26 000 kvm*

Byggeår 1989/1990

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



T - 41 – Kontor og verksted | 13 500 kvm

Byggeår 2000
(Skal demonteres i 2025)
Elektrisk
Prosjekteiendom



Vitensenteret – Kulturbygning | 12 000 kvm

Renovert, 2007
BREEAM In-Use Good
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden



Magasinet – P.hus, kontor og bgh | 14 000 kvm

Byggeår 2008
Fjernvarme
Øvrig eletrisk



Merkantilen – Kontorbygg | 13 500 kvm

Byggeår 2009
BREEAM-In-Use Very Good
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden
Øvrig elektrisk



Slippen – Undervisning og kontor | 7 500 kvm

Byggeår 2011
BREEAM-In-Use Very Good
Fjernvarme
Frikjøling fra byfjorden
Café på gateplan ved bystranden

Marineholmen



BI-bygget – Undervisning og kontor | 7 000 kvm

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



Marineholmen Ocean Energy

Byggeår 2011



Cornerteateret – Kulturhus og kontor | 2 000 kvm

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



Basen – Kontorbygg | 8 290 kvm

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



Lanteren – Kontorbygg | 6 000 kvm

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 kvm

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

Bontelabo

Et historisk næringsområde i utvikling

Atmosfæren på Bontelabo er maritim, og vi arbeider med å få til 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 og lett tilgjengelig 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 kvm

Byggeår 1950-1986
Varmepumpe
Frikjøling fra byfjorden



Skuteviksboder 1-2 – Undervisning, kontor og Verksted | 5 000 kvm

Byggeår 1989
Varmepumpe
Frikjøling fra byfjorden

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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 2024 har vi arbeidet videre med ny reguleringsplan for Birkelandshagen, med ca 470 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.



GC Rieber Eiendom

Våre resultater

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

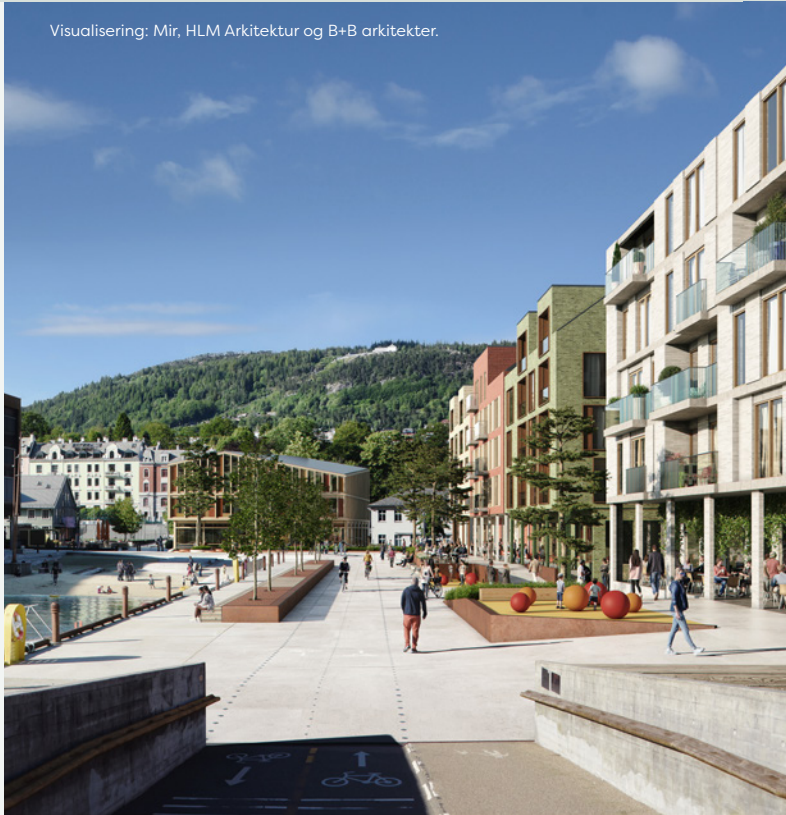
Etter at den nye reguleringsplanen for Marineholmen ble vedtatt, har vi igangsatt utviklingen av flere spennende prosjekter. I desember 2024 fikk vi rammetillatelse for oppføring av to boligblokker: Marineholmen Seniorboliger, som vil bli oppført sør for Lanteren, vil romme 52 leiligheter og 17 studenthybler. Boligprosjektet SJØ, som ligger nord for Lanteren, vil bestå av 31 leiligheter.

Begge prosjektene får en svært attraktiv beliggenhet langs sjøpromenaden og er planlagt ferdigstilt i første kvartal 2027. Disse boligene vil ikke bare tilføre området kvalitetsboliger i solrike omgivelser ut mot Damsgårdssundet, men også skape liv og aktivitet 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 i 2025.



Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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

I andre kvartal 2024 startet byggarbeidene på Fenderen, som ligger mellom Skipet og Viken Brygge. Bygget er planlagt ferdigstilt innen tredje kvartal 2026. Norconsult vil leie hele tredje etasje og store deler av andre etasje. Første etasje vil inneholde fellesfunksjoner som kantine, og det pågår forhandlinger med ulike aktører om utleie av arealer på gateplan.

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

Etter varsel fra Riksantikvaren om områdefredning av arealet utenfor Bergenhus Festning har våre planer for Bontelabo blitt satt på hold.

En reguleringsprosess parallelt med en fredningsprosess er ressurskrevende og har stor risiko. Vi gjør nå nye tekniske undersøkelser av tilstanden på bygget med tanke om å beholde eksisterende bygningsmasse, og søke tiltak etter gjeldene reguleringsplan. Eksisterende reguleringsplan åpner opp for en fleksibel bruk av arealene, og vil være i tråd med de lokale vernemyndighetene sitt ønske om “bevaring gjennom bruk”.



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 2024](#)

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 31.12.2024

Det er gjennomført en verdivurdering av GC Rieber Eiendom per 31.12.2024, der alle eksisterende eiendommer er vurdert av ekstern verdivurderer. Vurderingen av selskapet viser en verdijustert egenkapital (VEK) per aksje på kr 1.382, en økning på 5,4 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger:

- Eiendommene er verdivurdert ved hjelp av en 10 års kontantstrøms modell.
- Gjennomsnittlig yield (direkteavkastningskrav) er ca. 5,5 % (uendret siste året). Høyeste benyttede yield er 6,3 %, og laveste er 5,25 %.
- Løpende leie per 01.01.2025, samt markedsleie på ledige arealer er lagt til grunn. KPI lagt til grunn i verdivurderingene er estimert av ekstern verdivurderer.
- Eierkostnader er fastsatt på et markedsmessig nivå som anses å reflektere byggenes kostnadsnivå basert på blant annet levetid og standard.
- Utsatt skatt verdsettes til 9,5 % av forskjellen mellom markedsverdi og skattemessig verdi, justert for tomt. Den utsatte skatten avsettes som gjeld i verdijustert balanse, det betyr at denne ikke føres til fradrag direkte på eiendommenes verdi.

Sensitivitetsanalyse

GC Rieber Eiendom sin VEK per aksje er særlig følsom for endringer i yield, og endringer i KPI. For at aksjonærer, potensielle aksjonærer og andre interessenter skal kunne gjøre sine egne forutsetninger med hensyn til valg av yield og KPI, er det utarbeidet en sensitivitetstabell, som vist under.

Merk at simuleringen kun viser endring som følge av endret verdi på eksisterende eiendomsportefølje, og forutsetter at alt annet er uforandret. Verdien av tomter/prosjekter er holdt uendret. Det er ikke tatt hensyn til endring i utsatt skatt.

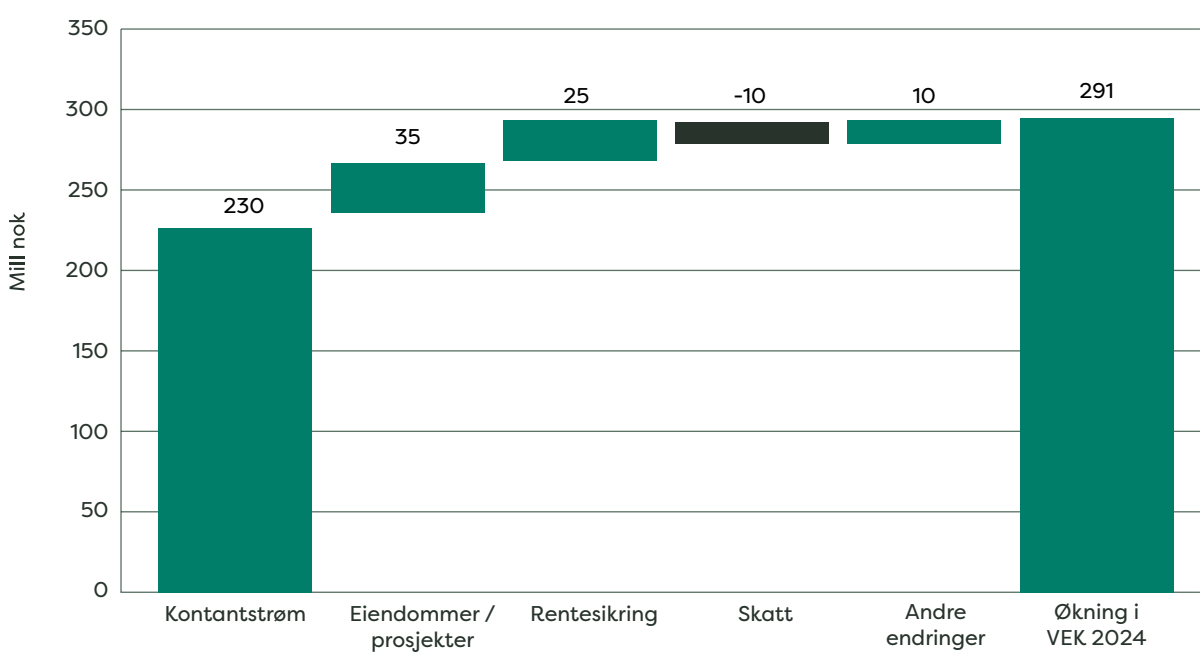
Simulering av endring i verdijustert egenkapital (VEK)

% Δ LEIENIVÅ	% - POENG Δ YIELD						
	-0,50 %	-0,25 %	-0,125 %	0,00 %	0,125 %	0,25 %	0,50 %
	1 534	1 454	1 417	1 382	1 348	1 316	1 256
	2,0 %	1 567	1 486	1 448	1 412	1 378	1 283
	3,0 %	1 584	1 502	1 464	1 427	1 393	1 297
	4,0 %	1 600	1 518	1 479	1 443	1 408	1 311
	5,0 %	1 617	1 534	1 495	1 458	1 422	1 325
	6,0 %	1 634	1 549	1 510	1 473	1 437	1 339
	7,0 %	1 650	1 565	1 526	1 488	1 452	1 353

Eksempel: Dersom yield reduseres fra 5,5 % til 5,25 %, og leienivå øker med 2 % så vil VEK per aksje endre seg fra 1.382 til kr 1.486.

Verdiutvikling 2024

Verdijustert resultat etter skatt for 2024 ble kr 291 mill., og består av resultatelementer som skissert under.



Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)

Kommentarer til de enkelte verdiutviklingsfaktorene

Kontantstrøm + kr 230 mill.

Dette er kontantstrøm fra GC Rieber Eiendoms underliggende drift.

Eiendommer/prosjekter + kr 35 mill.

Verdiøkningen skyldes i hovedsak inntektsøkning på enkelte av eiendommene i perioden. Påbegynt tømning av prosjekteiendom som nå skal bygges om eller demonteres på Marineholmen har hatt en dempende effekt på verdiøkningen.

Rentesikring + kr 25 mill.

Verdiutviklingen på selskapets rentesikringer var positiv i 2024, i samsvar med en økning i de lange rentene i løpet av året. Inngåtte rentesikringer i løpet av året har også hatt en positiv utvikling.

Skatter - kr 10 mill.

Betalbar skatt på resultatet ble kr 19 mill. i 2024, samtidig som utsatt skatt økte med kr 9 mill. som følge av verdiøkning på eiendom. Netto effekten av skatt ble dermed negativ kr 10 mill. i 2024.

Andre endringer + kr 10 mill.

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

Verdijustert balanse per 31.12.2024

TALL I MILL. KR	NOTE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDI-JUSTERT
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Eiendommer og prosjekter	1)	4 956	2 998	7 954
Maskiner, anlegg og driftsløsøre	2)	58	123	181
Langsiktige fordringer		1	0	1
Sum anleggsmidler		5 015	3 121	8 136

OMLØPSMIDLER				
Kortsiktige fordringer		64	0	64
Bankinnskudd		88	0	88
Sum omløpsmidler		153	0	153

SUM EIENDELER		5 167	3 121	8 289
---------------	--	-------	-------	-------

EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Egenkapital inkl. min. interesser	3)	1 798	3 234	5 032
Sum egenkapital		1 798	3 234	5 032

GJELD				
Pensjonsforpliktelse		17	0	17
Utsatt skatt	4)	329	-5	324
Langsiktig gjeld til kredittinst.	5)	2 699	-52	2 647
Andre langsiktige forpliktelser	6)	64	-56	9
Kortsiktig gjeld		260	0	260
Sum gjeld		3 369	-113	3 257

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 167	3 121	8 289
--------------------------	--	-------	-------	-------

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)

Noter:

1. Detaljer om verdsettelse er gitt på de foregående sidene. Verdi av tomter og prosjekter utgjør kr 1,4 mrd. per 31.12.2024 og består i hovedsak av områder på Marineholmen, i Solheimsviken og på Birkeland.
2. Merverdien på maskiner og anlegg knytter seg til sjøvannsanlegget på Marineholmen.
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 5,0 mrd. per 31.12.2024. Dette tilsvarer kr 1.382 per aksje. Korrigert for avsatt utbytte (kr 40,00 per aksje) er verdijustert egenkapital kr 5,2 mrd., som tilsvarer kr 1.422 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. 5.Konsernets langsiktige gjeld hadde en vektet rest løpetid på 1,5 år per 31.12.2024. 54 % av lånesaldo per samme tidspunkt var rentesikret, med rest bindingstid på rentebytteavtaler på 6,4 år. Merverdi på rentebytteavtaler utgjør kr 52 mill. per 31.12.2024.
6. Andre langsiktige forpliktelser består hovedsakelig av utsatt inntekt i form av forskuddsbetalte leietakertilpasninger. Dette er ikke reell gjeld, og deler av beløpet er derfor justert.

Snarveier

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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



Nancy Irene Jøssang
Styremedlem



Camilla Constanse Bang Hoff
Styremedlem



Espen Aanderud
Styremedlem

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Styrets årsberetning 2024

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 med 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-standard. 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 bærekraftsmål som man arbeider målrettet mot, disse er som følger:

- 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 bærekraftsmål/KPI’er som det jobbes mot, og det overordnede målet er å redusere så mye klimagassutslipp som mulig. Det henvises til avsnittet [Bærekraft](#) 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 forretningsetisk bærekraft.

GC Rieber Eiendom har i mange år hatt en Code of Conduct for å sikre kvalitet i leverandørkjeder og partnerskap. Siden innføringen av Åpenhetsloven har selskapet i tillegg systematisert innsatsen for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Selskapet har fokusert på rollen som arbeidsgiver gjennom nærmere oppfølging av ansatte, og i rollen som innkjøper har man vært tettere på leverandørkjeder og forretningspartnere. GC Rieber Gruppens etiske retningslinjer gjelder for alle medarbeidere i GC Rieber Eiendom. Her er menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold sentrale tema. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger er forankret i ledelse og i styret, det er gjennomført en overordnet kartlegging av bedriftenes virksomhetsområder og leverandørkjeder, og det er gjennomført dyptgående risikovurderinger rundt de prioriterte risikoområdene. Selskapets Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er publisert på selskapets [nettsider](#) og vil bli oppdatert innen 30. juni 2025.

GC Rieber Eiendom utvidet porteføljen av grønn finansiering i 2024, og har per årsskiftet ca. 87 % grønn finansiering (opp fra 60 % ved årsskiftet i fjor). Den grønne finansieringen består av både grønne lån og bærekraftslinkede lån. I henhold til selskapets finansielle strategi er det en målsetning å ha 100 % grønn finansiering.

Aksjonærer og aksjonærforhold

GC Rieber Eiendom er opptatt av å ha høy tillit blant aksjonærer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder å gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer. Styret har vedtatt og publisert sin [Redegjørelse for god eierstyring og selskapsledelse](#) på selskapets nettside. Prinsippene i denne skal styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for aksjonærer, långivere, ansatte og andre interessenter.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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. Sommeren 2024 delte selskapet ut et tilleggsutbytte på kr 309,3 mill., tilsvarende kr 85,00 per aksje. I tillegg foreslår styret et utbytte på kr 145,6 mill. (kr 132,8 mill.), tilsvarende kr 40,00 per aksje (kr 36,50 per aksje).

Det er viktig for selskapet å opprettholde en robust kapitalstruktur.

Kursen til GC Rieber Eiendom aksjen har vært uendret siste året, og lå på kr 1 100 ved årets slutt. Kursen ved årsskiftet utgjorde 77 % av beregnet substans. Den seneste aksjetransaksjonen skjedde nå i februar 2025 til en kurs på kr 1 050 per aksje. I løpet av året har GC Rieber Eiendom solgt 1 060 egne aksjer til en verdi per 31.12.24 på kr 1,2 mill. Antall utestående aksjer per årsslutt var 3 640 187 aksjer (3 639 127 aksjer).

Styret og administrasjonen

Selskapets styre består av Hans Olav Lindal (leder), Jan Roger Bjerkestrand (nestleder), Lise Bartnes Aalberg, Fredrik Rieber Lensberg, Espen Aanderud, Camilla Constanse Bang Hoff og Nancy Irene Jøssang.

Deltakelse i styremøter 2024

	Deltakelse	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Hans Olav Lindal	8/10	Ja	Ja
Jan Roger Bjerkestrand	10/10	Ja	Nei
Lise Bartnes Aalberg	9/10	Ja	Nei
Fredrik Rieber Lensberg	9/10	Ja	Nei
Espen Aanderud	7/7	Ja	Nei
Nancy Irene Jøssang	6/7	Ja	Ja
Bernt Ditlev Sommersten	1 som vara	Ja	Nei

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker erstatningsansvar

og kostnader knyttet til evt. skadekrav for styremedlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker kun uaktsomhet, ikke forsett.

Per 31.12.2024 var det 37 faste ansatte i konsernet, 15 kvinner og 22 menn. I tillegg hadde selskapet 1 lærling og 3 traineer. 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 5,9 % i 2024. Selskapet er ikke kjent med fraværsdager som skyldes ulykker på arbeidsplassen eller sykdom som følge av forhold på arbeidsplassen.

Det er styrets vurdering at selskapet har en organisasjon og et arbeidsmiljø som er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

Norsk god regnskapsskikk

Konsernet GC Rieber Eiendom benytter regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

I lys av dette foreligger det betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2024.

Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2024 for GC Rieber Eiendom konsernet var kr 549 mill. (kr 526 mill.), hvorav kr 459 mill. (kr 426 mill.) var leieinntekter. I tillegg til leieinntekter har konsernet i all hovedsak inntekter fra driftstjenester. Brutto driftsresultat ble kr 418 mill. (kr 396 mill.), hvorav driftskostnader eiendom og prosjekter

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)

utgjorde kr 59 mill. (kr 46 mill.). Kostnadsførte rehabiliteringskostnader utgjorde kr 71 mill. (kr 42 mill.), og lønn og andre administrative kostnader utgjorde kr 62 mill. (kr 60 mill.). Konsernets avskrivninger utgjorde kr 124 mill. (kr 121 mill.). I 2024 reverseres deler av tidligere års nedskrivning på faste eiendommer med kr 71,4 mill. I 2023 utgjorde nedskrivningen kr 280 mill. Det er hyggelig å konstatere at verdifallet på eiendom har flatet ut siste året i lys av at rentene har stabilisert seg. Driftsresultatet utgjør etter dette kr 231 mill. (kr -108 mill.) Konsernets netto finanskostnader utgjorde kr 106 mill. (kr 98 mill.).

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 125 mill. (kr -206 mill.) og resultat etter skatt kr 98 mill. (kr -167 mill.).

Balanse og likviditet

GC Rieber Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2024 kr 5 167 mill. (kr 4 926 mill.). Økningen følger i hovedsak av tilgang anleggsmidler, spesielt knyttet til byggeprosjektene Krohnen og Fenderen.

Samlet gjeld utgjorde kr 3 369 (kr 2 772), hvorav kr 2 699 mill. (kr 2 099) 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 5,1 %, mot 4,8 % per 31.12.23. 54 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 6,4 år. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid.

Konsernets likviditetsreserve utgjorde kr 129 mill. (kr 250 mill.) per 31.12.2024. Av disse utgjorde kr 88 mill. innskudd i bank, og kr 41 mill. pantesikrede lånerammer. Konsernet har også en portefølje av egne aksjer som fungerer som en likviditetsbuffer, per 31.12.2024 155 029 aksjer til en totalverdi på ca. kr 171 mill. Konsernet har i tillegg betydelig lånepotensial gjennom eiendommer som ikke er

belånt. Konsernets likviditetsrisiko vurderes som relativt lav.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 5,0 mrd., etter avsatt utbytte på kr 145,6 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 61 %, mot 66 % i fjor.

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

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2024 kr 139 mill. (kr 96 mill.) og kortsiktig gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 260 mill. (kr 265 mill.), hvorav avsatt utbytte utgjør kr 146 mill. (kr 133 mill.). Dette betyr at bokført likviditet er relativt lav sett i forhold til kortsiktig gjeld, men veies opp ved en god løpende kontantstrøm samt nevnte kredittrammer. Konsernet har i februar 2025 trukket opp et nytt grønt lån på kr 190 mill. til videre byggeaktivitet.

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 2024 har konsernet bokført tap på kr 0,4 mill. (kr 0,6 mill.). Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger der hvor det er vurdert nødvendig.

Endring i likvider for konsernet utgjør kr 36 mill. i 2023 (kr -194 mill.), hvorav kr 235 mill. (kr 265 mill.) fra operasjonelle aktiviteter, kr -232 mill. (kr -196 mill.) fra investeringsaktiviteter og kr 34 mill. (kr -263 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 2024 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, og 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

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 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 36,50 per aksje, samt et tilleggsutbytte på kr 85,00 per aksje. Styret foreslår et ordinært

utbytte på kr 40,00 per aksje for 2024.

Årets overskudd for konsernet ble kr 97,6 mill. Årets overskudd i morselselskapet, kr 145,7 mill., foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 40,00 per aksje)	kr 146,6 mill.
Overført fra annen egenkapital	kr 0,1 mill.
Sum	kr 145,7 mill.

Morselskapet hadde i 2024 en omsetning på kr 74 mill. (kr 74 mill.), et driftsresultat på kr 8 mill. (kr 11 mill.) og et overskudd på kr 146 mill. (underskudd kr 81 mill.). I fjor var resultatet preget av en betydelig nedskrivning av aksjer i datterselskaper på kr 205 mill., mens i 2024 har man kunne reversere kr 40 mill. av denne. Morselskapet hadde per 31.12.2024 eiendeler på kr 6,1 mrd. (kr 5,2 mrd.), egenkapital på kr 2,9 mrd. (kr 3,2 mrd.) og gjeld på kr 3,2 mrd. (kr 2,0 mrd.)

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

Signert digitalt av styret og adm.dir.

Bergen, 31. mars 2025

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Resultatregnskap

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		458 659	426 283
Eiendomstjenester		90 362	93 718
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt		0	6 448
Sum inntekter		549 022	526 449
Driftskostnad eiendom og prosjekter	2, 3, 4	58 978	46 361
Driftskostnad eiendomstjenester	2, 3, 4	72 328	74 753
Ikke eiendomsrelaterte kostnader		0	9 721
Brutto driftsresultat		417 716	395 613
Rehabiliteringskostnad		71 330	41 880
Lønn og andre administrative kostnader	2, 3, 4	62 331	59 895
Driftsresultat før av- og nedskrivning		284 055	293 839
Avskrivning av varige driftsmidler	5	124 160	121 427
Nedskrivning av varige driftsmidler	5	-71 417	280 229
Driftsresultat		231 312	-107 817
Inntekt/(-tap) på investering i TS / DS		0	-7 787
Eksterne finansinntekter		18 783	7 601
Eksterne finanskostnader		124 889	97 876
Resultat før skattekostnad		125 207	-205 878
Skattekostnad	6	27 581	-38 421
Årsresultat		97 626	-167 457
Majoritetens andel	7	97 750	-159 698
Minoritetens andel		-124	-7 759

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2024	2023
DISPONERINGER			
Avsatt til utbytte		145 607	132 828
Overføring fra annen egenkapital		- 47 857	-292 526
Sum disponert		97 750	-159 698

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Balanse – Eiendeler

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2024	31.12.2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	4 969 463	4 775 121
Maskiner og anlegg	5, 13	24 046	23 586
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	5	33 714	29 514
Sum varige driftsmidler		5 027 223	4 828 221
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	8	1 379	1 852
Sum finansielle anleggsmidler		1 379	1 852
Sum anleggsmidler		5 028 602	4 830 074
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	9	31 397	22 652
Andre kortsiktige fordringer		18 921	21 172
Sum fordringer		50 318	43 824
Bankinnskudd	10	88 423	52 435
Sum omløpsmidler		138 741	96 259
Sum eiendeler		5 167 343	4 926 332

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Balanse – Egenkapital og gjeld

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11	113 856	113 856
Egne aksjer	11	-4 651	-4 683
Overkurs	11	1 681 749	2 038 431
Sum innskutt egenkapital		1 790 955	2 147 605
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
Minoritetsinteresser	11	6 991	7 115
Sum egenkapital		1 797 946	2 154 720

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2024	31.12.2023
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	3	17 122	17 688
Utsatt skatt	6	329 865	320 163
Sum avsetning for forpliktelser		346 987	337 851
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	2 698 550	2 099 190
Øvrig langsiktig gjeld	14	64 328	69 110
Sum annen langsiktig gjeld		2 762 878	2 168 300
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 840	74 644
Betalbar skatt	6	17 786	26 892
Skyldig offentlige avgifter		9 057	7 391
Utbytte	11	145 607	132 828
Annen kortsiktig gjeld		19 241	23 705
Sum kortsiktig gjeld		259 533	265 461
Sum gjeld		3 369 397	2 771 612
Sum egenkapital og gjeld		5 167 343	4 926 332

Signert digitalt av styret og adm.dir.

Bergen, 31. mars 2025

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Kontantstrømoppstilling

KONSERNET GC RIEBER EIENDOM

ALLE TALL I NOK 1 000	2024	2023
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	125 207	-205 787
Periodens betalte skatt	-26 892	-33 785
Tap/gevinst ved salg av virksomhet	0	7 787
Ordinære avskrivninger	124 160	121 427
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	-71 417	280 229
Mottatte renter	-18 783	-7 601
Betalte renter	124 889	97 876
Leieinntekter uten kontanteffekt	-5 179	-4 709
Endring kundefordringer	-8 745	1 830
Endring leverandørgjeld	-6 804	6 834
Endring pensjoner over resultatet	-894	296
Endring andre tidsavgrensningsposter	-639	101
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	234 903	264 498
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-251 745	-203 092
Netto endring langsiktige fordringer	473	-71
Mottatte renter	18 783	7 601
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-232 488	-195 561

ALLE TALL I NOK 1 000	2024	2023
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 853 120	950 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-1 253 760	-881 995
Netto endring annen langsiktig gjeld	396	2 103
Netto endring kassekreditt	0	-7 969
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	0	-5 522
Betalte renter	-124 889	-97 876
Kjøp/ salg av egne aksjer	861	-100 212
Innbetalt egenkapital	0	8 597
Utbetalt utbytte	-442 154	-130 531
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	33 574	-263 404
Netto endring likvider (A+B+C)	35 988	-194 468
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	52 434	246 535
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	88 422	52 434

I tillegg har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på kr 41 mill. per 31.12.2024

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 Basen AS	100 %	Bergen
Marineholmen BB3 AS	100 %	Bergen
Marineholmen Datablokken AS	100 %	Bergen
Marineholmen KBA4 AS	100 %	Bergen
Marineholmen Lanteren AS	100 %	Bergen
Marineholmen Magasinet AS	100 %	Bergen
Marineholmen Merkantilen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Ocean Energy AS	100 %	Bergen
Marineholmen Slippen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Stationen AS	100 %	Bergen
Marineholmen Teaterbygg AS	100 %	Bergen
Motorhallen AS	100 %	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	Bergen
Rieber Eiendom AS	100 %	Bergen
Skipet AS	100 %	Bergen
Skipsbyggerhallen AS	100 %	Bergen

DATTERSELSKAP	EIERANDEL	FORRETNINGS-ADRESSE
Skuteviksboder 1-2 AS	100 %	Bergen
Viken Brygge AS	100 %	Bergen

Datterselskap

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapenes regnskap omarbeides til de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle vesentlige interne mellomværender og transaksjoner mellom selskapene er eliminert.

Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året, inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås eller inntil kontroll opphører. Dette gjelder også selskaper som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp.

Kjøpte datterselskap og datterselskap som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp, regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte anleggsmidlenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid.

Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Konsernets andel av resultatet er basert på de investerte selskapenes resultat etter skatt, med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)

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 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 30. Direkte

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

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Med virkelig verdi menes gjenvinnbart beløp, dvs. det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi.

Eventuelle nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene. Renteswapper som tilfredsstiller kravene til å være sikringsinstrument, bokføres til anskaffelseskost. Etterfølgende måling følger laveste verdis prinsipp, ref. NRS 18.

Minoritetsinteresser

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

Tap i et konsolidert datterselskap som kan henføres til minoritetsinteressen, kan ikke overstige minoritetens andel av egenkapitalen i det konsoliderte datterselskapet. Overstigende tap regnskapsføres mot majoritetsinteressens andel i datterselskapet i den grad minoriteten ikke er forpliktet og kan ta sin del av tapet. Om datterselskapet begynner å gå med overskudd, skal majoritetens andel av datterselskapets egenkapital justeres inntil minoritetsinteressens andel av tidligere tap er dekket.

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 pantesikring. Ved regnskapsføring av pensjonsforpliktelse er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

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

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller

som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter bankinnskudd.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om selskapets posisjon på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som vil påvirke selskapets posisjon i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

NOTE 2 – Lønnskostnader

	2024	2023
Lønnskostnader	39 227	39 500
Styrehonorar	1 222	1 717
Arbeidsgiveravgift	6 788	7 069
Pensjonskostnader	4 396	4 389
Andre personalkostnader	1 448	576
Totalt	53 081	53 251

I resultatregnskapet er lønnskostnadene fordelt på		
Driftskostnad eiendom og prosjekter	2 485	4 409
Driftskostnad eiendomstjenester	12 085	12 178
Lønn og andre administrative tjenester	38 511	36 664
Totalt	53 081	53 251

Konsernet hadde i 2024 sysselsatt 39 årsverk.

NOTE 3 – 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. 31.12.2024, hvorav 3 mottok pensjon i 2024.

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 2 916 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 tilsvare dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert

som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 18 personer ansatt i konsernet GC Rieber Eiendom.

ÅRETS PENSJONSKOSTNAD	2024	2023
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	298	348
Netto rentekostnad	455	430
Arbeidsgiveravgift	106	110
Netto pensjonskostnad	859	888

PENSJONSFORPLIKTELSE OG PENSJONSMIDLER	31.12.2024	31.12.2023
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-15 006	-15 502
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-15 006	-15 502
Arbeidsgiveravgift	-2 116	-2 186
Netto pensjonsforpliktelse(-) / pensjonsmidler	-17 122	-17 688

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER	31.12.2024	31.12.2023
Diskonteringsrente	3,90 %	3,10 %
Forventet avkastning	3,90 %	3,10 %
Lønnsregulering	4,00 %	3,50 %
G-regulering	3,75 %	3,25 %
Pensjonsregulering	3,00 %	2,50 %
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00 %	8,00 %
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00 %	0,00 %

NOTE 4 – Godtgjørelse til styret, adm. dir. og revisor

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

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

HONORAR TIL REVISOR FOR SAMTLIGE SELSKAP I KONSERNET	2024	2023
Revisjon	1 401	1 256
Andre attestasjonsoppgaver	0	237
Andre tjenester	139	32
Totalt honorar	1 541	1 526

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

NOTE 5 – Anleggsmidler

	INVENTAR/ DRIFTSLØSØRE	MASKINER/ TEKN. ANLEGG	FASTE EIENDOMMER	GRUNNAREAL	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	67 872	52 994	5 553 200	1 017 019	6 691 085
Tilgang i året	10 337	3 478	235 420	2 510	251 745
Anskaffelseskost 31.12.	78 209	56 473	5 788 619	1 019 529	6 942 830
Samlede av- og nedskr. 1.1.	38 358	29 409	1 721 988	73 108	1 862 863
Årets ordinære avskrivninger	6 137	3 018	115 005	0	124 160
Årets nedskrivning	0	0	-71 417	0	-71 417
Samlede av- og nedskr. 31.12.	44 495	32 426	1 765 577	73 108	1 915 606
Bokført verdi 31.12.	33 714	24 046	4 023 042	946 421	5 027 223
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	0-25 år	20-100 år		

Av bokført verdi på faste eiendommer per 31.12.2024 er kr 278,5 mill. anlegg under utførelse.

I 2024 reverseres deler av tidligere års nedskrivning på faste eiendommer med kr 71,4 mill. Samlede nedskrivninger i balansen per 31.12.2024 er kr 349 mill. og gjelder enkeltbygg der kostpris i konsernet var høyere enn eiendomsverdi pr. 31.12.2024. Konsernet har samlet sett betydelige merverdier i sin bokførte balanse.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 6 – Skatt

	2024	2023
SKATTEKOSTNAD		
Betalbar inntektsskatt	17 734	25 394
Endring i utsatt skatt	9 702	-65 454
Endring utsatt skatt som følge av feil i fjor	0	1 456
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	92	184
Avvik	52	0
Skattekostnad	27 581	-38 421
SKATTEPLIKTIG INNTEKT		
Resultat før skatt	125 207	-205 878
Permanente forskjeller	-536	8 161
Endring i midlertidige forskjeller	-44 063	313 143
Årets skattegrunnlag	80 608	115 425
BETALBAR SKATT I BALANSEN		
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	29 732	25 394
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	-11 945	1 499
Betalbar skatt i balansen	17 786	26 892
UTSATT SKATT		
Endring utsatt skatt i resultatet	9 702	-63 998
Korrigerings av utsatt skatt ført tidligere år	0	10
Skatteeffekt av tilgang/avgang datterselskap	0	-1 466
Endring utsatt skatt i balansen	9 702	-65 454

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

	31.12.2024	31.12.2023
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-406	-491
Driftsmidler	1 628 749	1 583 337
Gevinst- og tapskonto	-32	-24
Pensjonsforpliktelser	-17 122	-17 688
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 114	-1 085
Andre avsetninger	12 994	14 958
Avskåret rentefradrag	-11	-11
Sum midlertidige forskjeller	1 623 059	1 578 996
Fremførbart underskudd	0	-39
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-123 671	-123 671
Grunnlag utsatt skatt	1 499 388	1 455 286
Utsatt skatt (22 %)	329 865	320 163

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

	2024	2023
Resultat før skatt x 22 %	27 546	-45 293
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	61	1 922
Endring i utsatt skatt som følge av feil i fjor	0	1 505
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-118	1 795
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	92	184
Avgang datterselskap	0	1 466
Skattekostnad	27 581	-38 421

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 7 – Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i GC Rieber Eiendom AS utgjør 3 640 187 per 31.12.2024.

Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2024 var 3 639 657 aksjer.

	2024	2023
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	97,8	-159,7
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	3 639 657	3 684 542
Resultat per aksje (kr)	26,86	-43,34

NOTE 8 – Fordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt	795	1 268

NOTE 9 – Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer vurdert til pålydende	31 919	23 179
Avsetning til tap	-522	-527
Kundefordringer i balansen	31 397	22 652

NOTE 10 – Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 924 bundne skattetrekkmidler.

I tillegg til bankinnskudd har konsernet en ubenyttet trekkfasilitet på NOK 41 450 per 31.12.2024.

GC Rieber Eiendom AS og 100 % eide datterselskap inngår i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 76 775 pr. 31.12.2024, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 11 – Endring i egenkapital

	AKSJE- KAPTIAL	EGNE AKSJER	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	MINORITETS- INTERESSER	SUM EGENKAPITAL
Inngående balanse 01.01	113 856	-4 683	2 038 431	0	7 115	2 154 720
Kjøp egne aksjer		32		829		861
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-328		-328
Utbetalt tilleggsutbytte				-309 326		-309 326
Årets resultat				97 750	-124	97 626
Avsatt utbytte				-145 607		-145 607
Overført fra overkurs			-356 682	356 682		0
Total egenkapital 31.12.	113 856	-4 651	1 681 749	0	6 991	1 797 946

Generalforsamlingen har gitt fullmakt til kjøp av egne aksjer i GC Rieber Eiendom AS inntil 10 % av aksjekapitalen. Pr. 31.12.2024 eide selskapet 155 029 egne aksjer.

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

NOTE 12 – Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 698 550	2 099 190
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0
Sum rentesikringer	1 451 650	1 287 160
Andel rentesikret gjeld	54 %	61 %

Av konsernets langsiktig gjeld forfaller kr 1,2 mrd. til betaling i 2025. Konsernet er i god dialog med bankene vedr. reforhandling av lånene.

NOTE 13 – Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
PANTESIKRET GJELD		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 698 550	2 099 190
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	2 698 550	2 099 190
REGNSKAPSFØRT VERDI AV PANTESIKREDE EIENDELER		
Faste eiendommer	3 797 970	3 051 085
Grunnarealer	64 438	508 755
Driftstilbehør	0	0
Sum	3 862 408	3 559 840

I tillegg er eiendommen Marineholmen Datablokken stillet som sikkerhet for renteswap i Handelsbanken, pålydene per 31.12.2024 er NOK 102 000. Bokført verdi av eiendommen per 31.12.2024 er NOK 35 768.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 14 – Øvrig langsiktig gjeld

	31.12.2024	31.12.2023
Periodisering inntekt	55 604	60 783
Depositum	7 770	7 206
Annen langsiktig gjeld	953	1 122
Sum	64 328	69 110

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Resultatregnskap

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter	2	18 479	17 933
Annen driftsinntekt	2	55 220	55 753
Sum driftsinntekter		73 700	73 686
Lønnskostnad	3, 4, 5	39 734	38 274
Av- og nedskrivninger	6	914	1 496
Andre driftskostnader	2, 4	25 009	23 406
Sum driftskostnader		65 656	63 177
Driftsresultat		8 043	10 509

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	2024	2023
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Aksjeutbytte og konsernbidrag	2	163 476	177 734
Renteinntekter fra konsernselskap	2	105 777	43 557
Renteinntekter		4 315	7 214
Annen finansinntekt		14 362	0
Nedskrivning av investering i datterselskap	7	-39 847	205 197
Rentekostnader til konsernselskap	2	66 186	53 934
Rentekostnader		94 098	25 237
Annen finanskostnad		100	58
Resultat av finansposter		167 393	-55 921

Resultat før skattekostnad	175 437	-45 412
----------------------------	---------	---------

Skattekostnad	8	29 758	35 254
Årsresultat		145 679	-80 665

Avsatt til utbytte	145 607	132 828
Avsatt til annen egenkapital	72	-213 493
Sum disponert	145 679	-80 665

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Balanse

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	8	2 761	2 973
Sum immaterielle eiendeler		2 761	2 973
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	31 906	32 132
Maskiner og anlegg	6	3	15
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	3 198	3 874
Sum varige driftsmidler		35 107	36 021
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	4 568 984	4 287 761
Konsernfordringer	9	1 196 411	776 411
Andre langsiktige fordringer		7	7
Sum finansielle anleggsmidler		5 765 402	5 064 178
Sum anleggsmidler		5 803 271	5 103 172
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	9, 10	2 108	3 129
Andre kortsiktige fordringer		2 779	4 217
Konsernfordringer	9	182 419	64 403
Sum fordringer		187 306	71 749
Bankinnskudd	11	87 157	49 850
Sum omløpsmidler		274 464	121 599
Sum eiendeler		6 077 734	5 224 771

ALLE TALL I NOK 1 000	NOTE	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12, 13	113 856	113 856
Egne aksjer	13	-4 651	-4 683
Overkurs	13	2 765 717	2 930 856
Sum innskutt egenkapital		2 874 923	3 040 030
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	0	143 597
Sum opptjent egenkapital		0	143 597
Sum egenkapital		2 874 923	3 183 627
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	5	14 648	15 463
Sum avsetning for forplikelser		14 648	15 463
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 340 000	1 297 750
Sum annen langsiktig gjeld		2 340 000	1 297 750
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	4 929	5 190
Betalbar skatt	8	17 786	26 892
Utbytte		145 607	132 828
Skyldige offentlige avgifter		2 349	2 154
Konserngjeld	9	665 169	550 695
Annen kortsiktig gjeld		12 322	10 172
Sum kortsiktig gjeld		848 163	727 931
Sum gjeld		3 202 811	2 041 144
Sum gjeld og egenkapital		6 077 734	5 224 771

Signert digitalt av styret og adm.dir.
Bergen, 31. mars 2025

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

Kontantstrømoppstilling

GC RIEBER EIENDOM AS

ALLE TALL I NOK 1000	2024	2023
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	175 437	-45 412
Periodens betalte skatt	-26 892	-21 761
Ordinære avskrivninger	914	1 496
Nedskrivning anleggsmidler / finansielle eiendeler	-39 847	205 197
Mottatte renter	-110 092	-50 771
Betalte renter	160 285	79 171
Endring kundefordringer	1 021	-1 371
Endring leverandørgjeld	-260	-1 819
Endring pensjoner over resultatet	-1 125	69
Endring i kortsiktige konsernmellomværende	-3 542	72 779
Endring andre tidsavgrensningsposter	-7 979	-5 440
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	147 919	232 138
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	-1 111
Investering i virksomhet	-241 376	-170 153
Netto endring langsiktige fordringer	-420 000	-681 858
Mottatte renter	110 092	50 771
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-551 284	-802 351

ALLE TALL I NOK 1000	2024	2023
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 505 000	688 125
Nedbetaling av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-462 750	0
Netto endring annen langsiktig gjeld	0	-7
Betalte renter	-160 285	-79 171
Kjøp/ salg av egne aksjer	861	-100 212
Utbetalt utbytte og konsernbidrag	-442 154	-130 531
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	440 672	378 204
Netto endring likvider (A+B+C)		
	37 307	-192 008
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden		
	49 850	241 858
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden		
	87 157	49 850

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 30. 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 2024](#)

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

	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER		
Leieinntekter datterselskap	13 929	13 187
Andre driftsinntekter datterselskap	53 039	54 015
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	66 968	67 202
LØNNSKOSTNADER		
Innleide tjenester fra datterselskap	1 258	1 675
Sum lønnskostnader fra konsernselskap	1 258	1 675
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Andre driftskostnader fra datterselskap	2 444	2 861
Sum andre driftskostnader fra konsernselskap	2 444	2 861
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskap	163 476	177 734
Renteinntekter fra datterselskap	105 777	43 557
Rentekostnader fra datterselskap	66 186	53 934
Sum finansinntekter og finanskostnader fra konsernselskap	335 440	275 224

NOTE 3 – Lønnskostnader

	2024	2023
Lønnskostnader	28 922	27 721
Styrehonorar	1 222	1 717
Arbeidsgiveravgift	5 281	5 233
Pensjonskostnader	3 361	3 230
Andre personalkostnader	947	372
Totalt	39 734	38 274

Selskapet hadde i 2024 sysselsatt 24 årsverk.

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

Lønn til adm.dir.	2 817
Bonus til adm.dir	510
Andre godtgjørelser til adm.dir.	75
Pensjonspremie adm.dir.	480
Godtgjørelse til revisor - revisjon	200
Godtgjørelse til revisor - andre attestasjonsoppgaver	0
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	139
Godtgjørelse til styret	1 222

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Administrerende direktør inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte. Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til noen av de ansatte eller styremedlemmer i selskapet.

Selskapet har etablert en insentivmodell for ledelse og ansatte, denne baserer seg på både kortsiktige og langsiktige mål. I tillegg har selskapet etablert en aksjesparemodell for alle ansatte, med mulighet til å kjøpe aksjer til 20 % rabatt. Det er et mål at disse modellene skal fremme verdiskapning gjennom økt engasjement og lojalitet. Aksjesparemodellen skal i tillegg stimulere til et bredt og langsiktig eierskap og gir de ansatte mulighet til å ta direkte del i selskapets verdiskaping.

NOTE 5 – Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, 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. 31.12.2024, hvorav 3 mottok pensjon i 2024.

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 2 125 i innskuddspensjon i årets regnskap.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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](#)

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert, og årlig tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Tilskuddene til verdipapirfondene er en pantsatt eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Det beregnes og avsettes for arbeidsgiveravgift av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene. Netto pensjonsforpliktelse knyttet til dette punkt tilsvarer dermed avsatt arbeidsgiveravgift, klassifisert som annen kortsiktig gjeld i balansen. Midlene utbetales til medlemmene ved pensjonering, fratredelse eller død. Balanseført verdi knyttet til denne ordningen består av akkumulert innskudd og verdiutvikling til 10 personer ansatt i GC Rieber Eiendom AS.

BEREGNING AV ÅRETS PENSJONSKOSTNAD	2024	2023
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	160	221
Netto renteinntekt (-kostnad)	395	380
Arbeidsgiveravgift	78	85
Netto pensjonskostnad	634	686

PENSJONSFORPLIKTELSE OG PENSJONSMIDLER	31.12.2024	31.12.2023
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	-12 838	-13 552
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-12 838	-13 552
Arbeidsgiveravgift	-1 810	-1 911
Balanseført pensjonsforpliktelse	-14 648	-15 463

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

	2024	2023
Diskonteringsrente	3,90 %	3,10 %
Forventet avkastning	3,90 %	3,10 %
Lønnsregulering	4,00 %	3,50 %
G-regulering	3,75 %	3,25 %
Pensjonsregulering	3,00 %	1,80-2,5 %
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 6 – Anleggsmidler

	INVENTAR/ DRIFTSLØSØRE	MASKINER/ TEKN. ANLEGG	FASTE EIENDOMMER	GRUNNAREAL	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	15 241	5 725	31 949	28 458	81 374
Anskaffelseskost pr. 31.12.	15 241	5 725	31 949	28 458	81 374
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	11 367	5 710	28 276	0	45 353
Årets ordinære avskrivninger	675	12	226	0	914
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	12 043	5 722	28 502	0	46 267
Bokført verdi 31.12.	3 198	3	3 448	28 458	35 107
Avskrivningsmetode	lineær	lineær	lineær		
Økonomisk levetid	0-10 år	10 år	25-50 år		

NOTE 7 – Aksjer i datterselskaper

	FORRETNINGS- KONTOR	BOKFØRT VERDI	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EGENKAPITAL PR. 31.12.2024	RESULTAT 2024
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	101 131	100 %	16 886	5 372
Bergen Helsehus AS	Bergen	400 371	100 %	55 868	12 489
Bontelabo AS	Bergen	57 330	100 %	13 222	924
Fenderen AS	Bergen	254 554	100 %	251 976	642
GC Rieber Eiendom Drift AS	Bergen	2 984	100 %	139	3 808
GC Rieber Eiendom Pluss AS	Bergen	4 946	100 %	4 878	-330
Kokstad Nord AS	Bergen	8 582	55 %	15 603	-277
Krohn AS	Bergen	194 414	100 %	211 349	-5 994
Marineholmen Forskningspark AS	Bergen	1 422 251	100 %	683 427	64 896
Motorhallen AS	Bergen	582 395	100 %	114 688	-17 273
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	100 045	100 %	32 285	3 487
Nye Beddingen AS	Bergen	306 063	100 %	74 234	-3 897
Rieber Eiendom AS	Bergen	59 211	100 %	58 615	-820
Skipet AS	Bergen	517 299	100 %	163 280	8 964
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	434 216	100 %	85 112	16 496
Skuteviksboder 1-2 AS	Bergen	10 217	100 %	9 646	2 584
Viken Brygge AS	Bergen	112 975	100 %	104 474	2 178
Bokført verdi		4 568 984		1 895 681	93 247

Årets netto reversering av nedskrivning investering i datterselskap utgjør NOK 39 847.

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 8 – Skatt

SKATTEKOSTNAD	2024	2023
Betalbar inntektsskatt	29 459	35 399
Endring i utsatt skatt	211	-304
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	87	158
Skattekostnad	29 758	35 254

SKATTEPLIKTIG INNTEKT		
Resultat før skatt	175 437	-45 412
Permanente forskjeller	-40 572	204 935
Endring i midlertidige forskjeller	-961	1 381
Årets skattegrunnlag	133 904	160 905

BETALBAR SKATT I BALANSEN		
Betalbar inntektsskatt i skattekostnad	-6 506	-3 702
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-11 673	-8 507
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	35 965	39 101
Betalbar skatt i balansen	17 786	26 892

UTSATT SKATT		
Endring utsatt skatt i resultatet	-211	-304
Endring utsatt skatt i balansen	-211	-304

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

	31.12.2024	31.12.2023	ENDRING
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	13	0	-13
Driftsmidler	-12 654	-12 922	-269
Gevinst – og tapskonto	361	468	106
Regnskapsm. avsetninger for forpliktelser	-1 114	-1 085	29
Pensjonspremie/- forpliktelse	-14 648	-15 463	-815
Andre avsetninger	15 490	15 490	0
Sum midlertidige forskjeller	-12 552	-13 512	-961

Grunnlag utsatt skatt	-12 552	-13 512	-961
-----------------------	---------	---------	------

Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) (22 %)	-2 761	-2 973	-211
--	--------	--------	------

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

	2024	2023
Resultat før skatt x 22 %	38 596	-9 991
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-8 926	45 086
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	87	158
Skattekostnad	29 758	35 254

GC Rieber Eiendom

Våre resultater

NOTE 9 – Konsernmellomværende

	31.12.2024	31.12.2023
FORDRINGER PÅ KONSERNSELSKAP		
Langsiktig fordring på konsernselskaper	1 196 411	776 411
Kundefordringer konsern	1 549	3 297
Andre kortsiktige fordringer konsern	182 419	64 403
Sum konsernfordringer	1 380 380	844 111
Andel konsernfordring med forfall om senere enn 1 år	1 196 411	776 411
GJELD TIL KONSERNSELSKAP		
Leverandørgjeld innen konsern	328	20
Annen kortsiktig gjeld konsern	665 169	550 695
Sum konserngjeld	665 498	550 715
Andel konserngjeld med forfall om senere enn 1 år	0	0
Totalt	714 882	293 396

NOTE 10 – Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer vurdert til pålydende	2 108	3 129
Kundefordringer i balansen	2 108	3 129

NOTE 11 – Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er NOK 1 475 bundne skattetrekkmidler.

GC Rieber Eiendom AS og 100 % eide datterselskap inngår i en felles konsernkontoordning. Alle selskapene som deltar er solidarisk ansvarlig. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter. Innskudd i ordningen beløper seg til NOK 76 775 pr. 31.12.2024, og er klassifisert som bankinnskudd i balansen.

NOTE 12 – Aksjeeiere

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	PROSENT- ANDEL
GC Rieber AS	1 811 600	47,7 %
Viben AS	230 045	6,1 %
Celsius AS	224 570	5,9 %
DNB Livsforsikring AS	207 749	5,5 %
Siva Eiendom Holding AS	185 063	4,9 %
GC Rieber Eiendom AS	155 029	4,1 %
Nordea Liv Forsikring AS	96 556	2,5 %
DNB Eiendomsfond Core Plus AS	70 608	1,9 %
GC Rieber Fondet	60 640	1,6 %
Martens Nes Holding AS	37 376	1,0 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmenntnyttige fond	34 053	0,9 %
AS Jansi	25 933	0,7 %
GEP2 AS	25 600	0,7 %
Bjarte Arnesen	24 644	0,6 %
Solomio AS	22 580	0,6 %
Kvast AS	19 382	0,5 %
L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,5 %
Christian Gottlieb Rieber	16 345	0,4 %
Hensør AS	16 300	0,4 %
Dag Fredrik Jebsen Arnesen	16 000	0,4 %
Øvrige	497 326	13,1 %
Totalt	3 795 216	100,0 %

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 NOK 4 651 fordelt på 155 029 aksjer à kr 30.

Egne aksjer har ikke stemmerett.

Oversikten viser selskapets 20 største aksjonærer og deres eierandel. Per 31.12.2024 hadde selskapet totalt 162 aksjonærer. Samtlige aksjer har lik stemmerett.

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

Fredrik Rieber Lensberg (indirekte eie)	49 309
Tor Instanes, adm.dir.	495

NOTE 13 – Endring i egenkapital

	AKSJEKAPTIAL	EGNE AKSJER	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Inngående balanse 01.01.	113 856	-4 683	2 930 856	143 597	3 183 627
Salg egne aksjer		32		829	861
Årets pensjonsendring ført mot egenkapital				-310	-310
Årets resultat				145 679	145 679
Utbetalt tilleggsutbytte				-309 326	-309 326
Avsatt utbytte				-145 607	-145 607
Overført fra overkurs			-165 138	165 138	0
Total egenkapital pr. 31.12.	113 856	-4 651	2 765 717	0	2 874 923

NOTE 14 – Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 340 000	1 297 750
Sum	2 340 000	1 297 750
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	0

Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (NOK 11 210), Nye Administrasjonsbygget AS (NOK 29 676), Nye Beddingen AS (NOK 96 155),

Motorhallen AS (NOK 127 734), Skipsbyggerhallen AS (NOK 98 686), Bergen Helsehus AS (NOK 173 838), Viken Brygge AS (NOK 253 957), Skipet AS (NOK 402 936), Krohnen AS (NOK 287 914), Marineholmen Slippen AS (NOK 203 043) og Marineholmen Merkantilen AS (NOK 176 469).

I tillegg er det stillet sikkerhet i eiendommen til Marnineholmen Datablokken AS for renteswap. Pålydende på renteswappen var NOK 102 000 pr 31.12.2024 og bokført verdi av eiendommen NOK 35 768.

Revisjonsberetning



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i GC Rieber Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Året oppsummert

[Adm.dir. har ordet](#)

[Nøkkeltall](#)

[Høydepunkter fra 2024](#)

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

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Bergen, [Dato]
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."

Moe, Eirik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-673444

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-02 19:55:07 UTC



