



ÅRSRAPPORT 2020

REITAN
EIENDOM

SENTRUMSEIENDOM I TRONDHEIM, BERGEN OG OSLO

LOGISTIKK-OG INDUSTRIEIENDOM I SKANDINAVIA

HANDELSEIENDOM I SKANDINAVIA



INNHold

REITAN EIENDOM	4
Forord fra Ingolv	6
Nøkkeltall	7
Sentrumseiendom	8
Logistikk- og industrieiendom	12
Handelseiendom	14
Bærekraft	16
Årsberetning	21
Konsernregnskap	26
Selskapsregnskap	75
Revisjonsberetning	95
Adresser	99

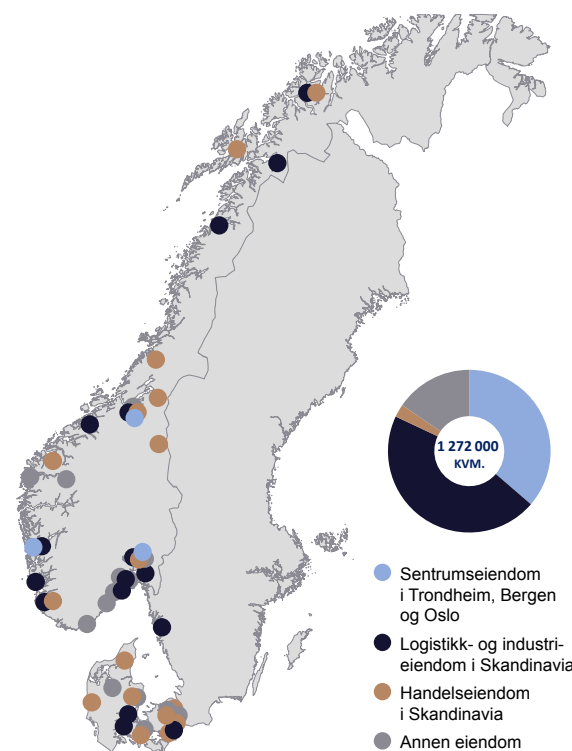
REITAN EIENDOM ble etablert i 1995, og et tyvetalls butikkeiendommer for REMA 1000 samlet på REITANs hånd utgjorde starten. Siden har selskapet mangedoblet seg i størrelse. Veksten har kommet som et resultat av langsiktighet og tålmodighet, samarbeid med kompetente partnere og ikke minst ved hjelp av engasjerte og dyktige medarbeidere.

REITAN EIENDOM ledes fra Trondheim og Ingolv Høyland er administrerende direktør.

Vår forretningsidé er blitt justert etter hvert som vi selv har utviklet oss og omverden har endret seg. Per nå er forretningsidéen som følger:

REITAN EIENDOM har tre satsingsområder:

- Sentrumseiendom i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handelseiendom i Skandinavia



REITAN EIENDOM		
SENTRUMSEIENDOM	LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM	HANDELSEIENDOM
E C Dahls Eiendom 	RELOG   	REBUS Eiendom  
VestenFjeldske Eiendom 	NHP Eiendom   	
SWG33 Invest 	Login Parinvest  	

VÅRE VERDIER

VI RENDYRKER BEDRIFTENS **FORRETNINGSIDÉ**

VI HOLDER **HØY FORRETNINGSMORAL**

VI SKAL VÆRE **GJELDFRI**

VI SKAL MOTIVERE TIL **VINNERKULTUR**

VI TENKER **POSITIVT OG OFFENSIVT**

VI **SNAKKER MED HVERANDRE** – IKKE OM HVERANDRE

KUNDEN ER **VÅR ØVERSTE SJEF**

VI VIL HA DET **MORSOMT OG LØNNSOMT**

Ledelsesfilosofien vår er verdibasert ledelse – som for oss betyr å bygge store mennesker som skaper handling gjennom tillit. For alle i REITAN EIENDOM er tillit hovedingrediens for å lykkes. Filosofien fører oss sammen, og våre sterke verdier driver oss fremover. Vi vet hvor vi vil, uten å glemme hvor vi kommer fra.

Å være verdidrevet er grunnlaget for å få kunder, medarbeidere og samarbeidspartnere til å føle seg verdifulle, skape økonomiske verdier og drive vår virksomhet med verdighet.

Verdigrunnlagene guider oss og definerer oss. De beskriver det vi mener er verdt å streve etter. Verdiene er vårt indre kompass som styrer tenkesett, følelser og beslutninger. Tydelige verdier er grunnlaget for en sterk kultur.

For REITAN EIENDOM er det viktig å vise samfunnsansvar. Det gjør vi ved å la temaet «bærekraft» prege vår daglige drift og tenkning og ved å integrere bærekraft i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

FORORD



REITAN EIENDOM har med 2020 tilbakelagt det beste året i selskapets historie. Det har vært et spesielt år hvor koronapandemien førte med seg stor usikkerhet da den brøt ut mot slutten av første kvartal. Mange virksomheter og enkeltpersoner har gjennomgått betydelige påkjenninger som følge av pandemien. Vårt selskap har en bredt sammensatt portefølje både i innhold og geografi, og kun i overkant av 15 prosent har vært eksponert mot de sektorer som har vært hardest rammet av pandemien.

Eiendomsmarkedet stod nærmest stille de første månedene etter pandemiutbruddet, men i de to siste kvartalene var det økende aktivitet på transaksjons- og leiemarkedet, og avkastningskravene i de fleste segmenter lå lavere ved slutten av året enn ved begynnelsen.

Denne årsrapporten er REITAN EIENDOMs første komplette årsrapport på konsernnivå og etter IFRS. Det er da spesielt hyggelig at vi kan vise til så gode resultater.

Våre gode resultater skyldes både god drift og betydelige verdiendringer. Verdiendringene skriver seg fra fall i avkastningskravene, leieøkninger og prosjektutvikling. Våre selskaper har over tid utvist dyktighet i å utvikle og rehabilitere bestående eiendom og i å utvikle tomter og tomteområder. Utvikling stod for i overkant av 40 prosent av våre verdiendringer i 2020.

Resultatene kommer ikke av seg selv, men med stor innsats fra kompetente medarbeidere. Det er all mulig grunn til å være stolt over innsatsen i 2020.

REITAN EIENDOM står godt rustet for fremtiden. Vi har definert våre satsingsområder, vi har kapitalsterke eiere, vi har dyktige medarbeidere og i vår portefølje har vi et godt grunnlag for videre vekst.

Det gjelder å holde fokus på våre satsingsområder og sammen stå på videre!

Ingolv Høyland

Ingolv Høyland
Adm. dir.

NØKKELTALL 2020

1 272 000
kvm totalt

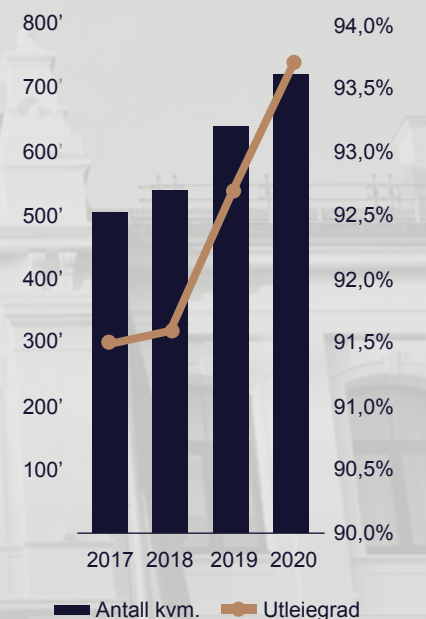
25 795 mill.
investeringseiendom

1 135 mill.
leieinntekter

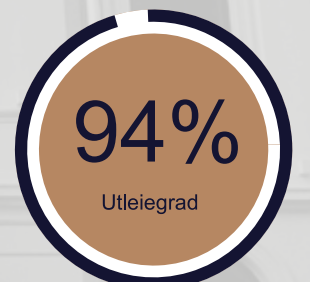
724 000
kvm etter eierandel

28 751 mill.
totalkapital

2 585 mill.
EBITDA



Beløp i NOK mill.	2020	2019
Leieinntekter	1 135	806
Verdiendring investeringseiendom	1 486	304
Resultat fra tilknyttede selskaper	201	515
EBITDA	2 585	1 516
Resultat før skatt	2 022	1 354
Investeringer	2 890	10 938
Investeringseiendom	25 795	21 969
Tilknyttede selskaper	1 934	1 696
Totalkapital	28 751	24 609
Egenkapitalandel	51 %	50 %
Gjeldsgrad eksterne lån	39 %	44 %
Kvm - totalt i tusen	1 272	1 064
Kvm - eierandel i tusen	724	644
Utleiegrad	94 %	93 %



SENTRUMSEIENDOM TRONDHEIM



443 mill.
leieinntekter

748 mill.
EBITDA

9 691 mill.
investeringseiendom

369 000
kvm

REITAN EIENDOM har siden slutten av 90-tallet investert i sentrumseiendom. Det startet med E C Dahls Eiendom (ECDE), som har bygd opp en betydelig eiendomsportefølje i Trondheim sentrum. Selskapets visjon uttrykkes som AiE; «Alt innenfor elva», i betydningen av at det kun investeres innenfor elveslyngen i Trondheim. ECDE er blitt den største private eiendomsaktøren i Midtbyen av Trondheim. Selskapet har eierskap til et bredt spekter av eiendom inneholdende kontor, undervisning, handel, bolig, hotell og restaurant og har mer enn 87 eiendommer i porteføljen.

ECDE har stort fokus på bærekraft. I tillegg til kontinuerlig arbeid med å redusere bygningsmassens energiforbruk er rehabilitering, transformasjon og utvikling av eksisterende bygningsmasse en sentral del i bærekraftstrategien til selskapet. Ambisjonen er at alle rehabiliteringsprosjekter skal ha som målsetning at ferdig rehabilitert bygg skal oppnå Energiklasse A. Som i foregående år har man også gjennom 2020 gjennomført flere rehabiliteringsprosjekter. De største rehabiliterings- og transformasjonsprosjektene, som ble ferdigstilt i 2020, var Leiv Eriksson Senter (LES) og Mercurgården. Begge eiendommene er rehabilitert og



VI HAR ET STERKT ØNSKE OM Å BIDRA TIL EN
POSITIV UTVIKLING AV MIDTBYEN OG SKAPE
ET LEVENDE BYSENTRUM MED MYE AKTIVITET
PÅ DAG- OG KVELDSTID. VÅR DRØM ER AT
TRONDHEIM SKAL BLI EN ÅPEN OG LEVENDE BY

— Odd Reitan



oppgradert til Energiklasse «A». Mercurgården vil i tillegg tilfredstille kravene til «Breeam Excellent».

Videre ble planene for etablering av Hjorten Nye Teater og Posten Moderne Kunstmuseum presentert før nyttår. Det tilhørende reguleringsarbeidet ble umiddelbart iverksatt og forventes godkjent ved årsskiftet 2021/22.

Koronarestriksjoner har skapt store utfordringer for store deler av hotell-, serverings- og handelsvirksomhetene i Midtbyen. Flere av disse er kunder av ECDE. Selskapet

har derfor hatt kontinuerlig og god dialog med utsatte kundegrupper gjennom hele 2020. Det er etablert langsiktige gode løsninger som trykker situasjonen for de mest utsatte virksomhetene. Dette vil bidra til at virksomhetene igjen vil være i posisjon til utvikling og vekst når situasjonen normaliseres.

ECDE er et solid selskap med en godt diversifisert kundeportefølje. Dette har medført at selskapet ble mindre påvirket av koronasituasjonen enn man kunne forvente da nedstengningen ble vedtatt i mars 2020.

SENTRUMSEIENDOM BERGEN

VestenFjeldske Eiendom ble etablert i 2000 med hovedfokus på etablering av nye REMA-butikker. Siden har selskapet hatt betydelig vekst. I 2013 endret selskapet sin forretningsidé slik at fokus ble rettet mot å bygge opp en stor eiendomsportefølje i Bergen sentrum samt å eie en portefølje av førsteklasses REMA-eiendommer på Vestlandet.

VestenFjeldske Eiendom har sitt hovedsete i Bergen og driver i dag hovedsakelig med utvikling, utleie og forvaltning av eiendom i Bergen sentrum. Porteføljen i Bergen sentrum har vokst de senere år, og eiendommene består av kontorer, hotell, restauranter og forretninger. I tillegg eier selskapet en rekke gode REMA-eiendommer på Vestlandet.

Selskapet har gjennom 2020 tilpasset eiendomsporteføljen i tråd med forretningsidéen. Det er derfor solgt ut noen handelseiendommer som Skulestadmo på Voss, Frekhaug Senter, Paradis Næringseiendom og Fanatorget. Samtidig har selskapet spisset seg inn mot forretningsidéen ved å øke eiendomsporteføljen i Bergen sentrum ved kjøp av Eldoradogården og Foreningsgaten 1. Det ble også gjort avtale om kjøp av en eiendom bestående av flere bygårder i Vestre Torggaten/Håkonsgaten.

Sammen med Solon Eiendom fullførte selskapet i 2020 et større byggeprosjekt på Paradis i Bergen bestående av 107 leiligheter og ca. 3.000 kvm. næringsareal, bla. utleid til REMA 1000. Det ble også fullført et «In-fill»-prosjekt hvor Olav Kyrres gate 41 og Vaskerelven 39 ble bygget sammen. For dette mottok selskapet Bergen kommune sin arkitektur-og byformingspris for 2020.

Selskapet vil framover ha fokus på å øke selskapets eiendomsportefølje i Bergen sentrum, samt videreutvikle eiendomsporteføljen for å kunne tilby topp moderne og funksjonelle lokaler til sine kunder, men samtidig være et bidrag til bybildet og byens befolkning. Utviklingen skal skje i tråd med selskapets bærekraftstrategi.

108 mill.
leieinntekter

180 mill.
EBITDA

2 144 mill.
investeringseiendom

70 000
kvm



Autogården, Bergen



Schweigaardsgate 33, Oslo

SENTRUMSEIENDOM OSLO

I 2019 foretok REITAN EIENDOM sin første investering i Oslo sentrum i tråd med gjeldende forretningsidé. Da kjøpte selskapet 51 prosent eierandel i Schweigaards gate 33, en ny og moderne kontoreiendom nær Oslo S. Dette var første skritt på veien til å bygge opp en portefølje som etter hvert kan administreres med egne krefter.

Markedet for den type objekter REITAN EIENDOM søker i Oslo er stort, men det er likevel sterk konkurranse om de objektene selskapet finner interessante. REITAN EIENDOM har deltatt i flere budrunder.

Våren 2021 kjøpte REITAN EIENDOM nok en eiendom i Schweigaards gate, med tillegg av en sammenhengende rekke av seksjoner på gateplan i nær tilknytning til eiendommen.

Selskapet arbeider aktivt for å øke porteføljen ytterligere.

76 mill.
leieinntekter

176 mill.
EBITDA

1 900 mill.
investeringseiendom

23 000
kvm

LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM

REITAN EIENDOM har i RELOG-konsernet, bestående av de industrielle eiendomsselskapene Login Parinvest og NHP Eiendom, over flere år opparbeidet en betydelig markedsposisjon innenfor logistikk- og industrieiendom.

Den samlede eiendomsporteføljen består av om lag 70 eiendommer hovedsakelig innenfor lager og lett industri, som utgjør i overkant av 580.000 kvm BTA utleid areal og om lag 5 millioner kvm utviklingstomt.

Logistikkporteføljen inneholder i hovedsak distribunaler for REMA 1000 og 16 næringsparker i Norge rundt de største byene. Målet i tiden fremover er at porteføljen skal vokse gjennom leietakerutvikling, rene eiendomskjøp, strategiske samarbeid, sammenslåinger og andre strukturelle muligheter.

I tillegg til utvikling av næringsparker for logistikk og lett industri arbeider RELOG også med byomformingsprosjekter og besitter en stor tomtebank med betydelige utviklingsmuligheter.

Destinasjonsutvikling ved å eie og utvikle større næringsparker gir RELOG en unik mulighet til å forsterke det årelange arbeidet med å utvikle og implementere fremtidsrettede miljø- og energikonsepter for leietakerne i næringsparkene, blant annet ved å utnytte spillvarme, solenergi, elektrisk og termisk lagring, og Smart Grid-løsninger som gir effektutjevning og energibalanisering.

Per i dag ligger hovedtyngden av porteføljen i Norge, men siktemålet er å øke tilstedeværelsen i sentrale områder i Sverige og Danmark. Den største enkeltinvesteringen i 2020 var kjøpet av REMA 1000s distribunal i Horsens, Danmark, samt oppstart av grunnarbeider for ny distribunal for REMA 1000 i Narvik.

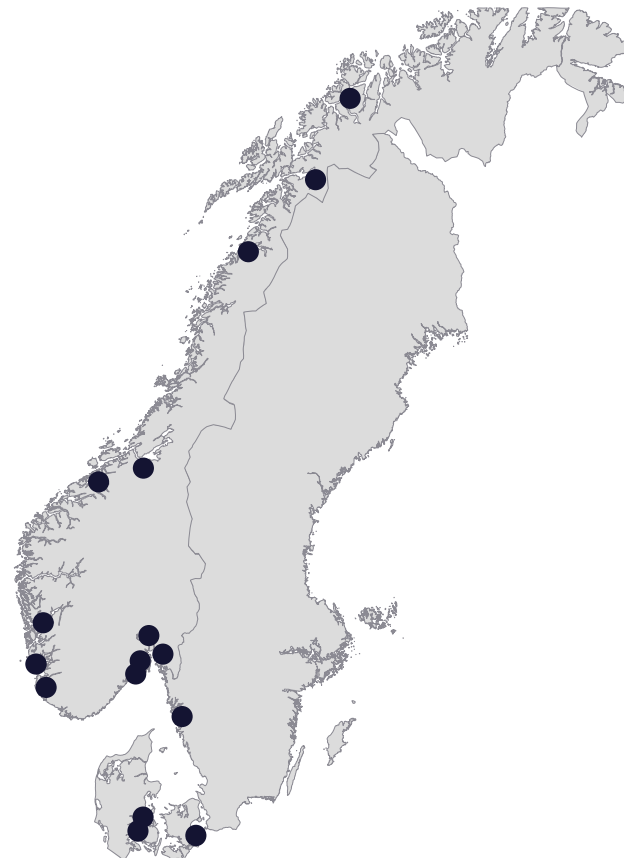
Selskapene vil i løpet av 2021 vurdere strukturelle endringer for å legge til rette for en best mulig vekst og verdiutvikling i årene fremover.

404 mill.
leieinntekter

1 299 mill.
EBITDA

10 045 mill.
investeringseiendom

581 000
kvm



Ny politistasjon på Kjelsrud, illustrasjon: Stein Halvorsen Arkitekter AS

«VI SKAL VÆRE LANDETS LEDENDE
AKTØR INNENFOR **UTVIKLING**
AV NÆRINGSEIENDOM
MED HOVEDFOKUS PÅ **INDUSTRI,**
LAGER OG LOGISTIKK VED SENTRALE
KNUTEPUNKT I NORGE.»

— Christian H. Wist, daglig leder



REMA 1000 Snoldelev, Gadstrup



REMA 1000 Stangeland

HANDELSEIENDOM

Handelseiendom i Skandinavia er definert som et satsingsområde, og REITAN EIENDOM eide ved utgangen av året en portefølje av handelseiendom med REMA 1000 som hovedleietaker både i Norge og Danmark.

REBUS Eiendom i Norge hadde per årsskiftet 17 eiendommer. I løpet av første halvår har selskapet overtatt en eiendom i Trondheim fra REITAN EIENDOM og to eiendommer på Namsos mot vederlag i aksjer.

På slutten av 2020 overtok REITAN EIENDOM eierselskapet for en portefølje av 18 butikkeiendommer fra REMA 1000 Danmark.

REITAN EIENDOM har med de nevnte selskaper et godt fundament for å forsterke satsingen på handelseiendom. Planene fremover er å etablere en egen administrasjon for landselskapene og invitere flere ansatte og andre nøkkelpersoner i REITAN som medeiere.

49 mill.
leieinntekter

99 mill.
EBITDA

1733 mill.
investeringseiendom

56 000
kvm

REITAN EIENDOM
SKAL INVESTERE I **GODE**
OG ATTRAKTIVE
HANDELSEIENDOMMER
I SKANDINAVIA.





BÆREKRAFT

REITAN EIENDOM er et verdidrevet selskap og våre åtte verdigrunnlag er utgangspunktet for vår virksomhet. Bærekraft er integrert i vår arbeidsmetode og et sentralt tema i våre prosjekter. Konseptene i hvert enkelt prosjekt velges basert på informasjonen vi kartlegger. Det kan eksempelvis innebære solceller, lavenergi og høye BREEAM-ambisjoner, eller verdikjedeinnovasjon, leietakers sammensetning, teknologiutvikling og forskning. Vi jobber metodisk og våre valg er kunnskapsbaserte. Ringvirkningspotensialet for prosjektene vi utvikler er stort og de påvirker våre byer og lokalsamfunn. Derfor preger bærekraft vår daglige drift og tenkning og er integrert i våre forretningsmodeller.

Strategi og metodisk arbeid

Vår bærekraftstrategi er nå under implementering i konsernet. Den inneholder en rekke mål for vårt bærekraftsarbeid samt en metodebeskrivelse for hvordan vi skal utvikle prosjektene våre. Ved å implementere metoden i alle prosjekter bidrar vi til økt bærekraft i enkeltprosjektene, vår virksomhet og i samfunnet, og dermed sikrer vi også verdiutviklingen på vår eiendomsportefølje.

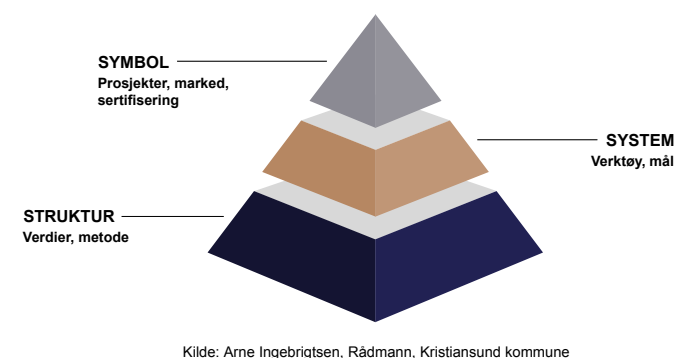
Til grunn for ethvert prosjekt ligger kunnskap om eksterne påvirkningsfaktorer. Faktorene henger ofte sammen med hverandre og man kan gjennom analyser beskrive verdikjeder for prosjektene man jobber med. Slike verdikjeder kan deretter sees i sammenheng med hverandre og man kan oppdage potensial for merverdi. Slik kan en metodisk tilnærming til prosjektets grunnlag gi bedret lønnsomhet i prosjektet - *økonomisk bærekraft*.

I samfunnet påvirker mange av de politiske og byråkratiske strukturene våre prosjekter på ulike måter. Strukturene kan illustreres som kjeder av beslutningsprosesser, maktposisjoner, hva som har verdi for hvem, historiske linjer mv. De kan også omhandle byer eller bydelers sosiale utfordringer, eksempelvis kriminalitetsstatistikk, og følgelig ha sammenheng til tomtepriser. Verdikjedene i prosjektet kan dermed også beskrive prosjektets sekundære effekter og ringvirkninger for by og samfunn - *sosial bærekraft*.

Fokus på «det grønne» er kanskje den vanligste assosiasjonen når bærekraft diskuteres. Det betyr ofte prosjektets energiforbruk pr. kvadratmeter, materialbruk, sorteringsgrad av avfall, vannforbruk og energikonsept m.fl.. Disse tingene er viktige og ofte regulert gjennom oppdaterte tekniske krav i forskrift(er), eller det kan være krav fra leietakere eller finansinstitusjoner.

I tillegg kommer prosjektets påvirkning på sekundære aktørers valg. Eksempelvis hvor materialene hentes fra (kort eller lang transportvei), leietakers egne verdikjeder (hvilken energikilde leietakerne bruker, eller hvor leietakernes råvarer hentes fra). Prosjektet kan ha stor påvirkningsmulighet på «det grønne», både gjennom egne valg og ekstern påvirkning - *økologisk bærekraft*.

Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning er en oppskrift på hvordan man analyserer prosjektenes grunnlag og definerer deres konsepter - altså begrunnelsen for prosjektets relevans og eksistens. Metoden er i bunn og grunn en pedagogisk oppbygning av argumentasjon som beskriver hvorfor prosjektet bør være et ønsket prosjekt for alle; en begrunnelse for hvordan et prosjekt kan bli mer bærekraftig - økologisk, økonomisk og sosialt.



Langsiktig bærekraftsarbeid gir resultater

E C Dahls Eiendom har rehabilitert Prinsens gt. 39 i Trondheim sentrum. Dette er et 3.850 kvm kontorbygg som i 2019 vant Trondheim kommunes Energipris. Bygget fra 1987 ble løftet til energiklasse A, produserer 21.000 KWh fra solcellepaneler på taket, måler vann- og avfallsmengder og følges tett opp i driftsfase. Med et energiforbruk på kun 78 KWh/kvm er bygget 13 prosent bedre enn kravet for Energiklasse A og sparer miljøet for 97,4 tonn CO² per år.

NHP Eiendom utvikler Campus Kristiansund som et stort by- og samfunnsutviklingsprosjekt på Nordmøre. I samarbeid med partnerne Rema Etablering og Bane Nor Eiendom og leietaker Møre og Romsdal fylkeskommune planlegges og bygges et stort campus for høyere utdanning, forskning og næringsliv midt i Kristiansund sentrum. Prosjektet planlegges realisert med første byggetrinn på 17.000 kvm tidlig 2024 og har høye bærekraftsambisjoner. Et metodisk og innovativt arbeid i programmeringsfasen, samt tett samarbeid mellom interessentene, kommunen og det lokale næringslivet har lagt grunnlaget for et stort løft for byen og regionen.

Som byggherre har Login Eiendom AS utviklet et energikonsept for REMA 1000 sine nye distibunaler i samarbeid med leietakeren. Konseptet tar utgangspunkt i kortreist energi som skal høstes miljøvennlig, lagres effektivt og brukes smart. På REMAs hovedlager på Vinterbro er det benyttet 1500V paneler på solcelleinstallasjonen framfor konvensjonelle 1000V paneler. Dette er første gangen denne typen paneler er brukt på tak i Nord-Europa og har ført til en kostnadsreduksjon på 10-15 prosent i forhold til konvensjonelle solcelleanlegg på bygg. Sprinklertanken brukes som varme- og kuldager for energi som kan benyttes etter behov. Hele systemet styres ved hjelp av kunstig intelligens. Basert på blant annet værdata, driftsdata, energiprisutvikling, historiske data og avanserte algoritmer genererer den kunstige intelligensen en optimalisert kjøreplan for energisystemet for de neste 48 timene. Energikonseptet har gitt en energireduksjon på mellom 60 prosent og 70 prosent per lagrede pale. Konseptet har vært nominert til flere miljøpriser og Verdensbanken har vist interesse da det kan egne seg godt i land med dårlig infrastruktur.

FN's bærekraftsmål

I vår bærekraftstrategi har vi identifisert 8 av FN's 17 bærekraftsmål som de mest sentrale for vår virksomhet de kommende årene. De åtte målene er illustrert i boksene nedenfor.







REITAN EIENDOM

ÅRSBERETNING 2020

FORRETNINGSIDÉ

REITAN EIENDOM AS er eierselskapet for REITANs forretningsområde Eiendom og har hovedsete på Lade Gaard i Trondheim. Våre tre satsningsområder er

- Sentrumseiendom i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handelseiendom i Skandinavia

Eiendomsvirksomheten drives med verdibasert ledelse som grunnleggende filosofi. REITANs verdiunivers og de åtte verdigrunnlagene ligger som en solid rettesnor for all vår aktivitet. Vi tror på enkeltmennesker og deres evne til å ta beslutninger og gjennomføre, og vi mener at partnerskap og egeninteresse er essensielt for verdiskapning og aktivitet. Vi har operasjonalisert REITANs verdigrunnlag til vår virksomhet og har jevnlig verdisamlinger og annen aktivitet for å sikre etterlevelse av verdisetet. Verdigrunnlaget «Vi skal være gjeldfrie» er vårt viktigste styringsmål, og dette er formet til en Handlungsregel om at vår verdijusterte egenkapital-andel minst skal være 50 prosent.

Aktiviteten i Trondheim skjer gjennom vårt heleide datterselskap E C Dahls Eiendom. I Bergen er VestenFjeldske Eiendom vår operative virksomhet, og aktiviteten i Oslo er under oppbygging. I 2019 ble det investert i en eierandel i en større kontoreiendom ved Oslo Sentralstasjon, og nylig ble eiendomsmassen i Grønlandskvartalene AS overtatt.

Logistikk- og industrieiendom er et segment som vårt datterselskap RELOG ivaretar. Aktiviteten drives av de operative selskapene Login Eiendom og NHP Eiendom.

Eierskapet for handelseiendom i Skandinavia håndteres av det norske REBUS Eiendom, og i slutten av 2020 investerte REITAN EIENDOM i en større portefølje av butikkeiendommer i Danmark.

REDEGJØRELSE FOR KONSERNREGNSKAPET

I 2020 utarbeider REITAN EIENDOM et selvstendig Konsernregnskap for første gang. Konsernregnskapet for REITAN EIENDOM er avlagt i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) godkjent av EU.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av selskapets stilling. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn for årsregnskapet. Konsernets resultat og finansielle stilling er påvirket av usikkerhet, særlig knyttet til regnskapsestimer ved fastsettelse av virkelig verdi av investeringseiendom og tilknyttet virksomhet.

Resultatregnskapet

Driftsinntektene i 2020 ble NOK 1 135 mill. (NOK 806 mill.). EBITDA ble NOK 2 585 mill. (NOK 1 516 mill.). Driftsresultatet ble NOK 2 571 mill. (NOK 1 506 mill.). Resultat før skatt ble NOK 2 022 mill. (NOK 1 354 mill.). Økningen i leieinntekter skyldes konsolidering av RELOG fra 4. kvartal 2019, oppstart av noen større leieforhold i 2019 samt tilvekst av eiendom gjennom året. EBITDA, driftsresultat og resultat før skatt i 2020 er betydelig høyere enn i 2019. Dette er dels et resultat av konsolideringen av RELOG. I tillegg er det resultatført betydelig økte verdiendringer på investeringseiendommer gjennom høsten 2020.

Det fallende rentenivået gjennom 2020 ga etter hvert utslag i redusert markedsyield. I transaksjonsmarkedet var det økende aktivitet utover i 2020. Virksomhetene i REITAN EIENDOM har gjennomført flere gode utviklingsprosjekter de senere år, og sammen med indeksreguleringer av leieavtaler resulterte dette samlet sett i økte verdier på investeringseiendommer.

Kontantstrøm og investeringer

Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (før renter og skatt) ble NOK 1 553 mill. (NOK 835 mill.). Kontantstrøm fra driftsaktiviteter skiller seg fra EBITDA hovedsakelig ved at EBITDA også inkluderer netto gevinster (tap), resultat fra tilknyttede selskap samt verdiendring på investeringseiendom.

Samlet kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble NOK -2 387 mill. (NOK -3 114 mill.). Selskapet investerte NOK 2 883 mill. (NOK 2 963 mill.) i investeringseiendom. NOK 2 075 mill. av årets investeringer gjelder kjøp av en større logistikkeiendom samt en portefølje av butikkeiendommer fra REMA 1000 i Danmark, se note 9 – Større transaksjoner for ytterligere beskrivelse. Netto salg av investeringseiendom ble NOK 540 mill. (NOK 61 mill.). Økningen fra 2019 skriver seg dels fra salg av en bensinstasjonsportefølje i Danmark mot slutten av 2020. Se note 31 – Nærstående parter for ytterligere informasjon. Mottatt utbytte fra tilknyttet virksomhet ble NOK 93 mill. (NOK 21 mill.). Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes som meget god.



Finansiering og likviditet

Totalbalansen per 31. desember 2020 var NOK 28 751 mill. (NOK 24 610 mill.). Likvide midler per 31. desember 2020 var NOK 332 mill. (NOK 227 mill.). Ubenyttede lånefasiliteter var NOK 491 mill. (NOK 475 mill.). Bokført egenkapital ved utgangen av 2020 var NOK 14 717 mill. (NOK 12 215 mill.) og tilsvarer en egenkapitalandel på 51,2 prosent (49,6 prosent). Verdijustert egenkapitalandel er noe høyere enn bokført og innenfor vår Handlungsregel på 50 prosent.

Covid-19

Eiendomsvirksomheten er relativt lite påvirket av Covid-19-pandemien og myndighetenes tiltak for å begrense smittespredning. Opp mot 20 prosent av konsernets eiendomsareal er leid ut til kunder som enten har vært pålagt stengning eller hatt kraftig omsetningsfall. Dette gjelder leietakere innen hotell- og restaurantbransjen samt en del aktører innen handel. Øvrig areal er utleid til solide leietakere, herunder dagligvareaktører som har opplevd sterk salgsvekst under pandemien.

Eiendomskonsernet har i tillegg god soliditet og en god likviditetssituasjon slik at konsekvensene av Covid-19-pandemien vurderes å bli moderate. De faktiske tall og utviklingen den senere tid har bekreftet denne antakelsen.

FORRETNINGSOMRÅDER

Sentrumseiendom - Trondheim

E C Dahls Eiendom driver sin virksomhet i Trondheim sentrum og drives fra egne lokaler på Torvet i Trondheim. Eiendomsmassen på til sammen ca. 368 000 kvm fordelt på 87 bygg forvaltes av våre egne ansatte, og gjennom de siste årene har en rekke større prosjekter blitt gjennomført. Rehabiliteringen og gjenåpningen av Britannia Hotel våren 2019 er med god margin det største enkeltprosjektet, men også store deler av Pirsenteret har gjennomgått en betydelig oppgradering i de senere år. I 2020 ble oppussingen av Leiv Eriksson Senter ferdigstilt. Høsten 2020 har E C Dahls Eiendom fullført kontorisering av deler av Mercurgården i Trondheim. OKEA ASA flyttet nylig inn i et større kontorareal, og Illums Bolighus og Viking Venture AS har nylig inngått leiekontrakter for arealer i eiendommen. Det pågår fortsatt større ombyggingsarbeider på Pirsenteret. Høsten 2020 lanserte E C Dahls Eiendom sine planer for utvikling av et kunstmuseum i Postgården i Dronningens gate «Posten Moderne», samt en ny underholdningsscene «Nye Hjorten» i Apotekerveita. Prosjektene vil bli utviklet i samarbeid med REITAN samt ressurspersoner innen kunst og kultursektoren.

E C Dahls Eiendom hadde i 2020 leieinntekter på NOK 443 mill. (NOK 439 mill.), EBITDA ble NOK 748 mill. (NOK 513 mill.) og fikk et resultat før skatt på NOK 577 mill. (NOK 386 mill.). Hovedårsaken til økningen i EBITDA og resultat før skatt er verdiendring på investeringseiendom på NOK 415 mill. (NOK 129 mill.). Det ble i 2020 foretatt investeringer på NOK 290 mill. (NOK 989 mill.). Investeringsaktiviteten var noe lavere i 2020 enn i de foregående år, som har vært preget av Britannia-rehabiliteringen.

Sentrumseiendom - Bergen

REITAN EIENDOM eier ca. 71 prosent av VestenFjeldske Eiendom, og de resterende 29 prosent kontrolleres av personer med nær tilknytning til REITANs virksomheter. Eiendomsporteføljen er på ca. 68 000 kvm. og forvaltes fra egne lokaler i Vågsbunnen i Bergen. Eiendomsmassen er fordelt på ulike typer eiendom i Bergen sentrum, gode handelseiendommer i Vestland samt noen utbyggingsprosjekter som drives sammen med partnere.

VestenFjeldske Eiendom fullførte «In-fill» prosjektet i Bergen sentrum sist vår. Prosjektet har høstet mye hederlig omtale og vant Bergen Kommunes arkitektur- og byformingspris for 2020. VestenFjeldske Eiendom har høsten 2020 solgt to eiendommer, beliggende hhv. på Frekhaug og på Skulestadmo ved Voss. Selskapet overtok i tillegg to eiendommer i Bergen sentrum i desember.

VestenFjeldske Eiendom hadde i 2020 leieinntekter på NOK 108 mill. (NOK 93 mill.), EBITDA ble NOK 180 mill. (NOK 140 mill.) og fikk et resultat før skatt på NOK 133 mill. (NOK 117 mill.). Hovedårsaken til økningen i EBITDA og resultat før skatt er økning i leieinntekter samt verdiendring på investeringseiendom på NOK 88 mill. (NOK 65 mill.). Det ble i 2020 foretatt investeringer for NOK 207 mill. (NOK 298 mill.). Investeringsaktiviteten var noe lavere i 2020 enn året før. Dette skyldes fullføring av rehabiliteringen av Autogården i slutten av 2019 samt naturlige svingninger i kjøp av eiendom.

Sentrumseiendom - Oslo

På nyåret i 2019 kjøpte REITAN EIENDOM 51 prosents eierandel i en kontoreiendom i Schweigaards gate i Oslo. Eiendommen er på ca. 22 600 kvm. og er utleid til Bane NOR SF. Leieinntektene for 2020 var NOK 76 mill. (NOK 68 mill.), EBITDA ble NOK 176 mill. (NOK 138 mill) og resultat før skatt ble NOK 142 mill. (NOK 106 mill).

Gjennom 2020 har flere ulike investeringsmuligheter i Oslo blitt vurdert, og i slutten av april 2021 ble flere eiendommer på Grønland kjøpt. Hovedeiendommen Trelastgården er utleid til Geodata AS, og i området rundt ligger flere seksjoner med arealer utleid til handel, service, servering mv.

Logistikk og industrieiendom

Vårt eierskap i logistikk- og industrieiendom er organisert gjennom RELOG ANS (65 %) hvor Login Parinvest utvikler logistikkeiendom med hovedvekt på distribunaler for REMA 1000, og NHP Eiendom utvikler eiendom med hovedvekt på byomforming og destinasjonsbygging innenfor industri- og logistikkeiendom i Norge og Danmark.

RELOG kjøpte i 2020 en eierandel i en større logistikkeiendom i Ventrup i Danmark samt i en logistikkeiendom i Middelfart. Det er gjennom året gjennomført flere større byggeprosjekter i Haugesundsområdet, og NHPs tilbudte alternativ for lokalisering av ny Politistasjon Øst i Oslo ble nylig valgt. Det har også vært god fremdrift på en rekke av utviklingsprosjektene i NHP Eiendom. Våren 2020 startet opparbeidelsen av tomteområdet i Narvik, der det skal bygges ny distribunal for REMA 1000. Byggestart er i sommer, og forventet ferdigstillelse er høsten 2022. RELOG overtok sent i desember 2020 eierskapet til REMA 1000s hovedlager i Horsens i Danmark.

RELOG hadde i 2020 leieinntekter på NOK 404 mill. (NOK 105 mill.), EBITDA ble NOK 1 299 mill. (NOK 104 mill.) og fikk et resultat før skatt på NOK 984 mill. (NOK 129 mill.). Den store økningen i leieinntekter fra forrige år skyldes at virksomheten i RELOG ble konsolidert med virkning fra 1. oktober 2019. De øvrige årsakene til økningen i EBITDA og resultat før skatt er verdiendring på investeringseiendom på NOK 865 mill. (NOK 22 mill.) samt resultat fra tilknyttede selskaper på NOK 84 mill. (NOK 0 mill.). Det ble i 2020 foretatt investeringer på NOK 234 mill. Investeringene var i 2019 NOK 7 865 mill. grunnet konserndannelsen omtalt ovenfor.

Handelseiendom i Skandinavia

REBUS Eiendom eier en portefølje av gode handelseiendommer i Norge med REMA 1000 som hovedleietaker. Hoveddelen av eiendomsmassen er beliggende i Trøndelag, men selskapet har eiendom fra Sandnes til Tromsø. REITAN EIENDOM overtok sent i desember 2020 en portefølje med 18 butikkeiendommer fra REMA 1000 i Danmark.

Leieinntektene i 2020 ble NOK 49 mill. (NOK 45 mill.), EBITDA ble NOK 99 mill. (NOK 59 mill.) og resultat før skatt ble NOK 86 mill. (NOK 52 mill.). Årsaken til økningen i EBITDA og resultat før skatt er verdiendringer på investeringseiendom, som ble NOK 44 mill. (NOK 13 mill.).

RISIKO OG RISIKOSTYRING

REITAN EIENDOM er et diversifisert eiendomsselskap som er eksponert for ulik risiko ved sine aktiviteter. Forretningsområdet ble etablert som selvstendig virksomhet fra 1995, og har siden da gjennomgått en betydelig og lønnsom vekst. Ledelse og stab er jevnlig økt for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å håndtere aktiviteten og de tilhørende risikoforhold. Virksomhetens medarbeidere har gjennomgående lang erfaring fra eiendomsbransjen. REITAN EIENDOM har etablert strategier og retningslinjer for å håndtere, driftstilknyttet risiko, finansiell markedsrisiko og bærekraftrisiko, og gjennomfører nødvendige sikringstiltak for å redusere disse.

Ordinær operasjonell risiko og finansiell risiko mot eiendomsmarkedet søkes avdekket gjennom ulike tiltak. Fordelingen av aktiviteten på sentrumseiendom i tre større byer i Norge, logistikk- og byomforming samt handelseiendom i Skandinavia gir i seg selv en diversifiserende effekt. Virksomheten samlet sett har en relativt lav risiko i sin eiendomsportefølje. Store deler av eiendomsmassen er utleid på langsiktige leiekontrakter til solide aktører med god evne til å betjene sine leieforpliktelser. Leiekontraktene reguleres årlig med en andel av økning i konsumprisindeks. Noe av eiendomsmassen er utleid på kortere kontrakter, som isolert sett kan vurderes å gi økt risiko. Dette gir imidlertid også en mulighet til å få realisert ny verdiskapning gjennom økte leiepriser ved fornyelser eller re-utleie av arealene.

Driftskostnadene relatert til virksomheten er eksponert for prisrisiko. Denne søkes avdekket gjennom gode innkjøpsrutiner, etablering av avtaleverk med prisregulerende klausuler for større vare- eller tjenesteleveranser samt bistand fra profesjonelle aktører for å sikre at

kostnadsnivået blir lavest mulig. For større utbyggingsprosjekter benyttes både intern og ekstern prosjektleder-kompetanse, og entreprisekontrakter inngås normalt med bransjemessige reguleringer for lønns- og prisstigning.

REITAN er et verdidrevet selskap, og vi har åtte verdigrunnlag som en del av grunnlaget for vår virksomhet. Det å tenke helhetlig på bærekraft er integrert i vår tenkemåte og grunnlag for våre valg. Vi har jobbet med bærekraft i eiendomsprosjekter i mange tiår og er opptatt av å redusere risikoen knyttet til dette. Konkret kommer dette til uttrykk på ulike måter i hvert enkelt prosjekt, basert på informasjon vi kartlegger. Vi jobber metodisk, og våre valg er kunnskapsbaserte. Ringvirkningspotensialet for våre prosjekter er stort og påvirker byer og lokalsamfunn. Derfor preger bærekraft vår daglige drift og tenkning og er integrert i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

REITANs verdigrunnlag nummer tre – «*Vi skal være gjeldfri*» har også effekt på risikostyringen vår. Verdigrunnlaget er operasjonalisert til en Handlungsregel som tilsier at REITAN EIENDOM skal ha minimum 50 prosent verdijustert egenkapital. Denne handlingsregelen er igjen benyttet videre i de øvrige virksomhetsområdene, med noen tilpasninger. Styret i REITAN EIENDOM følger opp handlingsregelen fortløpende og kan godkjenne disposisjoner ut over handlingsregelen. Per utgangen av 2020 er alle virksomhetsområder innenfor sine finansielle handlingsregler.

Den finansielle handlingsregelen innebærer en relativt lav belåningsgrad for eiendomsmassen sammenlignet med andre aktører, som isolert sett gir redusert finansiell risikoeksponering. Virksomheten har i tillegg ulike redskap for å redusere eksponeringen mot endringer i rentenivå, som rentebytte- og andre sikringsavtaler. Eksponering mot valutarisiko forekommer i noe grad, ved at deler av virksomheten drives innen Skandinavia. Det søkes etablert finansiering i lokal valuta slik at valutarisikoen reduseres til nettoeksponeringen i det enkelte land. I tillegg foretas det jevnlig veksling av valutabeholdninger akkumulert gjennom driften, slik at likviditetsbeholdning i fremmed valuta holdes på lavest mulig nivå.

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPSGRENSKAPET

Årsregnskapet for morselskapet REITAN EIENDOM AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Driftsinntektene i 2020 ble NOK 34 mill. (NOK 69 mill.). Inntektene er opptjent gjennom utleie av eiendom, salg av boliger samt andre inntekter i form av forretningsførerhonorar mv. Årets resultat ble NOK 37 mill. (NOK 619 mill.). Resultatet foreslås overført til annen egenkapital.

Bakgrunnen for det solide resultatet i 2019 var salgsgevinster for aksjeposter på NOK 595 mill. Totalbalansen per 31. desember 2020 var NOK 8 103 mill. (NOK 6 080 mill.), hvorav investering i datterselskap utgjør NOK 4 736 mill. (4 132 mill.). Bokført egenkapital var NOK 6 701 mill. (NOK 5 766 mill.) og sum gjeld var NOK 1 401 mill. (NOK 314 mill.).



ORGANISASJON

REITANs filosofi er å organisere virksomheten på en slik måte at avstanden mellom ansvar/myndighet og operativ gjennomføring blir minst mulig. Den samme filosofien legges til grunn i REITAN EIENDOM. Lokal ledelse har beslutningsmyndighet og kompetanse til å ta de riktige beslutninger for sin operative virksomhet.

Innen eiendomsvirksomheten er det også etablert en rekke partnerskap, der eiere utenom Reitanfamilien har eierposter i selskapene. Dette gir en god balanse mellom egeninteresse, sterk lokal gjennomføringskraft og risikoavlastning. Systemdrift er etablert, slik at selskapene opereres og administreres etter de samme prinsipper og rutiner. Dette gir igjen god løpende oppfølging av virksomheten og sikrer at ledelsen til enhver tid har det beste beslutningsgrunnlaget tilgjengelig.

REITAN EIENDOM er eid 72 prosent av REITAN AS og 28 prosent av Odd Reitan Private Holding AS. I tillegg har Odd Reitans fem barnebarn to aksjer hver i selskapet. Odd Reitan, Ole Robert Reitan og Magnus Reitan eier 33,3 prosent hver av REITAN AS gjennom hvert sitt heleide holdingselskap.

Styret i REITAN EIENDOM består av styreleder Odd Reitan og styremedlemmene Marit Reitan og Kristin S. Genton.

Ledergruppen i REITAN EIENDOM har i 2020 bestått av administrerende direktør Ingolv Høyland, økonomidirektør Jørn Egil Andreassen, samt de daglige lederne i de operative virksomhetene. Dette er: Svein Erik Nordbotten fra E C Dahls Eiendom, Petter Hjortland fra VestenFjeldske Eiendom, Christian Wist fra NHP Eiendom og Bjørnar Høyland fra Login Eiendom. Fra våren 2021 er ledergruppen styrket med Jostein Røstum Breines, nytilsatt direktør for bærekraft.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskjeftiget REITAN EIENDOM med underliggende selskaper 85 medarbeidere ved utgangen av 2020 (79). I morselskapet REITAN EIENDOM AS var det ved utgangen av 2020 16 ansatte (15).

Mangfold og likestilling

REITAN EIENDOM skal være en arbeidsplass der det ikke forekommer diskriminering mellom kjønn. Det tilstrebes å fremme likestilling og å forhindre forskjellsbehandling som er i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Totalt antall ansatte i REITAN EIENDOM fordeler seg på 56 menn og 29 kvinner. Antall toppledere er fem, alle er menn. Av den øvrige stab er 51 menn og 29 kvinner. Kun fem ansatte arbeider deltid, og av disse er to kvinner. Det arbeides aktivt for å utvikle og rekruttere flere kvinner til ledende stillinger.

Våre kontorfasiliteter er moderne, oppgraderte og har gjennomgående universell utforming. Lokalene på Lade Gaard er underlagt vernebegrensninger slik at de ikke kan tilpasses slike krav fullt ut. Ansatte med redusert arbeidskapasitet grunnet alder og/eller sykdom har fått nødvendige hjelpemidler samt muligheten til å jobbe i redusert stilling (dels uten sykepenger / ingen reduksjon i lønnen).

Sykefraværet har i 2020 vært 3,7 prosent (4,2 prosent), totalt 701 dager. Det har ikke vært personskader i virksomheten.

Rekruttering

REITAN EIENDOM benytter profesjonelle ressurser i rekrutteringsprosesser. Ledige stillinger skal lyses ut internt, for å fremme interne karrieremuligheter og interne avansement.

I rekrutteringsprosessene utarbeides kravspesifikasjoner til stillingene, som sammen med grundige vurderinger, evalueringer, intervjuer, testverktøy og referansesjekker skal sikre at selskapet finner de best kvalifiserte kandidatene. I tillegg tilstrebes det ved rekruttering å forbedre kjønnsbalansen i ulike stillingskategorier.

Medarbeiderutvikling og verditrening

REITAN EIENDOM skal være en attraktiv og god arbeidsplass for medarbeiderne, med mangfold og muligheter i fokus. I REITAN EIENDOM legges det stor vekt på å motivere og utvikle medarbeiderne i tråd med selskapets verdier og holdninger. REITAN EIENDOM ønsker å gi alle medarbeiderne en felles plattform og bygge felles stolthet på tvers av våre virksomheter.

Medarbeiderutvikling er derfor sentralt for våre selskap. Det gjennomføres i et normalår ulike programmer som filosofikurs, verditrening, trainee-programmer, verdisamlinger og utdanning innen verdibasert ledelse, som gir deltakerne økt studiekompetanse. Disse aktivitetene gjennomføres dels i samarbeid med REITANs Verdiskole.

Ansvar og bærekraft

Bærekraft er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordsiftet. I vår bærekraftsstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i vår forståelse av bærekraft.

REITAN EIENDOM har utarbeidet en bærekraftstrategi som nå er under implementering i virksomhetene. Strategien inneholder en rekke mål for vårt bærekraftsarbeid samt en metodebeskrivelse for hvordan vi skal utvikle prosjektene våre i fremtiden. En metode er langt mer overførbar enn enkelttiltak og kan derfor også få betydning for hvordan andre aktører i bransjen og samfunnet jobber med bærekraft. Dette mener vi styrker ansvarsdimensjonen i vårt arbeid.

Ved å implementere metoden i alle prosjekter bidrar vi til økt bærekraft i enkeltprosjektene, vår virksomhet og i samfunnet, og derigjennom sikrer vi også verdiutviklingen på vår eiendomsportefølje.

Av FN's Bærekraftsmål anser REITAN EIENDOM

- **mål nr. 3;** *God helse,*
 - **mål nr. 7;** *Ren energi for alle,*
 - **mål nr. 8;** *Anstendig arbeid og økonomisk vekst,*
 - **mål nr. 9;** *Innovasjon og infrastruktur,*
 - **mål nr. 11;** *Bærekraftige byer og samfunn,*
 - **mål nr. 12;** *Ansvarlig forbruk og produksjon,*
 - **mål nr. 13;** *Stoppe klimaendringene, og*
 - **mål nr. 17;** *Samarbeid for å nå målene,*
- som viktigst for oss i vårt arbeid for økt bærekraft.

Det er i de enkelte prosjekters utvikling og i forvaltning og videreutvikling av de enkelte bygg at bærekraftspotensialet realiseres. De enkelte prosjektansvarlige har derfor en nøkkelrolle i å bidra til gode ideer og beslutninger for å oppnå målene i bærekraftstrategien. Vi ønsker å redusere oppfatningen av *tilfeldighet* i by- og samfunnsutviklingen gjennom en systematisk og faktabasert oppbygging av prosjektene.

REITAN EIENDOM skal ha fokus på bærekraft i alle sine prosjekter. Økologisk, sosial og økonomisk bærekraft skal trekkes inn i utviklingen av alle våre prosjekter med mål om å bidra til god økonomi, et grønnere fotavtrykk og et godt samfunn.

REITAN EIENDOM skal levere sin første bærekraftsrapport for 2021.

UTSIKTER

I vår del av verden ser vi snart enden på korona-pandemien selv om det lokalt er smitteutbrudd og restriksjoner på sosial kontakt og aktivitet. Vaksinasjonene pågår for fullt, og det forventes at aktivitet og næringsvirksomhet kommer i gang igjen relativt raskt.

Innen våre markeder ser vi langsiktige trender og ulike effekter av pandemien. Digitaliseringen pågår for fullt, ansatte tar personlig

ansvar og gjennomfører store deler av sin arbeidsuke fra hjemmekontor i tråd med lokale retningslinjer. Arbeid hjemmefra kan isolert sett gi noe redusert etterspørsel etter kontorarealer, men samtidig øker behovet for tilrettelagte arealer for videomøter, prosjektsamarbeid osv. Den nasjonale handelen innen dagligvare og flere andre bransjer har økt gjennom pandemien, hvilket igjen har økt behovet for lager- og logistikknettverk. Regionalisering rundt de større bysentra er økende. Dette skaper nye behov for byomforming av områder tidligere benyttet til industri mv.

Bransjer som servering, hotell, reiseliv og arrangementer er hardt rammet av smittevern-restriksjonene. Med en økende andel vaksinert befolkning samtidig som land rundt oss gradvis også åpner opp for reiseaktivitet, er det håp om at aktiviteten i denne delen av næringslivet etter hvert skal ta seg opp.

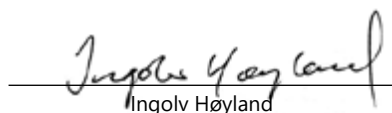
REITAN EIENDOM har et solid økonomisk fundament, en eiendomsportefølje med god kvalitet, dyktig ledelse og stab. Selskapet ser mange spennende muligheter for eiendomsutvikling og verdiskapning fremover. Med REITAN som hovedeier og med gode partnere i våre virksomheter ser vi frem til å være en viktig aktør i det skandinaviske eiendomsmarkedet i årene fremover.

Trondheim, 14. juni 2021


Marit Reitan
Styremedlem


Odd Reitan
Styreleder


Kristin S. Genton
Styremedlem


Ingolv Høyland
Adm. direktør



KONSERNREGNSKAP

TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Note	2020	2019
Husleieinntekter	6, 10, 31	1 135	806
Øvrige driftsinntekter	11, 31	35	22
Netto gevinster (tap)	12	10	83
Verdiendring investeringseiendom	6	1 486	304
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8, 31	201	515
Lønnskostnad	13	-85	-60
Andre driftskostnader	6, 14, 31	-197	-154
Driftsresultat før amort., av- og nedskr. (EBITDA)		2 585	1 516
Amortiseringer, av- og nedskrivninger	17, 18, 19	-14	-10
Driftsresultat		2 571	1 506
Renteinntekter	15, 31	10	12
Rentekostnader	15, 19, 31	-353	-277
Verdiendringer finansielle instrumenter	15, 27	-188	111
Netto andre finansposter	15	-18	3
Netto finansposter		-549	-152
Resultat før skattekostnad		2 022	1 354
Skattekostnad	16	-397	-168
Årets resultat		1 625	1 186
Utvidet resultat			
Omregningsdifferanser		16	-5
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet		16	-5
Utvidet resultat etter skatt		16	-5
Totalresultat			
Årets totalresultat		1 641	1 181
Årets resultat tilordnes			
Aksjonærene i morselskapet		1 015	1 079
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	610	107
Sum tilordnet resultat		1 625	1 186
Årets totalresultat tilordnes			
Aksjonærene i morselskapet		1 031	1 079
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	610	107
Sum tilordnet totalresultat		1 641	1 186



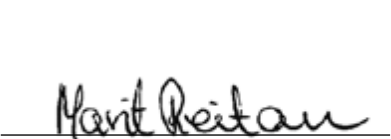
BALANSE

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Note	31.12.20	31.12.19	01.01.19
EIENDELER				
Utsatt skattefordel	16	82	95	39
Immaterielle eiendeler	17	20	18	4
Investerings eiendom	6	25 795	21 969	10 827
Varige driftsmidler	18	9	12	6
Bruksrette eiendeler	19	171	177	92
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8	1 934	1 696	2 089
Finansielle investeringer	20, 29, 30	33	24	9
Finansielle instrumenter	27	-	15	-
Fordringer	21, 29, 31	173	275	28
Sum anleggsmidler		28 217	24 281	13 095
Kundefordringer og andre fordringer	21, 29, 31	202	101	144
Finansielle investeringer	20, 29, 30	-	-	9
Bankinnskudd o.l.	22, 25, 29	332	227	176
Sum omløpsmidler		534	329	329
Sum eiendeler		28 751	24 610	13 424

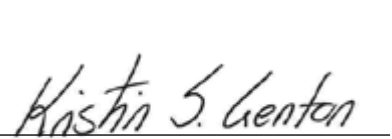
BALANSE (FORTS.)

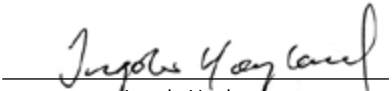
<i>Beløp i NOK mill.</i>	Note	31.12.20	31.12.19	01.01.19
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		78	78	66
Overkurs		4 914	4 714	3 326
Ikke registrert kapitalforhøyelse		900	-	-
Annen egenkapital ikke resultatført		49	30	35
Opptjent egenkapital		5 199	4 386	3 307
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		11 139	9 208	6 734
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	3 578	3 007	221
Sum egenkapital		14 717	12 215	6 955
Langsiktig gjeld				
Utsatt skatt	16	1 443	972	752
Andre avsetninger for forpliktelser	23	26	10	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	24, 25, 29	4 629	5 565	2 367
Gjeld til konsernselskaper	31	-	-	344
Leieforpliktelser	19	172	176	95
Finansielle instrumenter	27, 29, 30	327	159	114
Annen gjeld	28, 29, 31	177	219	29
Sum langsiktig gjeld		6 774	7 101	3 701
Kortsiktig gjeld				
Betalbar skatt	16	6	3	1
Gjeld til kredittinstitusjoner	24, 25, 29	6 248	5 012	2 584
Gjeld til konsernselskaper	31	728	-	1
Leieforpliktelser	19	13	14	10
Finansielle instrumenter	27, 29, 30	9	2	1
Leverandørgjeld og annen gjeld	28, 29	256	263	170
Sum kortsiktig gjeld		7 260	5 294	2 767
Sum gjeld		14 034	12 395	6 468
Sum egenkapital og gjeld		28 751	24 610	13 424

Trondheim, 14. juni 2021


Marit Reitan
Styremedlem


Odd Reitan
Styreleder


Kristin S. Genton
Styremedlem


Ingolv Høyland
Adm. direktør



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK mill.</i>			
	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		2 022	1 354
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8	-201	-515
Verdiendring investeringseiendom	6	-1 486	-304
Netto gevinster (tap)	12, 20	-10	-
Av- og nedskrivninger varige driftsmidler	18	4	3
Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler	17	3	2
Av- og nedskrivninger bruksretteiendeler	19	7	5
Netto finansposter	15	549	152
Endring i kundefordringer og andre fordringer	21	-114	61
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	28	779	78
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		1 553	835
Betalte renter	15	-350	-256
Betalte skatter	16	-6	-7
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		1 196	573
Kjøp av immaterielle eiendeler	17	-6	-
Kjøp av investeringseiendom	6	-2 883	-2 963
Salg av investeringseiendom	6	540	61
Kjøp av varige driftsmidler	18	-1	-110
Kjøp av datterselskaper		-	-278
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8, 9	-190	-
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8	51	35
Salg av finansielle investeringer	20	-	10
Tilbakebetaling kostpris aksjer / kapital		-	97
Mottatte renter	15	10	12
Mottatt utbytte	8	93	21
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 387	-3 114
Kapitalutvidelse		900	1 400
Opptak av lån	24, 25	1 093	4 234
Nedbetaling av lån	24, 25	-718	-3 395
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	19	-5	-7
Utbytte betalt til ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskap	7	-48	-
Transaksjon med ikke-kontrollerende eierinteresser		9	362
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 231	2 593
Endring i kontantekvivalenter		41	52
Kontantekvivalenter per 01.01.	22	227	176
Kontantekvivalenter per 31.12.	22	268	227

EGENKAPITAL

	EK tilordnet morselskapets aksjonærer					
	Aksje-kapital og overkurs	Annen EK ikke resultatført	Opptjent EK	Sum	Ikke-kontr. eierinter.	Sum EK
<i>Beløp i NOK mill.</i>						
Egenkapital per 01.01.19	3 392	35	3 307	6 734	221	6 955
Årets resultat	-	-	1 079	1 079	107	1 186
Omregningsdifferanser	-	-5	-	-5	-	-5
Utv. res. - poster som kan bli omkl. til res.	-	-5	-	-5	-	-5
Sum utvidet resultat etter skatt	-	-5	-	-5	-	-5
Totalresultat etter skatt	-	-5	1 079	1 074	107	1 181
Kapitalutvidelse	1 400	-	-	1 400	-	1 400
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	2 679	2 679
Sum transaksjoner med eierne	1 400	-	-	1 400	2 679	4 079
Egenkapital per 31.12.19	4 792	30	4 386	9 208	3 007	12 215
Årets resultat	-	-	1 015	1 015	610	1 625
Omregningsdifferanser	-	16	-	16	-	16
Utv. res. - poster som kan bli omkl. til res.	-	16	-	16	-	16
Sum utvidet resultat etter skatt	-	16	-	16	-	16
Totalresultat etter skatt	-	16	1 015	1 031	610	1 641
Ikke-registrert kapitalutvidelse	900	-	-	900	-	900
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-39	-39
Sum transaksjoner med eierne	900	-	-	900	-39	861
Egenkapital per 31.12.20	5 692	46	5 401	11 139	3 578	14 717

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET – INNHOLD

Note 1 – Generell informasjon	33
Note 2 – Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene for konsernet	33
Note 3 – Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	34
Note 4 – Finansiell risikostyring	35
Note 5 – Segmentinformasjon	37
Note 6 – Investerings eiendom	39
Note 7 – Investering i datterselskaper	41
Note 8 – Investeringer i tilknyttede selskaper	42
Note 9 – Større transaksjoner	44
Note 10 – Husleieinntekter	46
Note 11 – Andre inntekter	46
Note 12 – Netto gevinster (tap)	46
Note 13 – Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser	47
Note 14 – Andre driftskostnader	48
Note 15 – Netto finansposter	48
Note 16 – Skatter	49
Note 17 – Immaterielle eiendeler	52
Note 18 – Varige driftsmidler	53
Note 19 – Bruksrette eiendeler og leieforpliktelser	54
Note 20 – Finansielle investeringer	56
Note 21 – Kundefordringer og andre fordringer	57
Note 22 – Bankinnskudd, kontanter o.l.	58
Note 23 – Andre avsetninger for forpliktelser	59
Note 24 – Lån til kredittinstitusjoner og obligasjonslån	60
Note 25 – Låneavtaler	62
Note 26 – Garantier	64
Note 27 – Rentesikringer	65
Note 28 – Leverandørgjeld og annen gjeld	66
Note 29– Klassifikasjon av finansielle eiendeler og gjeld	67
Note 30 – Finansielle instrumenter til virkelig verdi	71
Note 31 – Nærstående parter	73
Note 32 – Hendelser etter balansedagen	74



NOTE 1 – GENERELL INFORMASJON

REITAN EIENDOM er et skandinavisk eiendomskonsern med tre satsningsområder:

- Sentrumseiendom i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handelseiendom i Skandinavia.

REITAN EIENDOM AS er registrert og hjemmehørende i Norge og har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 14. juni 2021.

NOTE 2 – SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPENE FOR REITAN EIENDOM

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Konsernregnskapet til REITAN EIENDOM er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomite (IFRIC) som fastsatt av EU. Dette er det første konsernregnskapet som avlegges for REITAN EIENDOM og følgelig er det fra 1. januar 2019 utarbeidet regnskap i samsvar med IFRS og fortolkninger fra IFRIC fastsatt av EU. Førstegangsavleggelse har skjedd i tråd med IFRS 1 som regulerer førstegangsanvendelse av IFRS.

REITAN EIENDOM har vært et underkonsern av REITAN siden REITAN førstegangsanvendte IFRS, og anvender i sitt konsernregnskap de samme regnskapsprinsipper som REITAN. REITAN EIENDOM har derfor valgt å benytte seg av unntaket i IFRS 1 D16 som gjør det mulig for et datterselskap å måle eiendeler og forpliktelser til de beløp som framgår av morselskapets konsernregnskap 1. januar i sammenligningsperioden, hensyntatt konsolideringseffekter. Åpningsbalansens tall er basert på REITANs tidspunkt for overgang til IFRS og er utarbeidet i henhold til gjeldende standarder.

På grunn av konsolideringseffekter vil REITAN EIENDOM få to regnskapslinjer som avviker fra REITANs konsernregnskap per 01.01.19. REITAN EIENDOM eier eiendom som er klassifisert som investeringseiendom etter IAS 40 og som leies ut til selskaper i REITAN. Disse eiendommene er i REITANs konsernregnskap klassifisert som eierbenyttet eiendom og regnskapsføres etter IAS 16. Dette utgjør en uvesentlig andel av REITAN EIENDOMs eiendomsportefølje per 01.01.19.

BASISPRINSIPPER

Konsernregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet
- Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet
- Derivater øremerket som sikringsinstrumenter til virkelig verdi
- Investerings eiendom

Områder som i vesentlig grad inneholder skjønnsmessige vurderinger, høy kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 3 – *Viktige regnskapsmessige estimater og skjønnsmessige vurderinger*.

Det er ingen nye standarder, endringer og fortolkninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft som forventes å ha en vesentlig påvirkning på regnskapet. Konsernregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise hele REITAN EIENDOM som én enhet. Dette innebærer å konsolidere morselskapet og alle selskaper hvor konsernet har kontroll per 31.12.20. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskaper i konsernet er eliminert. Se note 7 – Investering i datterselskap og note 8 – *Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet*.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet regnskapsføres i den lokale valuta i hvert land (funksjonell valuta). Konsernregnskapet er presentert i norske kroner (NOK), som både er den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet og de norske enhetene.

Ved omregning av enheter i utenlandsk valuta omregnes balansen til sluttkursen på balansedagen, mens resultatregnskapet omregnes til gjennomsnittskurs for hver måned i regnskapsperioden. Netto effekt av omregningen føres som omregningsdifferanser mot utvidet resultat.



Resultat av valutaomregning knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet, mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter. Verdiendringer på sikringsderivater klassifiseres i drift eller finans avhengig av om det er knyttet til sikring av driftsrelaterte poster eller finansieringsaktiviteter.

NYE STANDARDER, ENDRINGER OG FORTOLKNINGER TIL EKSISTERENDE STANDARDER MED FRAMTIDIG IKRAFTSETTELSE.

REITAN EIENDOM har per 31.12.20 ikke tidlig implementert endringer i standarder eller fortolkninger med ikraftsettelse 01.01.2021 eller senere. Ingen vedtatte endringer i standarder og fortolkninger med framtidig ikraftsettelse forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

NOTE 3 – VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG FORUTSETNINGER

Konsernet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Investerings eiendom

Fastsettelsen av virkelig verdi av investerings eiendom innebærer betydelig grad av estimater og antakelser. Se omtale av beregningsmodell og sensitivitetsberegninger i note 6 – *Investerings eiendom*.

Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler som balanseføres i samsvar med IFRS 16 - Leieavtaler. I henhold til IFRS 16 må det gjøres vurderinger av leieperiode, diskonteringsrente og innregning av eventuelle opsjonsperioder. Vurderingene innebærer betydelig grad av estimater og antakelser, og disse kan være annerledes enn de faktiske fremtidige leievilkårene.

Se note 19 – *Bruksrette eiendeler og leieforpliktelser* for ytterligere informasjon.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater og egenkapital. Konsernet benytter seg av rentebytteavtaler for å sikre seg mot renterisiko.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av ledelsen i REITAN EIENDOM i overensstemmelse med retningslinjer fremlagt for og godkjent av styret. Selskapets ledelse identifiserer, evaluerer og styrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike virksomhetsområdene. Styret godkjenner prinsipper for den overordnede risikostyring, og angir retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko, renterisiko, kredittrisiko, bruk av rentebytteavtaler og anvendelse av overskuddslikviditet

Konsernets mål vedrørende finansiering og kapitalstruktur fremkommer av REITANs verdigrunnlag nummer 3 - *Vi skal være gjeldfri*. Verdigrunnlaget er operasjonalisert ved at styret i REITAN har vedtatt handlingsregler for hvert forretningsområde. Handlingsreglene setter rammer for finansieringsmuligheter og kapitalstruktur. Handlingsregelen for REITAN EIENDOM er at verdijustert egenkapital skal utgjøre minimum 50 prosent av verdijustert total kapital. Handlingsregelen bidrar til at konsernet til enhver tid opprettholder en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel. I tillegg bidrar handlingsregelen indirekte til redusert risiko for å bli sterkt påvirket av endringer i markedsrenter sammenlignet med selskaper med høyere belåning og lavere egenkapitalandel.

MARKEDSRISIKO

Valutarisiko

Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes resultatet og egenkapital i konsernregnskapet av endring av valutakurser på utenlandske investeringer. En vesentlig del av konsernets aktivitet utøves i Norge og konsernets valutarisiko anses derfor å være lav. Konsernet har dog eiendom i Danmark og konsernet er derfor eksponert for valutarisiko mot danske kroner. Konsernet har dermed økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og danske kroner.

Eksponeringen søkes begrenset ved at låneopptak knyttet til eiendomsporteføljen i Danmark også gjøres i danske kroner. Valutaeksponeringen vil da kun være på netto eiendeler. Konsernet foretar per i dag ikke ytterligere valutasikringer av investeringer i utenlandsk valuta for å eliminere valutarisiko på netto eiendeler.

Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for konsernets egenkapital.

Prisrisiko

Konsernets leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon.

Prisrisiko søkes redusert ved at konsernet hovedsakelig ønsker å inngå langsiktige leieavtaler. Dette for å sikre de fremtidige kontantstrømmer i størst mulig grad. Majoriteten av konsernets leieinntekter er faste i avtaleperioden. Konsernet har mange leieavtaler med omsetningsbasert leie, men da er det ofte en avtalt minimumsleie i bunn. De omsetningsbaserte leieinntektene knytter seg til utleie for handels- og hotellvirksomhet. Majoriteten av konsernets leiekontrakter blir justert årlig med 100 prosent av endringen i konsumprisindeksen (KPI). Konsernet har som målsetning å sikre en slik regulering i samtlige leiekontrakter, slik at konsernet fremover kan justere husleien i samsvar med utviklingen i KPI.

Tilsvarende er driftskostnadene for eiendomsmassen eksponert for endringer i inflasjon samt andre prisendringer. Det er ikke etablert særskilte tiltak for å redusere denne eksponeringen ut over bruk av langsiktige entreprisekontrakter for større utbygginger og rehabiliteringsprosjekter. Slike kontrakter inkluderer normalt avtaleregulering for regulering av priser i tråd med utvikling i KPI eller annen relevant kostnadsindeks

Renterisiko på lån (netto rentebærende gjeld og rentebytteavtaler).

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

Renterisikoen reduseres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av flytende-til-fast rentebytteavtaler. Slike rentebytteavtaler innebærer en konvertering av lån med flytende rente til lån med fast rente, og gir konsernet økt fleksibilitet med hensyn til styring av sin totale renteeksponering.

Risikostyringen knyttet til renterisiko ivaretas av ledelsen i REITAN EIENDOM i overenstemmelse med retningslinjer fremlagt og godkjent av styret. Konsernet har ingen fast målsetting for andel fastrente, men konsernets målsetning er at andelen fastrente skal være betydelig, og normalt ligge i området 35-50 % av konsernets rentebærende gjeld.



NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS.)

Konsernet har rentebærende gjeld på NOK 11 075 mill. per 31.12.20 (NOK 10 888 mill. per 31.12.19) og rentebytte- og sikringsavtaler på NOK 4 900 mill. (NOK 5 045 mill.). Det gir en sikringsandel per 31.12.20 på 44 prosent (46 prosent per 31.12.19). Gjenstående løpetid for rentesikringer per balansedato er 7,0 år (7,9 år per 31.12.19). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved slutten av året finnes i note 27 - *Rentesikringer*.

En økning i kortsiktig markedsrente med ett prosentpoeng vil ha følgende effekter knyttet til rentebærende gjeld:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19
Effekt på netto rentekostnad	-61	-57
Egenkapitaleffekt	-48	-45

En nedgang i markedsrenten med ett prosentpoeng vil ha motsatt effekt.

KREDITTRISIKO

Konsernets kredittrisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler kontraktsfestet husleie og sin andel av felleskostnadene. Det er innført rutiner som skal bidra til at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kreditt-rating og god betalingshistorikk. Videre er det slik at leietakere normalt må stille med husleiedepositum eller betalingsgarantier fra banker eller konsernselskaper med høy kredittverdighet. Slike garantier er ofte på 3-6 mnd. leie. Leieinntekter fra de store leietakerne blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Alle disse forholdene er med å redusere kredittrisikoen.

Kredittrisiko styres på overordnet nivå fra ledelsen i REITAN EIENDOM, men hovedsakelig håndteres og ivaretas dette av ledelsen i hvert enkelt virksomhetsområde.

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere, og konsernet har historisk sett, og også de siste årene, hatt relativt lave tap på kundefordringer. De siste to årene har husleietap utgjort mindre enn 0,5 prosent av konsernets leieinntekter.

Risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser eller insolvens hos leietakere anses som lav.

LIKVIDITETSRISIKO

Med likvidetsrisiko menes risiko knyttet til konsernets evne til å betjene løpende forpliktelser, forpliktelser i forbindelse med pågående prosjekter og gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Likvidetsrisikoen reduseres ved å ha en stabil kontantstrøm fra husleieinnbetalinger, moderat belåningsgrad, ha tilgjengelige likviditetsreserver herunder tilgjengelige trekkrettigheter og ved å anvende ulike finansieringskilder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler, ubenyttede kredittrammer hos trygge nordiske finansinstitusjoner og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer.

Styrets målsetning for likviditetsstrategi og for konsernets likviditetsreserver er at konsernet skal ha evne til å betjene alt av kjente forpliktelser knyttet til både drift, prosjekter og gjeld samt ha finansiell handlefrihet til å utnytte investeringsmuligheter raskt. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger både på husleie og i rentemarkedet. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad skal bestå av tilgjengelige trekkfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Konsernet har som følge av dette blant annet etablert ulike cash-pool løsninger i konsernet. Konsernet hadde per 31.12.20 en likviditetsreserve på NOK 823 mill. (NOK 703 mill. per 31.12.19). Av dette utgjør kontantbeholdning NOK 332 mill. (NOK 227 mill. per 31.12.19) og ubenyttede trekkrammer på NOK 491 mill. (NOK 475 mill. per 31.12.19).

Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at konsernet har en stabil kontantstrøm, ved at man har en moderat belåningsgrad og ved at ulike finansieringskilder anvendes. Konsernet har god oversikt over refinansieringsbehovet og har etablert gode rutiner i forbindelse med refinansiering av konsernets gjeld. De neste 12 månedene fra balansedato skal NOK 6 283 mill. av konsernets gjeld refinansieres. Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av låneavtaler ved slutten av året finnes i note 24 – *Lån til kredittinstitusjoner og obligasjonslån*.

Som tidligere beskrevet har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene.

NOTE 5 – SEGMENTINFORMASJON

Driftssegmentene identifiseres basert på den rapportering styret (øverste beslutningstaker) bruker når det gjør vurderinger av prestasjoner, lønnsomhet og kapitalallokering på et strategisk nivå. Styret vurderer forretningsvirksomheten per konsept og per 31.12.20 har konsernet seks ulike rapporteringspliktige konsepter.

- E C Dahls Eiendom (ECDE)
- VestenFjeldske Eiendom (VFE)
- SWG 33 Invest (SWG 33)
- RELOG
- REBUS Eiendom (REBUS)
- Uno-X Eiendom Holding (UXEH)

Segmentet «Øvrige/Elimineringer» inkluderer hovedsakelig morselskapet REITAN EIENDOM AS, i tillegg til konsolideringseffekter.

SEGMENTRESULTAT

<i>2020 Beløp i NOK mill.</i>	ECDE	VFE	SWG 33	RELOG	REBUS	UXEH	Øvrige/ Elim.	REITAN EIENDOM
Husleieinntekter	443	108	76	404	49	38	17	1 135
Andre inntekter	15		2	15			3	35
Netto gevinster (tap)	-	-	-	9	-	-	1	10
Verdiendring på investeringseiendom	415	88	100	865	44	-25	-1	1 486
Resultat fra tilknyttede selskaper	17	8	-	84	10	1	80	201
Øvrige driftskostnader	-142	-25	-1	-79	-4	-5	-26	-282
EBITDA	748	180	176	1 299	99	9	74	2 585
Amortisering, av- og nedskrivninger	-5	-	-	-2	-	-3	-3	-14
Driftsresultat	743	180	176	1 296	99	6	71	2 571
Netto finansielle poster	-166	-47	-34	-312	-13	1	22	-549
Resultat før skatt	577	133	142	984	86	6	93	2 022
Investeringer*	290	207	-	1 336	79	1	977	2 890

<i>2019 Beløp i NOK mill.</i>	ECDE	VFE	SWG 33	RELOG	REBUS	UXEH	Øvrige/ Elim.	REITAN EIENDOM
Husleieinntekter	439	93	68	105	45	38	18	806
Andre inntekter	9	1	2	5			5	22
Netto gevinster (tap)	-		-	-	-		83	83
Verdiendring på investeringseiendom	129	65	69	22	13	10	-4	304
Resultat fra tilknyttede selskaper	67	-	-		6	2	440	515
Øvrige driftskostnader	-131	-18	-1	-28	-5	-4	-27	-215
EBITDA	513	140	138	104	59	46	516	1 516
Amortisering, av- og nedskrivninger	-4	-	-	-1	-	-2	-3	-10
Driftsresultat	509	139	138	104	59	44	513	1 506
Netto finansielle poster	-124	-23	-32	26	-7		8	-152
Resultat før skatt	386	117	106	129	52	44	521	1 354
Investeringer*	989	298	1 731	7 865	41	11	3	10 938



NOTE 5 – SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

SEGMENTEIEDELER OG NØKKELTALL

2020 <i>Beløp i NOK mill.</i>	ECDE	VFE	SWG 33	RELOG	REBUS	UXEH	Øvrige/ Elim.	REITAN EIENDOM
Investeringseiendom	9 691	2 144	1 900	10 045	771	89	1 154	25 795
Tilknyttede selskaper	373	64	-	797	61	-	639	1 934
Andre eiendeler	262	77	16	582	99	462	-476	1 022
Totalkapital	10 325	2 285	1 916	11 424	932	551	1 317	28 751
Egenkapitalandel	42%	43%	44%	41%	53%	78%	-	51%
Gjeldsgrad eksterne lån	37%	47%	53%	42%	37%	8%	-	39%
Kvm - totalt (1000)	369	70	23	581	33	1	195	1 272
Kvm - eierandel (1000)	326	48	12	227	30	1	80	724
Utleiegrad	93%	94%	100%	95%	97%	88%	89%	94%

2019 <i>Beløp i NOK mill.</i>	ECDE	VFE	SWG 33	RELOG	REBUS	UXEH	Øvrige/ Elim.	REITAN EIENDOM
Investeringseiendom	9 072	1 953	1 800	7 870	685	386	204	21 969
Tilknyttede selskaper	366	56	-	675	55	14	530	1 696
Andre eiendeler	192	57	22	521	81	155	-83	945
Totalkapital	9 630	2 065	1 822	9 066	820	555	651	24 609
Egenkapitalandel	40%	42%	43%	43%	55%	75%	-	50%
Gjeldsgrad eksterne lån	41%	48%	56%	51%	37%	7%	-	44%
Kvm - totalt (1000)	368	68	23	427	31	14	134	1 064
Kvm - eierandel (1000)	327	48	12	160	27	14	58	644
Utleiegrad	92%	96%	100%	95%	98%	97%	85%	93%

*Investeringer er her vist som brutto investeringer i eiendom, se note 6 – *Investeringseiendom*, note 18 - *Varige driftsmidler* og note 17 – *Immaterielle eiendeler*.

NOTE 6 – INVESTERINGSEIENDOM

Investeringseiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter. Disse eiendommene benyttes ikke av konsernet i egen virksomhet. Innleid eiendom på operasjonelle leieavtaler vurderes ikke som investeringseiendom.

Investeringseiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi utover påkostninger føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en eiendom som er i konsernets bruk som varig driftsmiddel omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil en positiv differanse som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres som del av utvidet resultat og som egen post i egenkapitalen. En eventuell negativ differanse er nedskrivning som føres over resultatregnskapet. Ved omklassifisering fra varelager (f.eks. tomter som er kjøpt for videresalg) eller anlegg under utførelse vil verdiendringen resultatføres.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	21 969	10 827
Tilgang	2 883	10 902
Avgang	-540	-61
Verdiendring investeringseiendom	1 486	304
Omregningsdifferanser	-3	-3
Balanseført verdi 31.12.	25 795	21 969
Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for lån 31.12.	23 591	20 849
Balanseført verdi av investeringseiendom holdt for salg 31.12.	309	14
Leieinntekt fra investeringseiendom	1 135	806
Driftskostnader for utleide investeringseiendommer	-119	-60
Driftskostnader for ikke-utleide investeringseiendommer	-20	-21

FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI FOR INVESTERINGSEIENDOM

Virkelig verdi av investeringseiendom er en gjentatt måling av virkelig verdi. Virkelig verdimålinger inndeles i ulike nivåer: Notert pris i et aktivt marked for en identisk eiendel eller forpliktelse (nivå 1), verdsettelse basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser) notert pris (brukt i nivå 1), for eiendelen eller forpliktelsen (nivå 2) eller verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (nivå 3). Ettersom flere vesentlige data i verdsettelsen av investeringseiendom ikke baseres på observerbare markedsdata, er investeringseiendom inkludert i nivå 3.

Investeringseiendommene regnskapsføres til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres primært av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Selskapets investeringseiendommer verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer i en egenutviklet diskontert kontantstrømmodell. Estimering av fremtidige kontantstrømmer og fastsettelse av avkastningskrav er således nøkkelfaktorer i verdsettelsen. Risiko hensyntas i kontantstrøm, slik at avkastningskravet hovedsakelig består av risikofri rente, generell risikopremie for næringseiendom, geografisk risiko og kontraktsrisiko. Diskontert kontantstrømmodell anvender en rekke vesentlige ikke-observerbare parametre. De viktigste parametrene er som følger:

Markedsleie

Fremtidige leieinntekter estimeres på grunnlag av kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie ved fornyelser og utleie av ledige lokaler. Markedsleie er basert på en konkret vurdering for hver enkelt eiendom med differensiering for hvert enkelt leieareal. Selskapets hovedregel ved fastsetting av markedsleie er å ta utgangspunkt i dagens kontraktsfestede leie.

Rehabilitering, leietakertilpasning og andre ekstraordinære investeringer

Fremtidige kostnader knyttet til leietakertilpasninger og rehabiliteringskostnader for å oppnå estimert markedsleie estimeres, samt kostnader knyttet til forsømt vedlikehold (ekstraordinært).

Eierkostnader

Eierkostnader estimeres som kostnader per kvadratmeter og består hovedsakelig av kostnader knyttet til forsikring, eiendomsskatt, festeavgifter og utvendig vedlikehold. Estimerte vedlikeholdskostnader er nødvendige kostnader for å opprettholde bygningens leieinntekter over den økonomiske levetiden. I vurderingen benyttes faktiske regnskapstall og sjablongverdier som referanse.



NOTE 6 – INVESTERINGSEIENDOM (FORTS.)

Ledighet

Estimert ledighet fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

Inflasjon/KPI (konsumprisindeks):

Den diskonterte kontantstrømmodellen hensyntar prosentvis årlig indeksregulering. For de fire første årene er det benyttet prognose fra SSB og deretter er inflasjonsmål (2 %) lagt til grunn.

Avkastningskrav

Avkastningskravet fastsettes ved å ta utgangspunkt i det laveste realavkastningskravet som p.t. observeres i markedet og forventes å inneholde risikofri rente, påslag for kredittmargin samt generell risikopremie for investering i norsk næringseiendom. Realavkastningskravet Oslo CBD vurderes å være beste og mest transparente indikator for laveste realavkastningskrav og omtales som "Prime Yield". Med utgangspunkt i Prime Yield, som selskapet per 31.12.20 har vurdert å være 3,5 prosent, prises det inn et risikopåslag for eiendom med beliggenhet og bruksområde som anses å ha høyere risiko. Avkastningskravet fastsettes således på bakgrunn av vurdering av ulike kriterier som eiendommenes beliggenhet, type eiendom, kvalitet, alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kredittverdighet og leiekontraktenes lengde. Selskapets diskonterte kontantstrømmodell åpner for å benytte ulike avkastningskrav for ulike leietakere ved at leietakere rangeres i kategorier. Avkastningskravet er bygget opp på følgende måte:

- Prime Yield
- + Type eiendom (kontor, butikk, logistikk, hotell, etc.)
- + Geografisk risiko (by/sted)
- + Geografisk risiko (lokal beliggenhet)
- + Kontraktsrisiko (herunder diversifisering leietakere)
- + Utviklingsrisiko
- = Kalkulert avkastningskrav

I verdsettelsen legges det altså til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. De to viktigste variablene i verdsettelsen er estimert markedsleie og valg av avkastningskrav. Dersom det foreligger informasjon om nylig inngåtte leiekontrakter eller transaksjoner med tilsvarende beliggenhet og type bygg som vurderingsobjektet, vil dette være beste indikator på hva som er riktig nivå for markedsleie og avkastningskrav.

Konsernet utvikler eiendom innen de fleste segmenter; handel, kontor, hotell og logistikk. Diskontert kontantstrømmodell benyttes til slike prosjekter dersom kontantstrømmen kan estimeres på en forsvarlig måte. Utviklingsprosesser kan variere svært mye i omfang og varighet. For prosjekter i tidlig fase, hvor man gjerne starter med et uregulert tomt område eller en bestående bygningsmasse hvor bruken ønskes endret og hvor kontantstrømmen er vanskelig å estimere, vil verdsettelsen basere seg på kostpris, reguleringsstatus, fremdrift og potensiale i prosjektet. Slike prosjekter vurderes altså normalt til kostpris frem til det inntreffer spesielle hendelser i utviklingsløpet og merverdier eventuelt kan tas inn.

2020 Beløp i NOK mill.	RE	ECDE	VFE	RELOG	REBUS	Uno-X	SWG33	Total
Verdi per 31.12.	1 154	9 691	2 144	10 045	771	90	1 900	25 795
Ant. Kvm (1000)	34	296	67	421	27	1	23	869
Avkastningskrav (snitt) *	5.41%	5.09%	5.47%	4.95%	5.92%	6.76%	3.85%	5.03%

2019 Beløp i NOK mill.	RE	ECDE	VFE	RELOG	REBUS	Uno-X	SWG33	Total
Verdi per 31.12.	204	9 072	1 953	7 870	685	386	1 800	21 969
Ant. Kvm (1000)	14	295	64	345	25	14	23	779
Avkastningskrav (snitt) *	7.29%	5.33%	5.91%	5.29%	6.14%	8.86%	4.00%	5.37%

*Oppgitt avkastningskrav er vektet snitt av benyttet netto kalkulasjonsyield (realavkastningskrav) på kontantstrømeiendommer.

NOTE 6 – INVESTERINGSEIENDOM (FORTS.)

Endring i avkastningskravet og markedsleien er de to viktigste faktorene som påvirker verdien av selskapets investeringseiendommer. Tabellen nedenfor viser endring i estimerte eiendomsverdier som følge av endring i disse to faktorene:

		Endring markedsleie		
Beløp i NOK mill.		- 5 %	0 %	+ 5 %
Endring yield	-0,5 %-poeng	1 268	2 562	3 857
	-0,25 %-poeng	(13)	1 215	2 442
	0 %-poeng	(1 167)	-	1 167
	+0,25 %-poeng	(2 212)	(1 100)	12
	+0,5 %-poeng	(3 163)	(2 101)	(1 039)

Eksterne verdsettelser

Med jevne mellomrom og ved særskilte behov er det selskapets policy å innhente eksterne verdsettelser for enkelte vesentlige eiendommer. Dette gjelder spesielt utviklingseiendom. For 2020 er det innhentet eksterne verdsettelser for RELOG-porteføljen samt Schweigaardsgate 33.

NOTE 7 – INVESTERING I DATTERSELSKAP

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise hele REITAN EIENDOM som én enhet. Dette innebærer å konsolidere alle datterselskaper i gruppen, og eliminere interne transaksjoner og mellomværende.

Datterselskaper er alle enheter som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for variabilitet i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten. Datterselskaper konsolideres fra det tidspunktet hvor konsernet oppnår kontroll, og konsolideringen opphører når kontrollen over datterselskapet opphører.

Ved oppkjøp av datterselskaper blir det gjort en konkret vurdering om oppkjøpet tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning eller om oppkjøpet skal regnskapsføres som et eiendelskjøp. Dersom kjøpet tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir det regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld vil i dette tilfellet balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen. Forskjellen mellom virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler og anskaffelseskost på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som goodwill.

Dersom et oppkjøp ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning og kjøpet regnskapsføres som eiendelskjøp, blir anskaffelseskosten allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. I dette tilfellet blir det ikke beregnet goodwill og det settes ikke av for utsatt skatt på forskjeller som oppstår.

Resultat og totalresultat henføres til konsernet og ikke-kontrollerende eierinteresser. Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje i balansen og egenkapitaloppstillingen.

VESENTLIGE DATTERSELSKAP

Selskapets navn	Kontoradresse	Eid av konsernet totalt	Eid av ikke-kontr. interesser	Stemmeandel
E C Dahls Eiendom AS	Trondheim, Norge	100%	-	100%
VestenFjeldske Eiendom AS	Bergen, Norge	71%	29%	71%
RELOG ANS	Trondheim, Norge	65%	35%	65%
REBUS Eiendom AS	Trondheim, Norge	100%	-	100%
Uno-X Eiendom Holding AS	Trondheim, Norge	100%	-	100%
SWG33 Invest AS	Oslo, Norge	51%	49%	51%



NOTE 7 – INVESTERING I DATTERSELSKAP (FORTS.)

DATTERSELSKAP MED VESENTLIGE IKKE-KONTROLLERENDE EIERINTERESSER

Tabellen nedenfor viser detaljer for datterselskaper i konsernet som har vesentlige ikke-kontrollerende eierinteresser. Tallene som fremkommer i tabellen er andeler som tilfaller minoritetene.

	Eierandel		Resultatandel		Egenkapital	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
SWG33 Invest AS	49%	49%	57	40	405	370
RELOG ANS	35%	35%	522	40	2 875	2 370
VestenFjeldske Eiendom AS	29%	29%	31	27	277	245
Øvrige	0%	0%	-	-	21	21
Total			610	107	3 578	3 006

Ikke-kontrollerende eierinteresser har mottatt følgende utbytter i 2020 og 2019:

SWG33 Invest AS har i 2020 utdelt NOK 21 mill. i utbytte og NHP Eiendom AS har utdelt NOK 13 mill. i utbytte til ikke-kontrollerende eierinteresser.

I 2019 har SWG33 Invest AS utdelt NOK 13 mill. i utbytte (utbetalt i 2020) og VestenFjeldske Eiendom AS har utdelt NOK 2 mill. i utbytte til ikke-kontrollerende eierinteresser. Det vesentligste av utbyttet fra VestenFjeldske Eiendom AS ble skutt inn som ny selskapskapital.

For et sammendrag om øvrig finansiell informasjon i datterselskaper, henvises det til note 5 – Segmentinformasjon.

NOTE 8 – INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Tilknyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt der konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmerettene. Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der to eller flere parter har felles kontroll over og rett til nettoeiendeler i ordningen. Vurderingen av betydelig innflytelse og felles kontroll baserer seg på de samme faktorene som ved vurdering av kontroll over datterselskaper. Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Konsernet vurderer i hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nedskrivningsbehov på investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter. I så fall beregnes nedskrivningsbeløpet som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi. Differansen resultatføres på regnskapslinjen Resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet.

BALANSEFØRTE VERDIER I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Andel av egenkapitalen i FKV	427	510	51
Andel av egenkapitalen i TS	1 507	1 186	2 038
Balanseført verdi i konsernet	1 934	1 696	2 089

	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	1 696	2 089
Resultatandel i FKV	43	21
Resultatandel i TS	158	494
Mottatt utbytte fra FKV og TS	-93	-21
Tilgang / avgang selskaper	138	-790
Andre endringer	-8	-97
Balanseført verdi 31.12.	1 934	1 696

NOTE 8 – INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET (FORTS.)

VESENTLIGE TILKNYTTETE SELSKAP

Selskapets navn	Kontoradresse	Eierandel	Virksomhet
Dora Holding AS	Trondheim, Norge	32%	Utleie av næringseiendom

Ingen av konsernets tilknyttede selskap er børsnotert. Det er ingen betingede forpliktelser knyttet til konsernets interesser i de tilknyttede selskapene. Oversikten viser direkte eierandel.

Sammenfattet balanse

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Dora Holding AS, 100 %		Dora Holding AS, etter eierandel	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Omløpsmidler	44	59	14	19
Anleggsmidler	1 964	1 464	629	468
Sum eiendeler	2 008	1 523	643	487
Kortsiktig gjeld	37	19	12	6
Langsiktig gjeld	892	587	285	188
Sum gjeld	929	606	297	194
Egenkapital	1 079	917	346	293
Sum egenkapital og gjeld	2 008	1 523	643	487

Sammenfattet resultatregnskap

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Dora Holding AS, 100 %		Dora Holding AS, etter eierandel	
	2020	2019	2020	2019
Driftsinntekter	99	80	32	26
Årets resultat	183	130	59	42
Årets totalresultat	183	130	59	42

Sammenfattet egenkapital

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Dora Holding AS, 100 %		Dora Holding AS, etter eierandel	
	2020	2019	2020	2019
Netto eiendeler 01.01.	917	805	293	257
Resultat i perioden	183	130	59	42
Utbytte	-21	-18	-7	-6
Netto eiendeler 31.12.	1 079	917	345	293



NOTE 8 – INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET (FORTS.)

SPESIFIKASJON AV BALANSEFØRT OG RESULTATFØRT BELØP

31.12.20 <i>Beløp i NOK mill.</i>	Dora Holding AS	Øvrige	Sum
Investeringer i TS og FKV	345	1 588	1 934
Årets resultat	59	142	201
Årets totalresultat	59	142	201

31.12.19 <i>Beløp i NOK mill.</i>	Dora Holding AS	Øvrige	Sum
Investeringer i TS og FKV	293	1 402	1 696
Årets resultat	42	474	515
Årets totalresultat	42	474	515

01.01.19 <i>Beløp i NOK mill.</i>	Dora Holding AS	Øvrige	Sum
Investeringer i TS og FKV	258	1 831	2 089

Konsernet hadde tidligere en eierandel på 41 prosent i NHP Eiendom AS og 40 prosent i Login Invest ANS. Dette tilsvarer NOK 1 124 mill. av posten "Øvrige" per 01.01.19. I 2019 ble det gjennomført en reorganisering av tidligere eierskap, og nå konsolideres selskapene inn som datterselskaper. Se note 9 - *Større transaksjoner*

NOTE 9 – STØRRE TRANSAKSJONER

STØRRE TRANSAKSJONER I 2020

Etablering av ny portefølje med handelseiendom i Danmark

REITAN EIENDOM AS kjøpte i slutten av desember 2020 en portefølje av 18 butikkeiendommer i Danmark fra REMA 1000 Danmark. Transaksjonen ble finansiert med selgerkreditt, som ble oppgjort tidlig i juni 2021. Butikkporteføljen er på ca. 22.000 kvm og har en eiendomsverdi på DKK 683 mill. Transaksjonen vil gi en økt årsleie på DKK 35 mill. hvor ca. 92% av dette kommer fra REMA 1000.

Etablering av portefølje med logistikkeiendom i Danmark

RELOG kjøpte i 2020 eierandeler i to større logistikkeiendommer i Danmark. Den ene eiendommen er beliggende i Ventrup, og den andre er i Middelfart. RELOG overtok i slutten av desember 2020 REMA 1000s hovedlager i Horsens i Danmark. Eiendommen er under utbygging med et nytt automatisert høytlager, som forventes å være i drift fra april 2022. Kjøpet av REMA 1000s hovedlager ble også finansiert med selgerkreditt, samt oppgjort tidlig i juni 2021. Lageret vil ved ferdigstillelse ha en eiendomsverdi på DKK 925 mill og utgjør ca. 106 000 kvm i areal. Kjøpet bidrar til en økning på DKK 47 mill. i årsleie.

STØRRE TRANSAKSJONER I 2019

REITAN EIENDOM har foretatt en større restrukturering og økt sitt eierskap innenfor logistikk- og industrieiendom

REITAN EIENDOM har gjennom 2019 foretatt en restrukturering av tidligere eierskap i industri- og logistikkeiendomselskapene Login Invest ANS og NHP Eiendom AS. I juli 2019 ble eierne av Login Invest og Trondheim Parinvest enige om å slå sammen eiendomsporteføljene sine. Aksjene REITAN EIENDOM eide i NHP Eiendom AS (41 prosent) ble benyttet til å gjøre et selskapsinnskudd i RELOG ANS (tidligere Login Invest ANS) og REITAN EIENDOM sin eierandel i RELOG ANS ble økt fra 40 til 53 prosent. Selskapsinnskuddet på NOK 898 mill. ble gjort opp med et kapitalinnskudd på NOK 685 mill. og en fordring på NOK 212 mill. Videre ble det kjøpt ytterligere andeler, til sammen 12 prosent, i RELOG ANS til en kostpris på totalt NOK 292 mill. 3 prosent ble kjøpt av BAI AS, som er nærstående selskap til administrerende direktør i REITAN EIENDOM AS. Per 31. desember 2019 eier REITAN EIENDOM AS 65 prosent av andelene i RELOG ANS.

NOTE 9 – STØRRE TRANSAKSJONER (FORTS.)

Restruktureringen er regnskapsmessig vurdert som eiendelskjøp i samsvar med IFRS 3 - Virksomhetssammenslutning, og vurdert til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet. En vesentlig del av eiendomsmassen i RELOG ANS er distribunaler og dagligvarebutikker utleid til REMA 1000. Disse eiendommene er i REITAN EIENDOMs regnskap klassifisert som investeringseiendom.

NHP Eiendom AS og Login Invest AS var begge klassifisert som tilknyttede selskap per 01.01.19. RELOG ANS er konsolidert inn som et datterselskap fra oktober 2019.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Avgang tilknyttede selskap	Selskapets balanseførte verdi	Virkelig	verdi
Utsatt skattefordel	-	52		52
Immaterielle eiendeler	-	15		15
Investeringseiendom	-	4 255		4 364
Varige driftsmidler	-	3 594		3 680
Tilknyttede selskap	-1 448	692		692
Andre langsiktige poster	-	284		284
Kundefordringer	-	7		7
Andre kortsiktige poster	-	114		114
Bankinnskudd, kontanter og lignende	-	63		63
Sum eiendeler	-1 448	9 076		9 271
Langsiktige lån	-	1 397		1 397
Utsatt skatt	-	53		248
Andre avsetninger for forpliktelser	-	142		142
Kortsiktige lån	-	3 595		3 595
Leverandørgjeld	-	33		33
Annen kortsiktig gjeld	-	14		14
Sum gjeld	-	5 234		5 429
Netto eiendeler		3 842		3 842
Herav ikke-kontrollerende eierinteresser		2 331		2 331

RELOG ANS' virksomhet bidro med driftsinntekter på NOK 105 mill. og et årsresultat på NOK 126 mill. for perioden 1. oktober 2019 til 31. desember 2019.

Nytt datterselskap

I januar 2019 investerte REITAN EIENDOM AS i et nytt selskap, SWG 33 Invest AS. Kostpris for aksjene var NOK 377 mill. (kjøp og kapitalforhøyelse, og REITAN EIENDOM AS eier totalt 51 prosent av aksjene i selskapet. I februar 2019 ble eiendommen Schweigaards gate 33 på 22 700 kvm, kjøpt av SWG 33 Invest AS. Eiendommen er i sin helhet utleid til Bane NOR SF.



NOTE 10 – HUSLEIEINNTEKTER

Leieinntekter reguleres av IFRS 16 Leieavtaler. Konsernets utleieavtaler klassifiseres som operasjonelle og innregnes lineært i takt med utleieperioden. Inntektene kommer fra leiekontrakter som baserer seg på faste beløp eller minimumsleie, og på avtaler der leien baserer seg på leietakers omsetning. Årets økning i husleieinntekter knytter seg til restruktureringen av RELOG i 2019, ref. note 9 – *Større transaksjoner*.

Se note 5 – *Segmentinformasjon* for en oversikt over hvordan konsernets leieinntekter fordeles seg mellom konseptene.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Leieinntekter	1 135	806
Sum husleieinntekter	1 135	806

REMA Distribusjon Norge AS og REMA 1000 Norge AS er konsernets største enkeltkunder. I 2020 var totale leieinntekter fra disse hhv. NOK 172 mill. og NOK 111mill. Dette utgjør til sammen 25% av konsernets totale husleieinntekter i 2020.

NOTE 11 – ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter er innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. Inntektene knytter seg i hovedsak til forvaltnings- og forretningsførerhonorar, samt konsulenttjenester.

Se note 5 - *Segmentinformasjon* for en oversikt over hvordan andre inntekter fordeler seg mellom konseptene.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Forvaltnings- og forretningsførerhonorar	21	14
Konsulenttjenester	5	5
Øvrige driftsinntekter	9	2
Sum øvrige driftsinntekter	35	22

NOTE 12 – NETTO GEVINST (TAP)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Netto realiserte gevinster (tap) på finansielle investeringer	-	83
Netto urealiserte gevinster (tap) på finansielle investeringer	9	-
Netto andre gevinster (tap)	1	-
Netto gevinster (tap)	10	83

NOTE 13 – LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE

LØNNSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Lønninger	-66	-47
Arbeidsgiveravgift	-12	-8
Pensjonskostnader	-4	-3
Andre ytelser	-3	-2
Sum lønnskostnader	-85	-60
Gjennomsnittlig antall ansatte	82	79
Antall årsverk	83	68

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Styret i REITAN EIENDOM har i 2020 bestått av Odd Reitan (leder), Kristin S. Genton og Marit Reitan.

Ledergruppen i REITAN EIENDOM har i 2020 bestått av daglig leder Ingolv Høyland, økonomidirektør Jørn Egil Andreassen, daglig leder i E. C. Dahls Eiendom AS Svein Erik Nordbotten, daglig leder i VestenFjeldske Eiendom Petter Hjortland, daglig leder i NHP AS Christian Wist og daglig leder i Login Eiendom Bjørnar Høyland.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Lønn og andre kortsiktige ytelser	-18	-16
Pensjonskostnader	-1	-1
Sum godtgjørelse til ledende ansatte	-19	-17

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	16	-
Tildelt i løpet av året	-	16
Renter beregnet for året	1	-
Lån til ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer samt deres nærstående per 31.12.	17	16

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	61	17
Tildelt i løpet av året	-	58
Tilbakebetalt i løpet av året	-15	-15
Renter beregnet for året	2	1
Lån fra ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer samt deres nærstående per 31.12.	48	61

Lånene er klassifisert som langsiktig i balansen.

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelse for ledende ansatte, styremedlemmer, aksjonærer eller deres nærstående per 31.12.20 eller 31.12.19.

PENSJON

REITAN EIENDOM etablerte i 2004 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet, dog periodiseres andelen av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie per 31.12.20. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTE 13 – LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE (FORTS.)

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Lovpålagt revisjon	3	2
Andre tjenester utenfor revisjon	-	1
Skatterådgivning	1	-
Sum godtgjørelse til revisor	4	3

Samtlige beløp vedrørende revisjonshonorar er eksklusiv merverdiavgift.

NOTE 14 – ANDRE DRIFTSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Leiekostnader	-3	-2
Vedlikehold	-92	-64
Markedsføring	-13	-8
IT	-13	-11
Tap på fordringer	-7	-2
Øvrige driftskostnader	-69	-68
Sum andre driftskostnader	-197	-154

NOTE 15 – NETTO FINANSPOSTER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Renteinntekter bankinnskudd	2	3
Renteinntekter kunder	7	6
Andre renteinntekter	1	3
Sum renteinntekter	10	12
Rentekostnader banklån	-262	-220
Netto renteelement i rentebytteavtaler	-71	-37
Renteeffekt av endring i avsetning for forpliktelser	-9	-7
Andre rentekostnader	-11	-13
Sum andre rentekostnader	-353	-277
Verdiendring rentesikringer	-188	111
Verdiendringer finansielle instrumenter	-188	111
Netto valutagevinster (tap) på finansieringsaktiviteter	-19	1
Netto andre finansinntekter (kostnader)	1	2
Netto andre finansposter	-18	3
Netto finansposter	-549	-152

NOTE 16 – SKATTER

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Betalbar skatt er beregnet i samsvar med de skattemessige lover og regler som gjelder for regnskapsperioden.

Det beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Endring i netto utsatt skatt inngår i skattekostnaden for perioden. Ved fastsettelsen av utsatt skatt legges det til grunn skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Skatteeffekten på poster som føres i utvidet resultat, klassifiseres også i utvidet resultat. Tilsvarende gjelder for eventuelle skatteeffekter av egenkapitaltransaksjoner som føres direkte mot egenkapital.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt motregnes dersom det er en juridisk håndhevbar rett til å motregne eiendeler ved betalbar skatt mot forpliktelser ved betalbar skatt, og utsatt skattefordel og utsatt skatt gjelder inntektsskatt som ilegges av samme skattemyndighet for enten samme skattepliktige foretak eller forskjellige skattepliktige foretak som har til hensikt å gjøre opp forpliktelser og eiendeler ved betalbar skatt netto.

SKATTEKOSTNAD OG BETALBAR SKATT

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Betalbar skatt	-12	-9
Endring i utsatt skatt	-385	-158
Skattekostnad	-397	-168
Betalbar skatt	-12	-9
Forskuddsbetalt skatt	-6	-6
Effekt knyttet til kjøp og salg av virksomhet og annet	-	-1
Netto betalbar skatt i balansen per 31.12.	6	3

AVSTEMMING AV NORSK NOMINELL SKATTESATS MOT EFFEKTIV SKATTESATS

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Resultat før skattekostnad	2 022	1 354
Forventet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	-445	-298
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	-1	-
Effekt av at inntekter fra TS og FKV er presentert etter skatt	44	113
Effekt av inntekter som ikke er skattepliktige	4	18
Andre effekter	-	-1
Skattekostnad	-397	-168
Effektiv skattesats	20%	12%



NOTE 16 – SKATTER (FORTS.)

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Utsatt skattefordel

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Investerings- eiendom	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Utsatt skattefordel 01.01.19	-10	25	71	40	126
Resultatført i 2019	14	-23	40	-19	12
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	31	58	5	93
Utsatt skattefordel 31.12.19	4	33	169	26	231
Resultatført i 2020	1	40	-6	1	35
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	3	-	3
Utsatt skattefordel 31.12.20	5	73	165	27	269

Utsatt skatt

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Investerings- eiendom	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Utsatt skatt 01.01.19	-747	-	-	-91	-838
Resultatført i 2019	-246	-1	-	76	-171
Effekt av kjøp og salg av selskap	-95	-	-	-6	-101
Omregningsdifferanser	.4	-	-	-	
Utsatt skatt 31.12.19	-1 088	-1	-	-20	-1 109
Resultatført i 2020	-427	-	-	6	-421
Effekt av kjøp og salg av selskap	-101	-	-	1	-100
Utsatt skatt 31.12.20	-1 616	-1	-	-13	-1 630

Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Investerings- eiendom	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Netto USF (US) 01.01.19	-757	25	71	-51	-712
Resultatført i 2019	-232	-24	40	58	-158
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-95	31	58	-1	-7
Netto USF (US) 31.12.19	-1 084	31	169	6	-878
Resultatført i 2020	-427	41	-6	7	-385
Effekt av kjøp og salg av selskap	-101	-	3	1	-97
Netto USF (US) 31.12.20	-1 611	72	165	14	-1 361

NOTE 16 – SKATTER (FORTS.)

NETTING AV UTSATT SKATT (UTSATT SKATTEFORDEL)

Beløp i NOK mill.

	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Utsatt skattefordel uten nettoføring innen samme skatteregime	269	230	126
Andel som har blitt nettet mot utsatt skatt	-187	-136	-86
Sum utsatt skattefordel i balansen	82	95	39
Utsatt skatt uten nettoføring innen samme skatteregime	1 630	1 108	838
Andel som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	-187	-136	-86
Sum utsatt skatt i balansen	1 443	972	752
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen	-1 361	-878	-712



NOTE 17 – IMMATERIELLE EIENDELER

OPSJONER

Opsjoner klassifisert som Immaterielle eiendeler gjelder i sin helhet opsjonsavtaler på kjøp av tomt. Konsernet balansefører sine opsjoner til anskaffelseskost som testes årlig for verdifall.

UTVIKLING

Avhengig av en konkret vurdering av utnyttbar levetid blir balanseførte utviklingskostnader enten balanseført til anskaffelseskost med fradrag for amortiseringer (bestemt utnyttbar levetid) eller testet årlig for nedskrivningsbehov (ubestemt utnyttbar levetid). Amortiseringer skjer lineært over forventet utnyttbar levetid (5 til 20 år). Per 31.12.20 har konsernet balanseført kun ikke-avskrivbare utviklingskostnader.

GOODWILL

Goodwill er forskjellen mellom vederlag ved kjøp av virksomhet og virkelig verdi av konsernets andel av netto identifiserbare eiendeler og gjeld i virksomheten på oppkjøpstidspunktet. Goodwill blir allokert til de kontantgenererende enheter som forventes å få fordeler fra oppkjøpet hvor goodwill oppstod. Goodwill avskrives ikke, men vurderes årlig for verdifall. Per 31.12.20 er det ikke goodwill i konsernet.

VERDIFALL PÅ IMMATERIELLE EIENDELER

Immaterielle eiendeler som ikke avskrives vurderes årlig for verdifall. Immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes reversering av tidligere nedskrivninger på immaterielle eiendeler (unntatt goodwill).

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Opsjoner	Utvikling	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost	-	12	12	24
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-9	-11	-20
Balanseført verdi 01.01.19	-	3	1	4
Årets tilgang	16	-	-	16
Årets amortiseringer	-	-2	-	-2
Balanseført verdi 31.12.19	16	1	1	18
Anskaffelseskost	16	12	12	40
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-11	-11	-22
Balanseført verdi 31.12.19	16	1	1	18
Årets tilgang	5	3	-	8
Årets avgang	-3	-	-11	-14
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	-2	10	8
Balanseført verdi 31.12.20	18	2	-	20
Anskaffelseskost	18	15	1	34
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-13	-1	-14
Balanseført verdi 31.12.20	18	2	-	20

NOTE 18 – VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Påkostninger på eksisterende anleggsmidler balanseføres, mens løpende vedlikehold kostnadsføres. Driftsmidlene avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid (for leietakertilpasninger forventet leieperiode), som er:

Bygninger og anlegg	20 år
Tekniske og elektriske installasjoner	10-15 år
Inventar	5-10 år
Maskiner og kontorutstyr	5-10 år
Transportmidler	5 år
Tomter	-

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp. En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes reversering av tidligere nedskrivninger.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres under Netto gevinster (tap), og utgjør forskjellen mellom netto vederlag og balanseført verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost	26	26
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-20	-20
Balanseført verdi 01.01.19	6	6
Årets tilgang	9	9
Årets avskrivninger	-3	-3
Balanseført verdi 31.12.19	12	12
Anskaffelseskost	34	34
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-23	-23
Balanseført verdi 31.12.19	12	12
Årets tilgang	1	1
Årets avskrivninger	-4	-4
Balanseført verdi 31.12.20	9	9
Anskaffelseskost	35	35
Akkumulerte av- og nedskrivninger	-27	-27
Balanseført verdi 31.12.20	9	9

Per 31.12.20 er det ikke pantsatte driftsmidler, driftsmidler med restriksjoner eller driftsmidler holdt for salg i konsernet.



NOTE 19 – BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSE

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale. Vurderingen gjøres i tråd med IFRS 16. På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

LEIEFORPLIKTELSE

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

- Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:
- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver.
 - Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet.
 - Beløp som forventes å komme til betaling for konsernet i henhold til restverdigarantier.
 - Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen.
 - Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at konsernet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen.

Variabel leie (som ikke er avhengig av indeks/rentesats) inngår ikke i balanseført leieforpliktelse. I stedet innregner konsernet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Diskonteringsrenten som benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige leiebetalinger, er leieavtalens implisitte rente dersom denne er tilgjengelig. Leieavtalens implisitte rente er ikke tilgjengelig for de fleste av konsernets leieavtaler. Konsernet benytter av den grunn leietakers marginale lånerente, som består av en basisrente og et kredittpåslag.

BRUKSRETTEIENDELER

- Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelen omfatter:
- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
 - Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
 - Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt konsernet
 - Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

Konsernet anvender avskrivningskravene i IAS 16 – Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendelen, bortsett fra at bruksretteiendelen avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelenes utnyttbare levetid.

Konsernet anvender IAS 36 – Verdifall på eiendeler for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

NOTE 19 – BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSE (FORTS.)

BRUKSRETTEIENDELER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Tomter	Kontor	Sum
Balanseført verdi 01.01.19	88	3	91
Årets tilgang	59	11	70
Årets remålingseffekt	21	-	21
Årets avskrivning	-5	-	-5
Balanseført verdi 31.12.19	163	14	177
Årets tilgang	1	1	2
Årets avgang	-3	-	-3
Årets remålingseffekt	2	-	2
Årets avskrivning	-6	-1	-7
Balanseført verdi 31.12.20	157	14	171
Leieperiode	1-65 år	1-10 år	
Avskrivningmetode	Lineær	Lineær	

LEIEFORPLIKTELSE

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Tomter	Kontor	Sum
Balanseført verdi 01.01.19	101	3	104
Årets tilgang	59	11	70
Årets remålingseffekt	21	-	21
Årets betalinger	-12	-	-12
Årets rentekostnader	7	-	7
Balanseført verdi 31.12.19	176	14	190
Kortsiktige leieforpliktelser	13	1	14
Langsiktige leieforpliktelser	163	13	176
Balanseført verdi 31.12.19	176	14	190
Årets tilgang	1	2	3
Årets avgang	-4	-	-4
Årets remålingseffekt	1	-	1
Årets betalinger	-13	-2	-15
Årets rentekostnader	9	1	10
Balanseført verdi 31.12.20	170	15	185
Kortsiktige leieforpliktelser	11	2	13
Langsiktige leieforpliktelser	159	13	172
Balanseført verdi 31.12.20	170	15	185

Konsernet hadde en netto kontantstrøm fra leieavtaler på NOK 14 mill. (NOK 13 mill.).



NOTE 19 – BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSE (FORTS.)

LEIEKOSTNADER INNREGNET I RESULTATET

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler	3	2
Sum leiekostnader	3	2

LEIEFORPLIKTELSENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20
Innen 1 år	14
Mellom 1 og 5 år	53
Mellom 5 og 10 år	63
Mellom 10 og 15 år	45
Mellom 15 og 20 år	41
Senere	307
Sum leieforpliktelser	523
Diskonteringseffekt	-338
Nåverdi av leieforpliktelser	185

NOTE 20 – FINANSIELLE INVESTERINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	24	18
Tilgang	-	15
Avgang	-	-9
Gevinst (tap) over resultat	9	-
Balanseført verdi 31.12.	33	24
Herav klassifisert som anleggsmidler	33	24
Balanseført verdi 31.12.	33	24

FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV

<i>Beløp i NOK mill.</i>		31.12.20	31.12.19	01.01.19
Bachke & co AS	19%	8	8	9
Stav Handel og Næringspark AS	18%	2	12	-
NK Industriebldom AS	6%	22	2	-
Øvrige		2	2	9
Sum finansielle investeringer		34	24	18

NOTE 21 – KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som ikke er derivater, som har faste kontantstrømmer og som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. Fordringer regnskapsføres til amortisert kost.

Avsetning for tap tilknyttet kundefordringer regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer på at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger ansees som indikatorer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Kundefordringer	38	23	10
Opptjente, ikke fakturerte, inntekter	18	16	6
Forskuddsbetalte kostnader	11	9	9
Rentebærende fordringer	79	19	94
Øvrige kortsiktige fordringer	56	35	25
Sum kortsiktige fordringer	202	101	144
Rentebærende fordringer	167	263	26
Øvrige langsiktige fordringer	6	13	1
Sum langsiktige fordringer	173	276	28
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer	375	377	172

PÅLYDENDE, AVSETNING FOR TAP OG BALANSEFØRT VERDI

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Pålydende verdi	382	378	175
Avsetning for tap på fordringer	-7	-2	-3
Balanseført verdi	375	376	172

ALDERSFORDELING FORFALTE KUNDEFORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Opptil 3 måneder	7	4	2
Over 3 måneder	12	3	3
Forfalte poster	19	7	5

AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Avsetning for tap på fordringer 01.01	-2	-3
Årets endring i avsetning	-5	1
Avsetning for tap på fordringer 31.12	-7	-2



NOTE 21 – KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER (FORTS.)

FORFALLSSTRUKTUR LANGSIKTIGE FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Forfaller mellom 1 og 2 år	112	3	-
Forfaller mellom 2 og 5 år	31	247	1
Forfaller etter 5 år	30	26	27
Sum langsiktige fordringer	173	275	28

Gjennomsnittlig effektiv rente på rentebærende fordringer per 31.12.20 er 2,65 prosent.

Langsiktige rentebærende fordringer består hovedsakelig av lån til tilknyttede selskaper.

FORDRINGENE ER FORDELT I ULIKE VALUTA SOM FØLGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
NOK	299	373	172
DKK	39	3	9
SEK	38	-	-

NOTE 22 – BANKINNSKUDD O.L.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Bankinnskudd	310	222	172
Skattetrekksmidler	9	5	4
Andre bundne bankinnskudd	13	-	-
Sum bankinnskudd o.l.	332	227	176

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTEKVIVALENTER FØLGENDE:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Bankinnskudd o.l.	332	227	176
Kassekreditt	-63	-	-
Sum kontantekvivalenter i kontantstrømoppstillingen	268	227	176

NOTE 23 – ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

Konsernet regnskapsfører avsetninger for blant annet utbyggingsforpliktelser og andre kontraktsforpliktelser, betingede vederlag og rettslige krav dersom følgende er gjeldende:

- konsernet har en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser,
- det er sannsynlig at denne kommer til utbetaling og
- det kan gis et pålitelig estimat for forpliktelsesbeløpet.

Utbyggingsforpliktelser gjelder forpliktelser til å opparbeide infrastruktur på solgte tomter.

Betinget vederlag ved salg innebærer en plikt til å tilbakeføre deler av vederlag til kjøper dersom nærmere angitte framtidige hendelser skjer eller vilkår blir oppfylt.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Utbyggings- forpliktelse	Betinget vederlag	Sum
Inngående balanse 01.01.19	-	-	-
Årets avsetning	10	-	10
Utgående balanse 31.12.19	10	-	10
Årets avsetning	-	16	16
Utgående balanse 31.12.20	10	16	26

FORVENTET FORFALLSSTRUKTUR

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Utbyggings- forpliktelse	Betinget vederlag	Sum
Mellom 1 og 2 år	2	16	18
Mellom 2 og 5 år	8	-	8
Sum andre avsetninger for forpliktelser	10	16	26

KLASSIFISERING I BALANSEN

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Langsiktig	26	10	-
Sum andre avsetninger for forpliktelser	26	10	-



NOTE 24 – LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER OG OBLIGASJONSLÅN

Lån regnskapsføres til faktisk utbetalt beløp på tidspunkt for utbetaling. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost. En eventuell forskjell mellom bokført verdi og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

Betalte honorarer knyttet til etablering av trekkrettigheter balanseføres i påvente av låneopptak dersom det er sannsynlig at lån blir trukket opp. Honoraret føres deretter som del av anskaffelseskost på lånet. Dersom det ikke anses sannsynlig at hele eller deler av trekkrettigheten blir trukket opp, balanseføres honoraret som forskuddsbetalte likviditetstjenester og kostnadsføres over perioden rettigheten gjelder for.

Gjeld som forfaller til betaling innen 12 måneder fra balansedato, klassifiseres om kortsiktig.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Pantelån	4 629	5 565	2 367
Sum langsiktige lån	4 629	5 565	2 367
Kassekreditt	63	-	-
Pantelån	6 185	5 012	2 584
Sum kortsiktige lån	6 248	5 012	2 584
Sum langsiktige og kortsiktige lån	10 877	10 577	4 951

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Investerings eiendom	23 591	20 849	8 492
Varige driftsmidler	-	-	1 233
Kundefordringer og andre fordringer (kortsiktig)	9	9	-
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån	23 599	20 857	9 725

LÅNENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Innen 1 år	6 248	5 012	2 584
Mellom 1 og 2 år	2 193	2 905	494
Mellom 2 og 3 år	2 063	1 260	461
Mellom 3 og 4 år	110	29	142
Mellom 4 og 5 år	10	1 136	1 035
Senere	254	235	235
Sum langsiktige og kortsiktige lån	10 877	10 577	4 951

LÅNENE ER EKSPONERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Innen 1 år	6 372	5 692	3 720
Mellom 1 og 2 år	405	519	181
Mellom 2 og 3 år	1 213	200	400
Mellom 3 og 4 år	100	200	100
Mellom 4 og 5 år	300	1 113	100
Senere	2 487	2 853	450
Sum langsiktige og kortsiktige lån	10 877	10 577	4 951

Reprisingsstrukturen hensyntar rentebytteavtaler.

NOTE 24 – LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER OG OBLIGASJONSLÅN (FORTS.)

LÅN PER VALUTA

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Hovedstol i valuta	31.12.20	31.12.19	01.01.19
NOK	10 804	10 763	10 538	4 904
DKK	81	113	40	47
Sum langsiktige og kortsiktige lån		10 877	10 577	4 951

UBENYTTETE LÅNEFASILITETER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Utløper innen ett år til flytende rente	474	475	600
Utløper etter ett år til flytende rente	17	-	25
Sum ubenyttede lånefasiliteter	491	475	625

RENTESATSER PER 31.12.20

<i>Beløp i NOK mill.</i>	NOK	DKK
Kassekreditt	1.5 %	-
Obligasjonslån	3.5 %	-
Pantelån	2.1 %	1.5 %
Gjennomsnittlig rentesats for langsiktige og kortsiktige lån	2.1 %	1.5 %

Rentesatsene hensyntar ikke rentebytteavtaler, beredskapsprovisjon og tilretteleggingskostnader. For nærmere beskrivelse av rentebytteavtaler, se note 27 – *Rentesikringer*

VIKELIG VERDI AV LÅN

Selskapet har i all hovedsak lån til flytende rente. Virkelig verdi av lån antas ikke å avvike vesentlig fra bokført verdi. Rentebytteavtaler er balanseført til virkelig verdi og er ikke hensyntatt i vurderingen av virkelig verdi av lån.

ENDRING I BALANSEFØRT VERDI PÅ LÅN FORDELES PÅ FØLGENDE MÅTE:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Pante-lån	Obligasjons-lån	Kasse-kreditt	Sum lån
Balanseført verdi 01.01.19	4 951	-	-	4 951
Tilgang ved kjøp av selskap	5 532	409	-	5 941
Opptak/fornyelse av lån	1 845	-	-	1 845
Nedbetaling av lån	-2 159	-	-	-2 159
Valutaomregning	-1	-	-	-1
Balanseført verdi 31.12.19	10 168	409	-	10 577
Opptak/fornyelse av lån	951	-	63	1 014
Nedbetaling av lån	-718	-	-	-718
Valutaomregning	4	-	-	4
Balanseført verdi 31.12.20	10 405	409	63	10 877



NOTE 25 – LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PANTELÅN - REITAN EIENDOM

I konsernet er det trukket opp lån med pant i eiendom på NOK 10 877 mill. per 31.12.20 (NOK 10 577 mill. per 31.12.19 og NOK 4 951 mill. per 01.01.19).

De aller fleste pantelånene har finansielle betingelser (covenants) for REITAN EIENDOM konsern, underkonsern og/eller enkeltsselskap. De er som følger og er overholdt per 31.12.20:

Låntaker	Lån per 31.12.20 (NOK mill.)	Loan-to-value (maksimum)
E C Dahls Eiendom AS	2 895	65 %
E C Dahls Eiendom AS	235	50 %
Britannia Eiendom AS	700	65 %
VestenFjeldske Eiendom AS	470	75 %
VestenFjeldske Eiendom AS	566	65 %
REBUS Eiendom AS	347	65 %
SWG Eiendom AS	1 013	73 %
LOGIN Parinvest konsern	2 452	75 %
NHP Eiendom konsern	1 194	70 %
Sum lån med finansielle lånebetingelser	10 281	

OBLIGASJONSLÅN - RELOG

I konsernet er det trukket opp et obligasjonslån med pant i eiendom på NOK 409 mill. per 31.12.20 (NOK 409 mill. per 31.12.19). Obligasjonslånet har følgende finansielle betingelser (covenants) som gjelder og er overholdt per 31.12.20:

Låntaker	Lån per 31.12.20 (NOK mill.)	Loan-to-value (maksimum)
LOGIN Vagle AS	409	75 %

LÅNEFASILITET REITAN EIENDOM AS

REITAN EIENDOM AS har per 31.12.20 to revolverende trekkfasiliteter på hhv. NOK 450 mill. og NOK 25 mill. Trekkrettigheten på NOK 450 mill. er pantsikret med pant i fire eiendommer som eies av datterselskapet E C Dahls Eiendom AS. Markedsverdi av pantestilte eiendommer er NOK 1047 mill. Det er ikke benyttet av trekkfasilitetene per 31.12.20.

Beløp i NOK mill.	31.12.20	31.12.19
Revolverende kreditt	475	475
Total tilgjengelig ramme	475	475
Trukket beløp	-	-
Totalt trukket beløp	-	-
Ubenyttet ramme i flervaluta lånefasilitet	475	475

Følgende finansielle betingelser (covenants) gjelder og er overholdt per 31.12.20:

Måletidspunkt	Loan-to-value (maksimum)
31.12.20	65.0 %

NOTE 25 – LÅNEAVTALER (FORTS.)

KONSERNKONTOORDNING REITAN EIENDOM

REITAN EIENDOM ex. RELOG og SWG33 har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Handelsbanken. REITAN EIENDOM AS er eier av konsernkontoen, og avtalen innebærer at REITAN EIENDOM AS samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd. Per 31.12.20 var saldo på innskudd i konsernkontoen NOK 116 mill. (NOK 89 mill. per 31.12.19 og Nok 143 mill. per 01.01.19)

KONSERNKONTOORDNING RELOG

RELOG ANS, NHP Eiendom AS og Login Parinvest AS har alle inngått avtale om Cash Pool-konsernkonto med Nordea. Disse tre selskapene er eier av hver sin konsernkonto, og avtalen innebærer at selskapene samler og styrer konsernets likviditet. RELOG ANS har i tillegg en trekkrettighet på MNOK 80 knyttet til sin konsernkontoavtale. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd, evt bankgjeld. Per 31.12.20 var saldo på innskudd i bank NOK 176 mill., inklusiv bankinnskudd i danske datterselskap. Tilsvarende tall for 31.12.2019 var MNOK 107. Per 31.12.2020 var det i tillegg en bankgjeld på MNOK 63 knyttet til trekkrettigheten i RELOG ANS.

ANDRE LÅNEAVTALER

Per 31.12.20 har konsernet et lån fra REITAN AS på NOK 699 mill. Lånet er klassifisert som kortsiktig, se note 31 - *Nærstående parter*

Konsernet har per 31.12.20 til sammen lån på NOK 48 fra ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer. Lånene er klassifisert som langsiktige, se note 13 - *Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser*.



NOTE 26 – GARANTIER

Konsernet har gitt garantier begrenset oppad til NOK 577 mill. per 31.12.20 (NOK 760 mill. per 31.12.19 og NOK 697 per 01.01.19). Garantiene er i hovedsak stilt på vegne av tilknyttede selskaper.

Konsernet har garantistillelser fordelt på følgende debitorer:

	REITAN EIENDOM	Tilknyttede selskaper	Sum
01.01.19 <i>Beløp i NOK mill.</i>			
Bankgaranti	-	465	465
Kontraktsgaranti	166	22	188
Boliggaranti	4	40	44
Sum garantistillelser per 01.01.19	170	527	697

	REITAN EIENDOM	Tilknyttede selskaper	Sum
31.12.19 <i>Beløp i NOK mill.</i>			
Bankgaranti	-	486	486
Kontraktsgaranti	259	46	305
Boliggaranti	11	52	63
Sum garantistillelser per 31.12.19	270	584	854

	REITAN EIENDOM	Tilknyttede selskaper	Sum
31.12.20 <i>Beløp i NOK mill.</i>			
Bankgaranti	-	407	407
Kontraktsgaranti	93	14	107
Boliggaranti	11	52	63
Sum garantistillelser per 31.12.20	104	473	577

Konsernet har følgende vesentlige enkeltstående garantistillelser:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Reitan Ejendomsudvikling konsern	194	355	358
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av Star Property AS	59	59	59
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør	-	166	166
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør	93	93	-
Øvrige	231	180	114
Sum garantistillelser	577	854	697

NOTE 27 – RENTESIKRINGER

Konsernets finansielle risiko er i stor grad knyttet til utvikling og svingninger i rentenivået. For REITAN EIENDOM reguleres denne risikoen ved bruk av rentebytteavtaler, som innebærer at konsernets flytende rente byttes mot fast rente. Tabellen nedenfor viser forfallsstruktur og markedsverdi på konsernets rentebytteavtaler.

Rentesikringene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	-	2	-
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	-	14	-
Sum rentesikringer - eiendel	-	15	-

Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	9	2	1
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	55	27	48
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	273	132	66
Sum rentesikringer - forpliktelse	336	161	115

Netto rentesikringer - eiendel (forpliktelse)	-336	-146	-115
--	-------------	-------------	-------------

	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Laveste fastrente i rentebytteavtaler	1.450 %	1.480 %	1.490 %
Høyeste fastrente i rentebytteavtaler	4.591 %	4.591 %	4.591 %

<i>Beløp i mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i NOK	3 863	4 032	1 329
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i DKK	17	-	-

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Virkelig verdi 01.01	-146	-115
Verdiendring resultatført	-188	111
Tilgang	-2	-142
Virkelig verdi 31.12	-336	-146



NOTE 28 – LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld. Leverandørgjeld vurderes til amortisert kost.

LANGSIKTIG GJELD

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Rentebærende gjeld til ikke-kontrollerende eierinteresser	148	188	1
Rentebærende gjeld til tilknyttede selskaper	1	3	6
Rentebærende gjeld til styremedlem*	14	15	-
Annen rentebærende gjeld	-	-	17
Øvrig gjeld	15	13	6
Sum annen gjeld	177	220	29
Forfaller mellom 1 og 2 år	4	43	-
Forfaller mellom 2 og 5 år	149	35	8
Forfaller etter 5 år	25	141	22
Sum annen gjeld	177	220	29

*Rentebærende gjeld til styremedlem er også omtalt i note 13 - *Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser*.

KORTSIKTIG GJELD

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Leverandørgjeld	79	38	31
Skyldig offentlige avgifter og lønn	31	19	14
Påløpte kostnader	68	80	98
Utsatt inntekt	37	15	19
Øvrig kortsiktig rentefri gjeld	41	111	10
Sum leverandørgjeld og annen gjeld	256	263	170

NOTE 29 – KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktsmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

FINANSIELLE EIENDELER

Konsernets finansielle eiendeler består i hovedsak av egenkapitalinstrumenter, utlån, bankinnskudd og fordringer fra ordinær drift. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i to kategorier:

- Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet
- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet omfatter i hovedsak egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler. Ved førstegangsinnregning regnskapsføres disse til virkelig verdi, som normalt vil være kostpris. Etterfølgende måling som fører til endringer i virkelig verdi, føres over resultatet.

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt: Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet. Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

FINANSIELLE FORPLIKTELSE

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som:

- Lån og forpliktelser til amortisert kost
- Finansielle forpliktelser til virkelig verdi

Lån og forpliktelser til amortisert kost

Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader. Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi

Kategorien omfatter primært rentebytteavtaler med negativ verdi.

Fraregning av finansielle eiendeler og forpliktelser

En finansiell eiendel fraregnes hvis:

- den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- konsernet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten 1) konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller 2) konsernet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt.



NOTE 29 – KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD (FORTS.)

KLASSIFISERING AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD

31.12.20	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Finansielle eiendeler målt til amortisert kost	Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Lån og forpliktelser til amortisert kost	Sum
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Finansielle investeringer	33	-	-	-	33
Fordringer	-	173	-	-	173
Sum finansielle anleggsmidler	33	173	-	-	206
Kundefordringer og andre fordringer	-	202	-	-	202
Bankinnskudd o.l.	-	332	-	-	332
Sum finansielle omløpsmidler	-	534	-	-	534
Sum finansielle eiendeler	33	707	-	-	740
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	4 629	4 629
Finansielle instrumenter	-	-	327	-	327
Annen gjeld	-	-	-	177	177
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	327	4 806	5 133
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	6 248	6 248
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	728	728
Finansielle instrumenter	-	-	9	-	9
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	256	256
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	9	7 232	7 241
Sum finansiell gjeld	-	-	336	12 038	12 374

NOTE 29 – KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD (FORTS.)

31.12.19	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Finansielle eiendeler målt til amortisert kost	Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Lån og forpliktelser til amortisert kost	Sum
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Finansielle investeringer	24	-	-	-	24
Fordringer	-	275	-	-	275
Sum finansielle anleggsmidler	39	275	-	-	314
Kundefordringer og andre fordringer	-	102	-	-	102
Bankinnskudd o.l.	-	227	-	-	227
Sum finansielle omløpsmidler	-	329	-	-	329
Sum finansielle eiendeler	39	604	-	-	643
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	5 565	5 565
Finansielle instrumenter	-	-	159	-	159
Annen gjeld	-	-	-	219	219
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	159	5 784	5 943
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	5 012	5 012
Finansielle instrumenter	-	-	2	-	2
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	263	263
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	2	5 275	5 277
Sum finansiell gjeld	-	-	161	11 059	11 220



NOTE 29 – KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD (FORTS.)

01.01.19	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Finansielle eiendeler målt til amortisert kost	Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Lån og forpliktelser til amortisert kost	Sum
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Finansielle investeringer	9	-	-	-	9
Fordringer	-	28	-	-	28
Sum finansielle anleggsmidler	9	28	-	-	37
Kundefordringer og andre fordringer	-	144	-	-	144
Finansielle investeringer	9	-	-	-	9
Bankinnskudd o.l.	-	176	-	-	176
Sum finansielle omløpsmidler	9	320	-	-	329
Sum finansielle eiendeler	18	348	-	-	366
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	2 367	2 367
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	344	344
Annen gjeld	-	-	-	29	29
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	114	2 740	2 854
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	2 584	2 584
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1	1
Finansielle instrumenter	-	-	1	-	1
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	170	170
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	1	2 755	2 756
Sum finansiell gjeld	-	-	115	5 495	5 610

NOTE 30 – FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

Alle eiendeler og gjeldsposter som måles til virkelig verdi blir kategorisert i verdsettelseshierarkiet ut ifra hvilken type inndata som er benyttet i verdsettelsen. Inndelingen er basert på vurdert verdsettelsesusikkerhet og hierarkiet har følgende tre nivåer:

- Nivå 1: Noterte priser (ikke justerte) i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser som foretaket har tilgang til på måletidspunktet.
- Nivå 2: Andre inndata enn noterte priser som omfattes av nivå 1 og er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte eller indirekte, herunder også markedsbekreftede inndata.
- Nivå 3: Ikke-observerbare inndata for eiendelen eller forpliktelsen. For slike instrumenter benyttes modeller som i vesentlig grad bruker ikke-observerbare inndata, noe som innebærer en betydelig usikkerhet rundt fastsettelsen av virkelig verdi.

Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi består av egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler. Børsnoterte egenkapitalinstrumenter er plassert i kategori 1, øvrige egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler er plassert i nivå 2.

31.12.20				
<i>Beløp i NOK mill.</i>	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	33	33
Sum finansielle anleggsmidler	-	-	33	33
Sum finansielle eiendeler	-	-	33	33
Finansielle instrumenter	-	327	-	327
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	327	-	327
Finansielle instrumenter	-	9	-	9
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	9	-	9
Sum finansiell gjeld	-	336	-	336

31.12.19				
<i>Beløp i NOK mill.</i>	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	24	24
Finansielle instrumenter	-	15	-	15
Sum finansielle anleggsmidler	-	15	24	39
Sum finansielle eiendeler	-	15	24	39
Finansielle instrumenter	-	159	-	159
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	159	-	159
Finansielle instrumenter	-	2	-	2
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	2	-	2
Sum finansiell gjeld	-	161	-	161



NOTE 30 – FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI (FORTS.)

01.01.19

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	9	9
Sum finansielle anleggsmidler	-	-	9	9
Finansielle investeringer	9	-	-	9
Sum finansielle omløpsmidler	9	-	-	9
Sum finansielle eiendeler	9	9	-	18
Finansielle instrumenter	-	114	-	114
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	114	-	114
Finansielle instrumenter	-	1	-	1
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	1	-	1
Sum finansiell gjeld	-	115	-	115
Netto finansielle eiendeler (gjeld)	9	-106	-	-97

NOTE 31 – NÆRSTÅENDE PARTER

TRANSAKSJONER MED SELSKAPER I SAMME KONSERN

Konsernet leier ut eiendom til selskaper i REITAN konsern. I tillegg utfører konsernet forvaltningstjenester og konsulenttjenester til selskap i samme konsern. Leiepris og vederlag for disse tjenestene er fastsatt ut fra armlengdes avstand og er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Kortsiktige fordringer er i hovedsak fordringer knyttet til leieinntekter og salg av tjenester. Disse er usikret og ikke rentebærende. Langsiktig gjeld til konsernselskaper er rentebærende, men ikke sikret. Per 31.12.20 hadde REITAN EIENDOM AS et kortsiktig rentebærende lån til REITAN AS.

REITAN EIENDOM har hatt følgende transaksjoner med konsernselskaper:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Husleieinntekter	426	231
Andre inntekter	8	2
Andre driftskostnader	-2	-2
Rentekostnader	-	-8

REITAN EIENDOMs balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med konsernselskaper:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Kundefordringer og andre avsetninger	6	5	-
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	-	-	344
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	728	-	1

REITAN EIENDOM AS kjøpte i desember 2020 en portefølje av 18 butikkeiendommer i Danmark fra REMA Etablering A/S. Samtidig overtok RELOG ANS REMA 1000s hovedlager i Horsens i Danmark. Se note 9 - *Større transaksjoner*, for mer informasjon.

Aksjene i Uno-X Ejendom Danmark A/S ble solgt fra Uno-X Eiendom Holding AS til REMA Etablering A/S i desember 2020. Salgspris ble satt til DKK 217 mill, på bakgrunn av avtalt eiendomsverdi på DKK 204 mill.

REBUS Eiendom AS kjøpte i april 2020 aksjene i Solaveien AS fra REMA Etablering. Kjøpesum for aksjene var NOK 46 mill, på bakgrunn av avtalt eiendomsverdi på NOK 81 mill.

TRANSAKSJONER MED TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Konsernet har eierandeler i 135 tilknyttede selskap og 5 felleskontrollerte selskaper, se også note 8 - *Investering i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet*. Konsernet utfører forvaltningstjenester, konsulenttjenester og regnskapsførsel for flere av sine tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Langsiktige fordringer er langsiktige rentebærende lån til TS, kortsiktige fordringer gjelder i hovedsak kortsiktige rentebærende lån. Andre kortsiktige fordringer er fordringer oppstått ved kjøp og salg av tjenester samt påløpte renter på lån. Sistnevnte fordringer er usikrede og ikke rentebærende.

REITAN EIENDOM har hatt følgende transaksjoner med tilknyttede selskap:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Husleieinntekter	1	1
Andre inntekter	1	-
Andre driftskostnader	-	-1
Renteinntekter	7	6

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med felleskontrollert virksomhet i 2020 eller 2019.



REITAN EIENDOMs balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Langsiktige fordringer	159	242	22
Kundefordringer og andre avsetninger	56	19	64
Langsiktig annen gjeld	1	7	7

Balansen inneholder ingen vesentlige beløp som følge av transaksjoner med felleskontrollert virksomhet per 31.12.20, 31.12.19 eller 01.01.19.

TRANSAKSJONER MED ANDRE NÆRSTÅENDE

For ytelser til ledende ansatte og styremedlemmer henvises til note 13 - *Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser*.

For garantier til nærstående henvises til note 26 - *Garantier*.

NOTE 32 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

REITAN EIENDOM UTVIDER OSLOPORTEFØLJEN

I slutten av april 2021 foretok REITAN EIENDOM AS en ny investering i Oslo. Eiendommen «Trelastgården» i Schweigaards gate 28 samt flere eierseksjoner i nærheten ble overtatt gjennom kjøpet av Grønlandskvartalene AS. Trelastgården er utleid til Geodata AS, og i de ulike seksjonene drives variert virksomhet (dagligvare, treningssenter, fysioterapi, barnehage, frisør, klesforretning samt restaurant- og annen serveringsvirksomhet). Grønlandskvartalene inneholder ca. 8 100 kvm næringsareal samt 3 300 kvm parkering. Kjøpet tilfører REITAN EIENDOM årlige leieinntekter i størrelsesorden NOK 23 mill.

COVID-19

Eiendomsvirksomheten er naturlig nok noe påvirket av Covid-19 og myndighetenes tiltak for å begrense smittespredning. Opp mot 20 prosent av konsernets eiendomsareal er leid ut til kunder som enten har vært pålagt stengt eller hatt kraftig omsetningsfall. Dette gjelder leietakere som driver innen hotell- og restaurantbransjen samt butikker i sentrumsstrøk. Øvrige eiendomsareal er utleid til solide leietakere, herunder REMA 1000, som har opplevd sterk salgsvekst den senere tiden. Eiendomskonsernet har i tillegg god soliditet og en god likviditetssituasjon slik at konsekvensene av Covid-19-pandemien vurderes å bli moderate. De faktiske tall og utviklingen den senere tid har bekreftet denne antakelsen.



REITAN
EIENDOM

SELSKAPSREGNSKAP



RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK mill.	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	13	0	0
Husleieinntekter fra foretak i samme konsern	9, 13	13	13
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	10, 13	11	46
Gevinst ved salg av varige driftsmidler	3, 13	-	-
Annen driftsinntekt	9, 13	10	10
Sum driftsinntekter		34	69
Varekostnad utviklingsprosjekt	10	11	52
Lønn og andre personalkostnader	2	24	22
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 14	5	5
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	25	-
Annen driftskostnad	2	9	10
Sum driftskostnader		74	89
Driftsresultat		-40	-20
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	53	27
Gevinst / tap ved salg av aksjer	1, 5	-0	595
Mottatt utbytte / utdeling deltakerliknende selskap	5	14	19
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	40	20
Annen renteinntekt		2	4
Annen finansinntekt	11	2	3
Sum finansinntekter		110	668
Nedskrivning av aksjer	5	-	5
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	4	11
Annen rentekostnad		9	12
Annen finanskostnad		8	-
Sum finanskostnader		21	27
Resultat av finansposter		89	641
Ordinært resultat før skattekostnad		49	622
Skattekostnad på ordinært resultat	4	12	3
Årets resultat		37	619
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		37	619
Sum overføringer		37	619

BALANSE

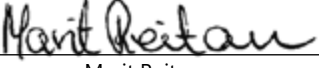
Beløp i NOK mill.	Note	31.12.20	31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser og programvare	14	-	2
Utsatt skattefordel	4	9	-
Sum immaterielle eiendeler		9	2
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	153	181
Sum varige driftsmidler		153	181
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1, 5	4 736	4 132
Lån til foretak i samme konsern	9	1 618	1 197
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 5	371	328
Lån til tilknyttet selskap		2	1
Investeringer i aksjer	5	5	5
Andre langsiktige fordringer	2	4	4
Sum finansielle anleggsmidler		6 736	5 668
Sum anleggsmidler		6 898	5 850
Omløpsmidler			
Beholdninger			
Utviklingsprosjekter	10	4	14
Sum beholdninger		4	14
Fordringer			
Kundefordringer	16	0	1
Fordringer på konsernselskap	1, 9	1 049	108
Fordringer på tilknyttet selskap		18	18
Andre kortsiktige fordringer		2	3
Sum fordringer		1 069	130
Bankinnskudd	8, 9, 15	132	86
Sum omløpsmidler		1 205	230
SUM EIENDELER		8 103	6 080

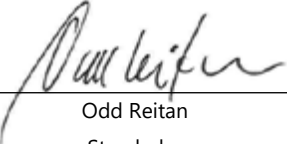


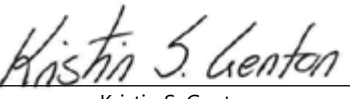
BALANSE

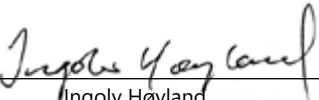
Beløp i NOK mill.	Note	31.12.20	31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (77 874 aksjer à kr 1 000)	6, 7	78	78
Overkurs	7	4 714	4 714
Ikke registrert kapitalforhøyelse	6, 7	900	-
Sum innskutt egenkapital		5 692	4 792
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 009	975
Sum opptjent egenkapital		1 009	975
Sum egenkapital		6 701	5 766
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	-	8
Sum avsetning for forpliktelser		-	8
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8, 9	236	166
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	14	15
Sum annen langsiktig gjeld		250	181
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1	(0)
Leverandørgjeld		1	2
Skyldige offentlige avgifter	15	2	2
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8, 9	1 142	117
Annen kortsiktig gjeld		6	4
Sum kortsiktig gjeld		1 152	125
Sum gjeld		1 401	314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 103	6 080

Trondheim, 14. juni 2021


Marit Reitan
Styremedlem


Odd Reitan
Styreleder


Kristin S. Genton
Styremedlem


Ingolv Høyland
Adm. direktør

KONTANTSTRØMANALYSE

Beløp i NOK mill.	2020	2019
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	49	622
Ordinære avskrivninger	5	5
Nedskrivning av driftsmidler	25	-
Nedskrivning av aksjer	-	5
Endring i kundefordringer	1	-1
Endring i andre fordringer	-939	26
Tap v/salg av varelager/boligprosjekt	-	6
Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler	0	-595
Endring i annen kortsiktig gjeld	933	1
Endring i leverandørgjeld	-1	1
Endring i andre tidsavgrensningsposter	2	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	75	69
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalforhøyelser	-603	-754
Kjøp av aksjer og andeler i TS og andre foretak	-46	-
Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og andre foretak	-	24
Tilbakebetaling kapital aksjer og andeler	26	97
Investering i varige driftsmidler / immaterielle eiendeler	-0	-0
Salg av utviklingsprosjekter (varelager/boligprosjekt)	11	46
Investering i utviklingsprosjekter (varelager/boligprosjekt)	-1	-3
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-614	-589
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger opptak av langsiktig gjeld / nedbetaling utlån	-1	9
Utbetaling ved nedbetaling annen gjeld / utlån	-1	-2
Innbetaling (+) / utbetaling (-) lån til andre foretak i samme konsern	-313	-946
Kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd	900	1 400
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	585	460
Netto likviditetsendring gjennom året	46	-60
Likviditetsbeholdning 01.01.	86	146
Likviditetsbeholdning 31.12.	132	86

Noter til selskapsregnskapet - Innhold

Regnskapsprinsipper	81
Note 1 – Enkelttransaksjoner	83
Note 2 – Ansatte og godtgjørelser	83
Note 3 – Spesifikasjon av anleggsmidler	84
Note 4 – Skatt	85
Note 5 – Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer	86
Note 6 – Aksjer og aksjeeiere	88
Note 7 – Egenkapital	88
Note 8 – Gjeld/pantstillelser og garantier/rentesikring	89
Note 9 – Transaksjoner med nærstående parter	90
Note 10 – Beholdninger, utviklingsprosjekter	90
Note 11 – Spesifikasjon valuta	90
Note 12 - Rentebytteavtaler	91
Note 13 – Driftsinntekter	91
Note 14 – Spesifikasjon av immaterielle eiendeler	91
Note 15 – Bundne midler	92
Note 16 – Fordringer	92
Note 17 – Hendelser etter balansedagen	92



REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

FUSJON
Datterselskapet Reli Eiendom II AS som er utfisjonert fra Reli Eiendom AS er i 2020 innfusjonert i REITAN EIENDOM AS. Regnskapsmessig er fusjonen behandlet som forenklet fusjon mellom mor og heleid datterselskap uten vederlag, og fusjonen er gjennomført med prinsipp om konsernkontinuitet. Fusjonen ble vedtatt 23. september 2020, og fusjonene er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.20 og med skattemessig kontinuitet.

KLASSIFISERING
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er klassifisert som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld er dog ikke klassifisert som kortsiktig gjeld.

VARIGE DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER
Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

IMMATERIELLE EIENDELER OG AVSKRIVNINGER
Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

AKSJER I DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDELER I ANSVARLIGE SELSKAPER
Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper (TS) og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Kostprisen øker når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskostnad. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

UTVIKLINGSPROSJEKTER
Utviklingsprosjekter består av boligprosjekter med oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføring av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og liknende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og boligtomter for utbygging er balanseført.

FORDRINGER
Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betaling anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både kortsiktige og langsiktige, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning for tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

SKATTEKOSTNAD OG UTSATT SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utliknet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon og avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt dersom konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.



REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Alle inntektene er opptjent i Norge. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

TRANSASJONER I UTENLANDSK VALUTA

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

RENTESIKRING / RENTEBYTTEAVTALER

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Sikringene behandles som regnskapsmessig kontantstrømsikring av flytende rente på egen gjeld, som betyr at selskapet løpende bokfører den faste rentekostnaden, og at eventuelle mindreverdier på rentebytteavtalene ikke resultatføres. Dersom selskapet er oversikret som følge av at sikringen skjer på konsernnivå, det vil si at hovedstol på rentebytteavtalene er større enn rentebærende gjeld med flytende rente i selskapet, vil eventuelle mindreverdier knyttet til rentebytteavtalene hvor man er oversikret bli balanseført / kostnadsført.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

KONSERN

Det er for første gang i 2020 utarbeidet offisielt konsernregnskap for REITAN EIENDOM, regnskapet er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomite (IFRIC) som fastsatt av EU.

NOTE 1 – ENKELTTTRANSASJONER

REITAN EIENDOM har i desember 2020 via kjøpet av 100% av aksjene i REMA Butiksejendomme A/S kjøpt en portefølje med 18 butikkeiendommer i Danmark. Hovedleietaker på samtlige eiendommer er REMA 1000. Samlet vederlag i transaksjonen var DKK 659 mill.

NOTE 2 – ANSATTE OG GODTGJØRELSE

Lønnskostnader <i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Lønninger	19	18
Offentlige avgifter	3	2
Sosiale kostnader	1	1
Pensjonskostnader	1	1
Sum lønnskostnad	24	22
Gjennomsnittlig antall ansatte/årsverk	16	16

Godtgjørelse	Adm. Direktør
Lønn	6
Annen godtgjørelse	0
Sum	6

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til medlemmer av styret i 2020.

Det eksisterer ikke avtaler om overskuddsbetaling, bonuser, opsjoner eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold mellom selskapet og leder/styret.

LÅN OG KREDITTSTILLELSE ADM. DIREKTØR

Selskapet har ingen lån eller kredittstillelser til adm. direktør per 31.12.20.

LÅN OG KREDITTSTILLELSE STYREMEDLEMMER

Selskapet har lån hos et styremedlem, se note 8.

PENSJONSORDNING

Reitan Eiendom AS etablerte i 2004 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter per 31.12.20 16 personer. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet, dog periodiseres andelen av innskuddet som er høyere enn pensjonsordningens premie per 31.12.20. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

LÅN OG KREDITTSTILLELSE ANSATTE

Selskapet har ingen lån eller kredittstillelser til ansatte per 31.12.20.

REVISJONSHONORARER

Kostnadsført godtgjørelse til revisor <i>Beløp i NOK mill. og ekskl. mva.</i>	2020	2019
Lovpålagt revisjon	0.4	0.2
Andre attestasjonstjenester	0.0	-
Annen bistand	0.6	0.2
Sum godtgjørelse til revisor	1.0	0.4



NOTE 3 – SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Tomter	Bygninger og anlegg	Tekniske installa- sjoner	Anlegg under utførelse	Inventar, biler og utstyr m.m.	Sum
Kostpris ved begynnelsen av året	18	153	38	1	4	214
Kostpris ved årets slutt	18	153	39	1	4	214
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	17	7	-	4	27
Akk. nedskrivninger ved begynnelsen av året	-	5	-	-	-	5
Avskrivninger i regnskapsåret	-	1	2	-	-	3
Nedskrivninger i regnskapsåret	-	25	-	-	-	25
Akk. avskrivninger ved slutten av året	-	18	9	-	4	30
Akk. nedskrivninger ved slutten av året	-	30	-	-	-	30
Balanseført verdi 31.12.20	18	105	29	1	-	153
Balanseført verdi 31.12.19	18	132	33	1	-	184
Økonomisk levetid		100 år	20 år	5 år	>5 år	
Avskrivningssats		1%	5%	20%	0-33%	

Selskapet har i 2020 gjennomført nedskrivning på en av selskapets eiendommer med NOK 25 mill.

NOTE 4 – SKATT

Årets skattekostnad <i>Beløp i NOK mill.</i>		2020	2019	
Betalbar skatt		20	-	
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel		-8	3	
Skattekostnad ordinært resultat		12	3	
Betalbar skatt i årets skattekostnad				
Ordinært resultat før skatt		49	622	
Permanente forskjeller		21	-614	
Endring i midlertidige forskjeller		23	-5	
Endring i midlertidig forskjell som følge av fisjon/fusjon		-	1	
Endring i fremførbart underskudd		-	-3	
Grunnlag betalbar skatt		93	0	
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %		20	-	
Sum betalbar skatt på ordinært resultat		20	-	
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt på året resultat		20	-	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-20	-	
Sum betalbar skatt i balansen		0	-	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller		Endring	2020	2019
Varige driftsmidler		17	-63	-46
Omvurderingskonto valuta		6	23	29
Andeler i deltakerlignende selskaper		14	1	15
Grunnlag for beregning av utsatt skatt		-39	-3	
Utsatt skatt, 22 %		-9	-1	

2019-tall inkluderer verdier fra innfusjonert selskap og oppdaterte tall etter endret ligning.



NOTE 5 – DATTERSELSKAPER, TS OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Anskaff. år	Forretnings-kontor	Eier/ stemme- andel	Aksje- kapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Selskapets/ konsernets resultat	Selskapets/ konsernets egenkapital
E C Dahls Eiendom AS*	1997	Trondheim	100%	1 421	1 817	452	4 343
Måløy Brygge AS	1996	Trondheim	96.9 %	7	-	-1	-3
Reitan Eiendom Drift AS	1997	Trondheim	100%	3	3	-	4
REMA Butikseiendomme A/S	2020	Danmark	100%	-	603	42	595
Uno-X Eiendom Holding AS*	2008	Trondheim	100%	100	287	2	429
VestenFjeldske Eiendom AS*	2013	Bergen	71.4 %	90	294	108	970
REBUS Eiendom AS*	2014	Trondheim	100%	9	353	69	492
RELOG ANS*	2013	Trondheim	65%	1 141	1 038	453	2 843
SWG33 Invest AS*	2019	Oslo	51.4 %	73	341	111	849
Sum					4 736		

Reitan Eiendom AS har i 2020 mottatt og inntektsført NOK 53 mill. i konsernbidrag fra datterselskapene Reitan Eiendom Drift AS, REBUS Eiendom AS og Uno-X Eiendom Holding AS. Det er avgitt NOK 93 mill. til E C Dahls Eiendom AS og netto konsernbidrag er henført til kostpris aksjer. Kostpris aksjer Uno-X Eiendom Holding AS er tilført NOK 1 mill. pga endret konsernbidrag fra 2019.

Det er i løpet av året skjedd en fusjonsfisjon hvor Reli Eiendom II AS ble utfisjonert fra Reli Eiendom AS. Reli Eiendom II AS ble så fusjonert inn i Reitan Eiendom AS gjennom en forenklet mor-datter-fusjon, med virkningstidspunkt 01. januar 2020. Verdier er videreført med regnskapsmessig konsernkontinuitet. Aksjene i Reli Eiendom AS ble etter fisjonen avhendet og benyttet som tingsinnskudd i Draupner Investeringer AS.

Aksjer i REMA Butikseiendomme A/S ble ervervet 23. desember 2020, se note 1 - Enkelttransaksjoner

Det er mottatt NOK 22,6 mill. i utbytte fra SWG33 Invest AS som er behandlet som tilbakebetaling av innskutt kapital og har gått til reduksjon i kostpris på aksjene.

Selskapet kjøpte i juni 2020 samtlige aksjer i Lørenskog Butikkeiendom AS. Aksjene ble senere realisert og benyttet som tingsinnskudd i Draupner Investeringer AS.

* Konsernets resultat og egenkapital iht. IFRS oppgitt.

NOTE 5 – DATTERSELSKAPER, TS OG ANDRE INVESTERINGER (FORTS.)

TILKNYTTETE SELSKAPER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Anskaff. år	Forretnings-kontor	Eier/ stemme- andel	Aksje- kapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Selskapets/ konsernets resultat	Selskapets/ konsernets egenkapital
Rose Invest AS *	1996	Porsgrunn	49.4 %	4	19	-	44
Real Estate Central Europe AS	1998	Trondheim	41.1 %	37	20	8	55
Reitan Tveteraas AS *	2000	Sandnes	46.6 %	31	14	3	44
RCL Eiendom AS *	2006	Trondheim	50%	2	1	-2	-2
Reitan Ejendomsudvikling A/S *	2006	Århus, DK	47.5 %	1	16	24	339
Pro Stav AS	2007	Asker	50%	1	-	-	1
Gasolin Handelseiendom Holding AS *, **	2010	Oslo	35.6 %	1	-	-	2
Von Krogh Invest AS	2012	Trondheim	32.7 %	-	3	-	10
Kastbrekka Eiendom AS	2012	Trondheim	50%	2	6	-1	12
D1a Utvikling AS	2013	Oslo	50%	-	1	1	4
Munkvoll Gård AS	2014	Trondheim	7.9 %	-	2	-1	7
P M Drift AS	2016	Trondheim	33.3 %	1	-	-	1
Dora Holding AS*	2017	Trondheim	32%	201	242	21	730
Draupner Investeringer AS	2020	Oslo	24.6 %	2	38	1	140
Tress Utvikling AS	2020	Trondheim	30%	-	9	-	22
Sum					371		

Det er mottatt NOK 9 mill. i utbytte fra D1a Utvikling AS hvorav NOK 5 mill. er inntektsført og NOK 4 mill. er behandlet som tilbakebetaling av innskutt kapital og har gått til reduksjon i kostpris på aksjene.

Det er mottatt og inntektsført NOK 2 mill. i utdeling fra Gasolin Handelseiendom DIS.

Det er mottatt og inntektsført NOK 7 mill. i utbytte fra Dora Holding AS.

Selskapet har i 2020 ervervet aksjer i Draupner Investeringer og Tress Utvikling AS.

* Konsernets resultat og egenkapital oppgitt.

** Aksjene i Gasolin Handelseiendom Holding AS er eid gjennom Gasolin Handelseiendom DIS (Det Indre Selskap).

ANDRE INVESTERINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Anskaff. år	Forretnings-kontor	Eier/stemme- andel	Aksjekapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet
Bachke & Co AS	2000	Trondheim	18.7 %	12	4
Prora Eiendom AS	2014	Trondheim	0.8 %	57	1
Ro Bygg ANS	2019	Trondheim	1%	-	-
Reitan Boligstiftelse	2001	Trondheim			-
Sum					5

Det er i 2020 mottatt og inntektsført NOK 0,2 mill. i utbytte fra Bache & Co AS.



NOTE 6 – AKSJER OG AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 77 874 aksjer pålydende NOK 1 000. Bokført aksjekapital er NOK 78 mill.

Samtlige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

Navn	Aksjer	%
REITAN AS	54 440	69.9 %
Odd Reitan Private Holding AS	23 424	30.1 %
Amalie Reitan	2	0%
Kristoffer Reitan	2	0%
Sunniva Reitan	2	0%
Viktoria Reitan	2	0%
Margrethe Reitan	2	0%
Sum	77 874	100%

Odd Reitan Private Holding AS er heleid av Odd Reitan. Odd Reitan er styrets leder i selskapet. REITAN AS eies av Odd Reitan, Ole Robert Reitan og Magnus Reitan.

Pr 31.12.20 er det en ikke-registrert kapitalforhøyelse for 6 512 aksjer pålydende NOK 1 000 mot aksjonær, REITAN AS. Etter at kapitalforhøyelsen er registrert vil aksjekapitalen være 84 386 aksjer a kr 1 000, totalt NOK 84 mill. REITAN AS og Odd Reitan Private Holding AS vil med kapitalforhøyelsen endre sine eierandeler til hhv. 72,2% og 27,9%.

NOTE 7 – EGENKAPITAL

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.19	78	4 714	-	975	5 766
Fusjonseffekt	-	-	-	-2	-2
Ikke registrert kapitalforhøyelse	-	-	900	-	900
Årets resultat	-	-	-	37	37
Egenkapital per 31.12.20	78	4 714	900	1 009	6 701

NOTE 8 – GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER / RENTESIKRING

Trekkrettigheter / kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

REITAN EIENDOM AS har en revolverende trekkfasilitet på NOK 450 mill. Selskapet har per 31.12.20 ikke benyttet seg av trekkrettigheten. Trekkrettigheten er pantesikret med pant i fire eiendommer som eies av datterselskapet E C Dahls Eiendom AS. Bokført verdi av pantestilte eiendommer er NOK 541 mill. Selskapet vil påpeke at bokførte verdier er hentet fra selskapsregnskapene til selskapene som eier de pantsatte eiendommene, og at bokført verdi er vesentlig lavere enn virkelig verdi. Én av eiendommene i E C Dahls Eiendom AS er i tillegg stilt som sikkerhet for renteswap i REITAN EIENDOM AS.

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

REITAN EIENDOM AS har per 31.12.20 ingen langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner. Selskapet har ikke gjeld (gjelder også konserngjeld) som forfaller til betaling mer enn 5 år etter balansedagen.

Kassekreditt og konsernkonto

REITAN EIENDOM har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Handelsbanken. REITAN EIENDOM AS er eier konsernkontoen, og avtalen innebærer at REITAN EIENDOM samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd og datterselskapenes innskudd (trekk) er presentert som konsernintern gjeld (fordring) i REITAN EIENDOMS regnskap. Per 31.12.20 var saldo på innskudd i konsernkontoen NOK 116 mill. (NOK 89 mill. pr. 31.12.19).

Garantistillelser

Beløp i NOK mill.

	2020	2019
Garantier avgitt i henhold til bustadoppføringsloven	4	4
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	249	425

Den største enkeltposten knyttet til garantistillelse knytter seg til garantier for banklån og en forpliktelse, totalt pålydende DKK 138 i Reitan Ejendomsudvikling konsern. Nedgangen i garantistillelser fra fjoråret skyldes opphør og nedtrapping av to ulike garantier på vegne av Reitan Ejendomsudvikling A/S.

Rentesikringer

Selskapet har låneavtaler med flytende rente, og benytter rentebytteavtaler til å endre renten til fast rentesats. Vi viser her til egen note om rentesikringer, se note 12.

Gjeld til nærstående parter:

REITAN EIENDOM AS har per 31.12.20 gjeld til styremedlem Marit Reitan pålydende NOK 14 mill. Gjelden er klassifisert som langsiktig, men forfaller ikke til betaling mer enn fem år etter balansedagen. Det er inngått skriftlig låneavtale, og lånet renteberegnes med markedsmessige vilkår.



NOTE 9 – TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

REITAN EIENDOM AS leier ut flere lokaler til selskaper innen REITAN konsern. Leieprisen for lokalene er fastsatt ut fra armlengdes avstand, og vurderes å være til markedsvilkår.

REITAN EIENDOM AS utfører forvaltningstjenester, IT-tjenester og regnskapsførsel for flere datterselskaper og tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår, og faktureres normalt kvartalsvis.

REITAN EIENDOM AS har bidratt med kort- og langsiktig finansiering til datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapet har per 31.12.20 langsiktige fordringer mot datterselskaper på NOK 1 618 mill., hvorav NOK 998 mill. er mot E C Dahls Eiendom AS. Lånene renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår, som fastsettes ut fra lånenes karakter og sikkerhet som er stilt for lånene. Selskapet har per 31.12.20 kortsiktige fordringer mot datterselskaper på NOK 1 049 mill., hvorav NOK 992 mill. gjelder lån, NOK 4 mill. gjelder mellomværende konsernkonto, og NOK 53 mill. gjelder mottatte konsernbidrag.

Selskapet har per 31.12.20 langsiktig gjeld mot to av sine datterselskaper på totalt NOK 236 mill. Lånene renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Selskapet har per 31.12.20 kortsiktig gjeld mot konsernselskap på NOK 1 142 mill., hvorav NOK 950 mill. gjelder lån, NOK 98 mill. gjelder mellomværende konsernkonto, og NOK 93 mill. gjelder avgitt konsernbidrag.

Datterselskapenes andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til REITAN EIENDOM behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Per 31.12.20 utgjør mellomværende vedrørende konsernkonto gjeld NOK 99 mill. og fordring NOK 4 mill. Mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.

REITAN EIENDOM AS har per 31.12.20 gjeld til styremedlem pålydende NOK 14 mill., se note 8. Lånet renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Selskapet har i 2020 kjøpt samtlige aksjer i REMA Butiksejendomme A/S fra REMA 1000 Danmark AS. Transaksjonen er gjennomført på markedsmessige vilkår. For ytterlige omtale, se note 1.

REITAN EIENDOM AS overtok i juni 2020 samtlige aksjer i Lørenskog Butikkeiendom AS fra datterselskapet REBUS Eiendom AS. Prisen for aksjene ble fastsatt ut fra armlengdes avstand.

NOTE 10 – BEHOLDNINGER, UTVIKLINGSPROSJEKTER

I 2017 ble boligprosjektet Josefinesvingen på Havstein i Trondheim ferdigstilt. Prosjektet består av 26 boenheter som er bygget på en kunstig ås over REMA-butikken på Havstein. Ved årsskiftet var det solgt og gjennomført overtakelse på 25 av 26 boenheter. 2 boenheter ble solgt i 2020 for til sammen NOK 11 mill. Selskapet har i 2020 valgt å ikke inntektsføre noe på de usolgte enhetene i prosjektet (tilsvarende som i 2019), og nedlagte kostnader som er allokert til den usolgte boligen er per 31.12.20 i sin helhet balanseført. Den siste boligen er solgt og overdratt i januar 2021.

Beholdning per 31.12. Beløp i NOK mill.	2020	2019
Beholdningsførte prosjektkostnader Josefinesvingen	4	14
Beholdning utviklingsprosjekter per 31.12	4	14

NOTE 11 – SPESIFIKASJON VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansekurs. Netto agiogevinst føres på linjen for Annen finansinntekt og netto agiotap nettoføres under linjen Annen finanskostnad.

Spesifikasjon agio per 31.12. Beløp i NOK mill.	2020	2019
Agiogevinst	16	3
Agiotap	-24	-2
Netto agio per 31.12.	-8	1

NOTE 12 – RENTEBYTTEAVTALER

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente, og benytter ulike renteinstrumenter til å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko knyttet til renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til et enkelt lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet per 31.12.20:

Motpart Beløp i NOK mill.	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
DNB Markets	200	2013-07-01	2021-07-01	3.88%

Gjenstående rentesikring har per 31.12.20 en markedsverdi på NOK -3 483 mill. Markedsverdien er hentet fra mottatt rapport fra motpart.

NOTE 13 – DRIFTSINNTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder Beløp i NOK mill.	2020	2019
Leieinntekter fast eiendom	13	13
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	11	46
Øvrige driftsinntekter *	10	10
Sum	34	69

Geografisk fordeling		
Norge	34	69
Sum	34	69

*Øvrige driftsinntekter består hovedsakelig av forretningsfører- og forvaltningshonorar og honorar i forbindelse med IT-tjenester og viderefakturerings.

NOTE 14 – SPESIFIKASJONER AV IMMATERIELLE EIENDELER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av immaterielle eiendeler.

Beløp i NOK mill.	Lisenser og programvare
Kostpris ved begynnelsen av året	12
Ordinære tilganger til kostpris	-
Avgang til kostpris	-
Kostpris ved årets slutt	12
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	11
Avskrivninger i regnskapsåret	2
Akk. avskrivninger ved slutten av året	12

Balanseført verdi 31.12.2020	-
Balanseført verdi 31.12.2019	2
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningssats	20%



NOTE 15 – BUNDNE MIDLER

Selskapet har en skattetrekksskonto på NOK 1,8 mill. Skyldig skattetrekk pr 31.12.20 er NOK 1 mill.

NOTE 16 – FORDRINGER

Vurdering av kundefordringer <i>Beløp i NOK mill.</i>	2020	2019
Vurdert til pålydende	-	1
Avsatt til tap	-	-
Bokført verdi per 31.12.	-	1

NOTE 17 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

REITAN EIENDOM har i april 2021 kjøpt samtlige aksjer i Grønlandskvartalet Eiendomsinvest AS som igjen har kjøpt samtlige aksjer i Grønlandskvartalene AS. Grønlandskvartalene eier 8 100 kvm næringsareal og 3 300 kvm parkeringsareal ved Teaterplassen på Grønland i Oslo. Eiendommene ligger i et område i Oslo hvor vi tror det kan bli positiv utvikling fremover. Samlet vederlag i transaksjonen er NOK 455 mill.

Utover dette har det ikke skjedd vesentlige hendelser i REITAN EIENDOM AS etter balansedagen.





SMN-kvartalet, Trondheim



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-7462 Trondheim

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i REITAN EIENDOM AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for REITAN EIENDOM AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over andre inntekter og kostnader, oppstilling av endringer i egenkapitalen og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening

- ▶ er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- ▶ gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- ▶ gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å

kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udekket ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 14. juni 2021

ERNST & YOUNG AS



Asbjørn Lier
statsautorisert revisor



ADRESSER

REITAN EIENDOM AS

Ingolv Høyland, adm. dir.
Lade Gaard, Pb. 1840 Lade
N-7440 TRONDHEIM
Tel: +47 901 66 000

E C Dahls Eiendom AS

Svein Erik Nordbotten, adm. dir.
Kongens gate 16
N-7011 TRONDHEIM
Tel: +47 73 99 09 90

VestenFjeldske Eiendom AS

Petter Hjortland, adm. dir.
Torget 7 Pb. 1116, Sentrum
N-5809 BERGEN
Tel: +47 55 55 81 80

NHP Eiendom AS

Christian Wist, daglig leder
Kongens gate 16
N-7011 TRONDHEIM
Tel: +47 450 02 360

Pressekontakt

Jørn Egil Andreassen,
økonomidirektør
Tel: +47 900 15 116
E-post: jea@reitaneiendom.no

Login Eiendom AS

Bjørnar Høyland, daglig leder
Kongens gate 16
N-7011 TRONDHEIM
Tel: +47 994 05 557

Uno-X Eiendom Holding AS

Rolf O. Svendsen, adm. dir.
Lade Gaard Pb. 1840 Lade
N-7440 TRONDHEIM
Tel: +47 73 89 10 10

Reitan Ejendomsudvikling A/S

Jan Poulsen, adm. dir.
Huddinge Strandvej 195, 1. sal
2870 GREVE Danmark
Tel: +45 36 34 14 40

Dora Holding AS

Geir Halmøy, daglig leder
Maskingata 1
N-7042 TRONDHEIM
Tel: +47 73 52 77 17





REITAN
EIENDOM