



Kvartalsrapport 2. kvartal 2024

GC Rieber Eiendom



GC RIEBER

Eiendomsmarkedet i Bergen per i dag

Kontor	Stabilt leiemarked
Hotell	Gode nøkkeltall, men potensiale
Leiepriser	Ny toppnotering kr 3.700 pr m2
Inflasjon	På vei ned, 3,1 % siste 12 mnd. (juli – juli)
Arbeidsledighet Vestland	Lav, 1,9% (aug. 2024)
Kontorledighet Bergen	Ca. 8,5 %, stabil
Tilbud av nye kontorbygg	Relativt lav. Høye byggekostnader
Markedets avkastningskrav (yield)	Prime yield i Bergen 5,25-5,5%, vurdert som stabil siste halvår
Transaksjonsmarkedet Bergen	Avventende, lite transaksjoner i 1. halvår
Verdiutvikling på næringsseiendom	Har flatet ut etter den kraftige nedgangen



Sentrale hendelser i 2. kvartal 2024

Utbytte

- Utbetalt ordinært utbytte på kr 36,50 per aksje i mai
- Utbetalt tilleggsutbytte på kr 85,00 per aksje i juni

Prosjekt/utvikling

- Ny reguleringsplan for Marineholmen ble vedtatt 6. mars i år
- Kontorbygget Krohnen ble tatt i bruk av første leietaker i mai, neste leietaker flytter inn i oktober 2024. Bygget er p.t. 60% utleid
- Byggingen av kontorbygget Fenderen er i gang. Bygget har en utleiegrad på 66%. Ferdigstilles i 2026
- Kontorbygget «MK1», neste næringsbygg på Marineholmen, er ute i markedet med god interesse
- Det er inngått avtale om salg av første boligblokk på Marineholmen til GC Rieber Fondet og deres senior-satsning. Blokken skal bestå av 52 leiligheter, hvorav 17 av dem også har en egen "studenthybel"
- Både denne og neste boligblokk på Marineholmen er under planlegging

Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

- Det har vært lite omsetning av aksjen siste kvartal
- Siste registrerte omsetningskurs per aksje er kr 1.100 (før tilleggsutbytte)

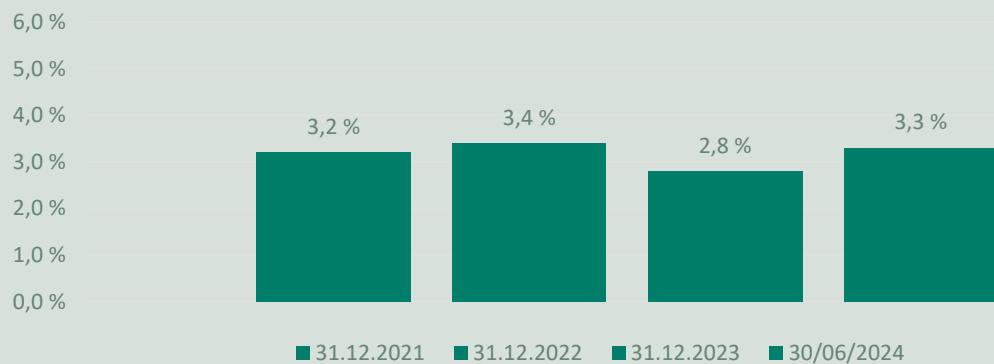


Operasjonelle nøkkeltall

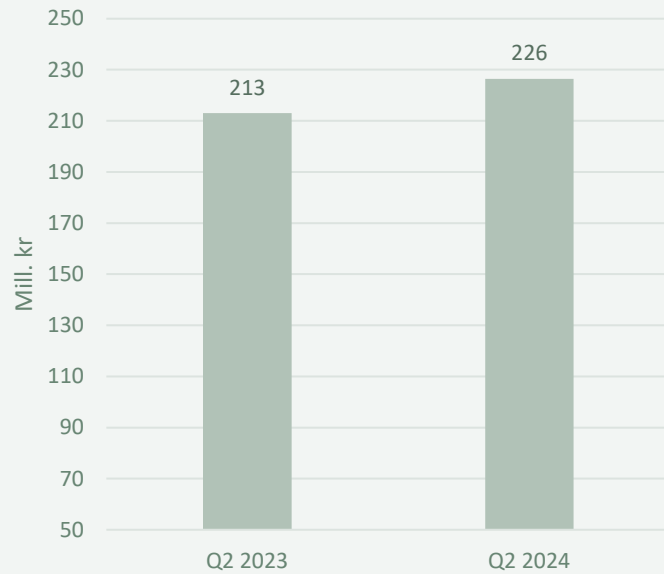
Vektet gjenværende leietid (år)



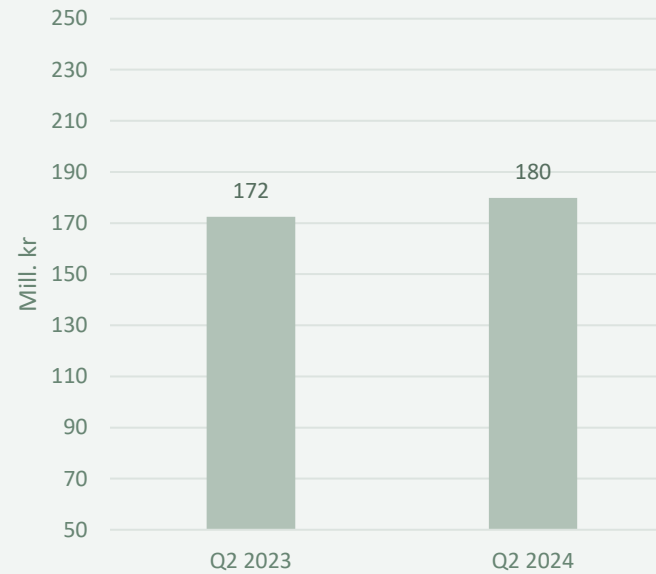
Økonomisk ledighet (%)



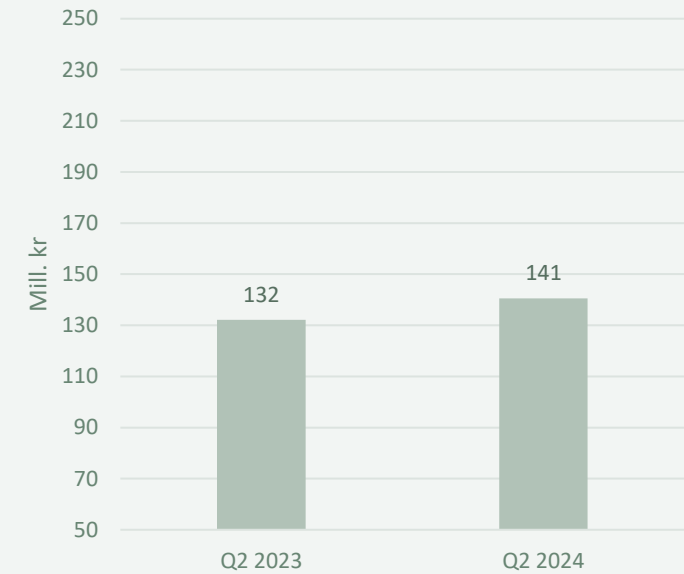
Leieinntekter



EBITDA før rehab. og gevinster/tap



Kontantstrøm før rehab. og skatt



Leieinntekter

Per 30.06.24

Økningen i leieinntekter (+ kr 13 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i hovedsak av:

- KPI og annen leie økning
- Økte leieinntekter i Motorhallen som i stor grad nå er rehabilitert og fylles opp

EBITDA før rehab. og gevinster/tap

Per 30.06.24

Økningen i EBITDA (+ kr 7 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares av økte leieinntekter. Noe økte vedlikeholdskostnader på Bontelabo trekker ned

Kontantstrøm før rehab. og skatt

Per 30.06.24

Økningen i kontantstrøm (+ kr 9 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i hovedsak av det økte driftsresultatet. Rentekostnadene øker i forhold til i fjor, men selskapet har i 2. kvartal realisert en rentebytteavtale med tilhørende positiv kontantstrøm som veier opp for dette



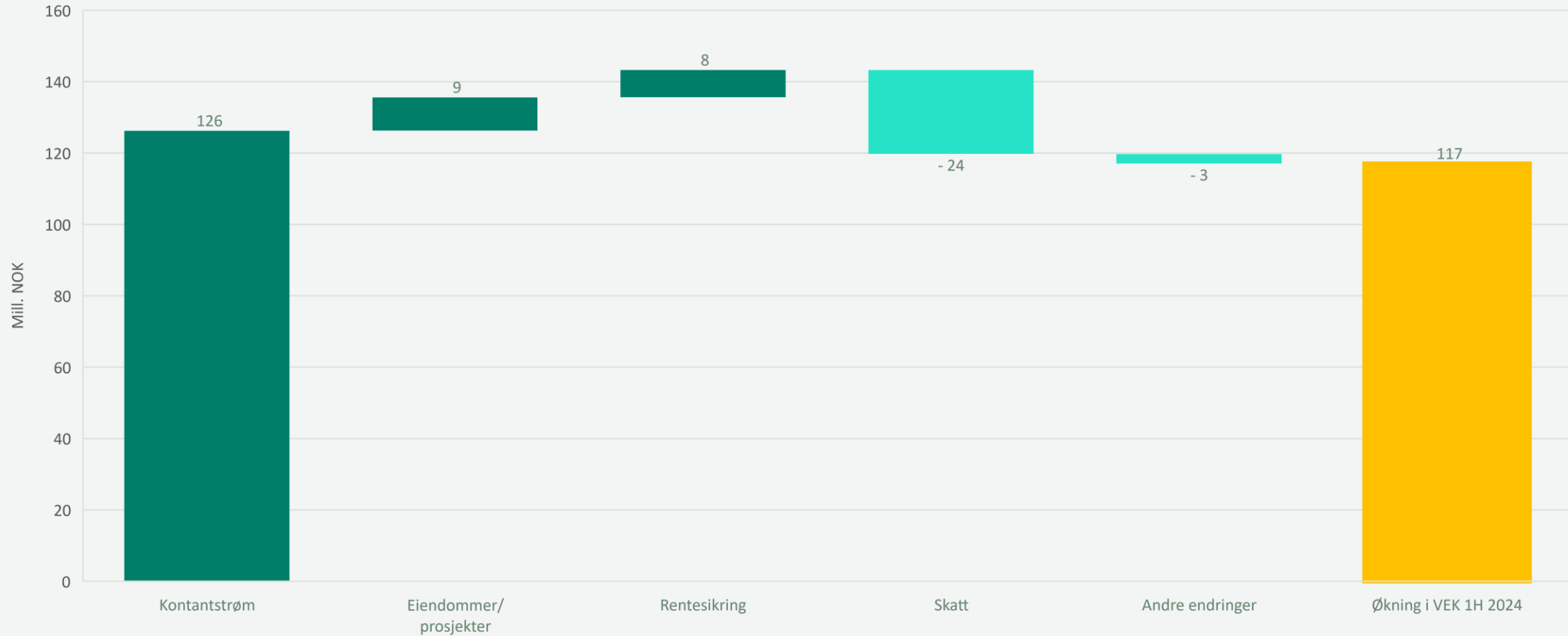
Verdijustert balanse per 30.06.24

Tall i NOK mill.

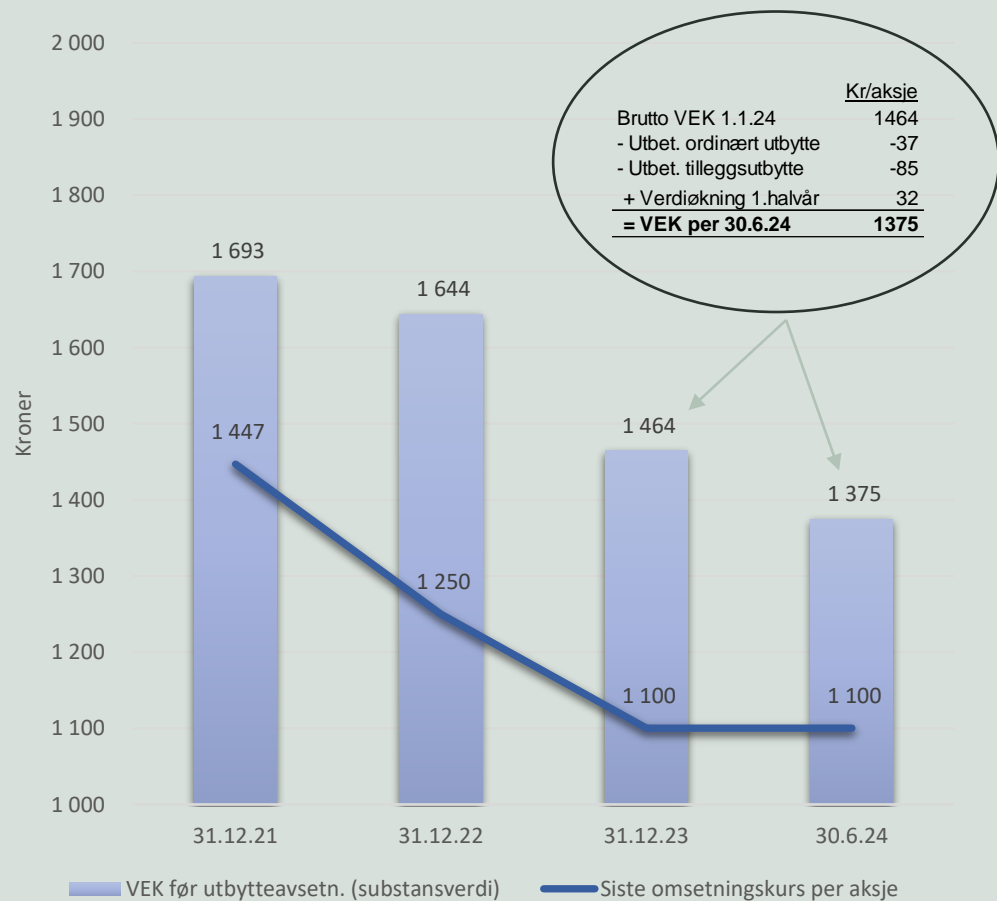
	31.12.23	30.06.24		
Eiendommer	7 613	7 747		
Øvrige eiendeler	282	251		
Sum eiendeler	7 896	7 998		
			Endring:	
Verdijustert egenkapital	5 196	5 003	-192	+ Utbetalt utbytte 309
Utsatt skatt	333	341		= Brutto VEK økning 1. halvår 24 117
Rentebærende gjeld	2 072	2 536		
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	295	118		
Sum egenkapital og gjeld	7 896	7 998		I prosent av brutto VEK 01.01.24 2,2 %
Egenkapitalandel/VEK andel	66 %	63 %		
Belåningsgrad eiendom	27 %	33 %		

Konsernets verdjusterte egenkapital (VEK) øker ned med ca. kr 117 mill. i 1. halvår 2024, hensyntatt utbetalt tilleggsutbytte. Dette gir en verdjustert avkastning for 1. halvår på ca. 2,2 %

Spesifisert verdiutvikling i 1. halvår 2024



VEK og aksjekurs – per aksje

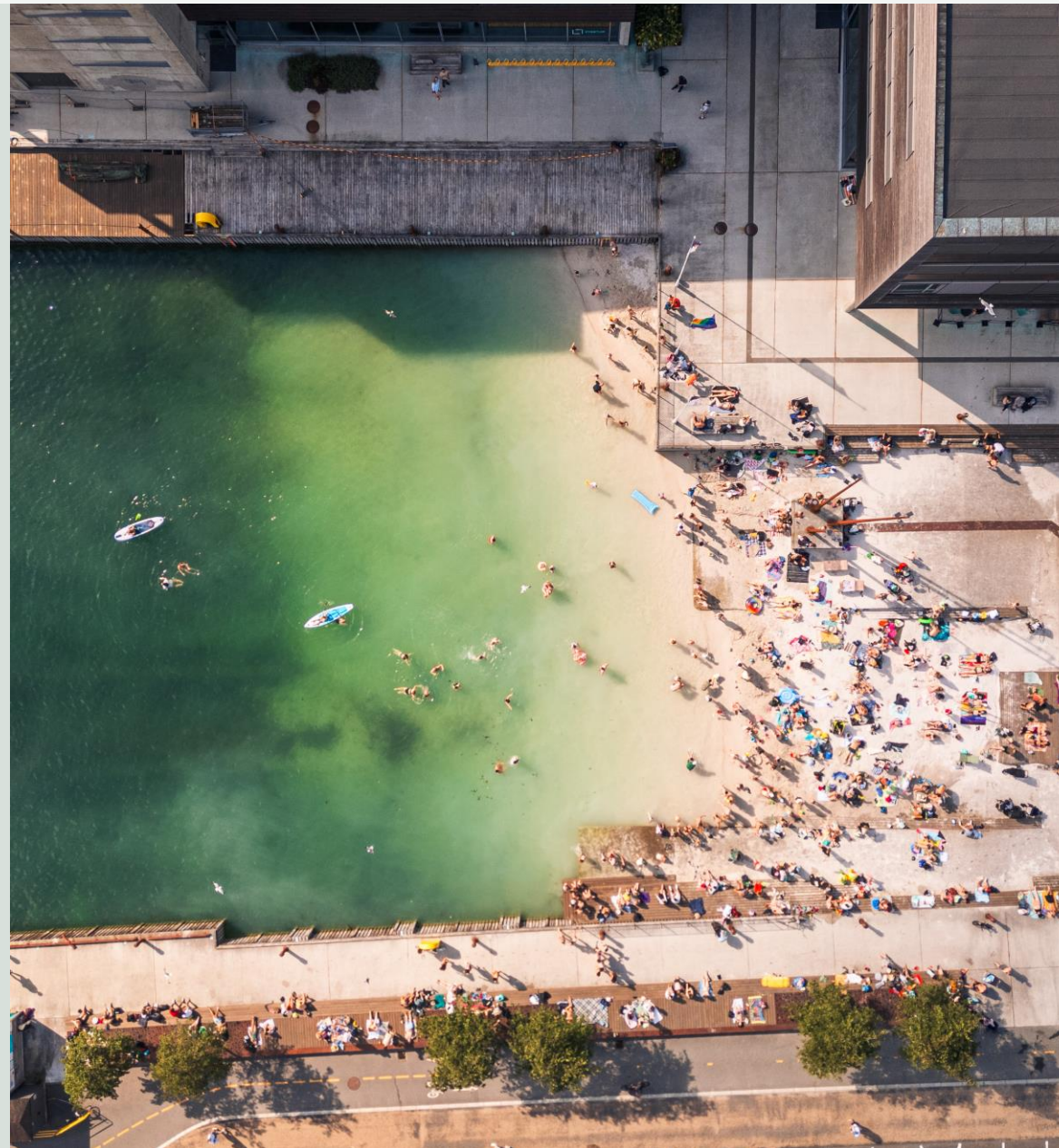


Resultatregnskap

Konsernet GC Rieber Eiendom

Tall i kr 1.000

	Q2 2024	Q2 2023	2023
Leieinntekter	226 406	213 041	426 283
Eiendomstjenester	45 769	46 742	93 718
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt	0	3 220	6 448
Sum inntekter	272 175	263 003	526 449
Driftskostnad eiendom og prosjekter	27 301	20 370	46 361
Driftskostnad eiendomstjenester	37 609	39 361	74 753
Ikke eiendomsrelaterte kostnader	0	4 627	9 721
Brutto driftsresultat	207 265	198 645	395 614
Rehabiliteringskostnad	25 624	11 840	41 880
Lønn og andre administrative kostnader	27 417	26 153	59 895
Andre administrative kostnader			
Driftsresultat før av- og nedskrivning	154 224	160 652	293 840
Avskrivninger	59 720	60 478	121 427
Nedskrivning av eiendom	0	0	280 229
Driftsresultat	94 504	100 174	-107 816
Inntekt/(tap) på investering i DS/TS	0	0	-7 787
Urealisert verdiendring av fin. instr.	0	0	0
Eksterne finansinntekter	16 145	4 551	7 601
Eksterne finanskostnader	-55 411	-44 950	-97 876
Resultat før skattekostnad	55 238	59 775	-205 878
Skattekostnad	-12 152	-13 151	38 421
Periodens/årets resultat	43 086	46 625	-167 457



Balanse

Konsernet GC Rieber Eiendom

Alle tall i NOK 1 000

	30.06.2024	31.12.2023
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 813 537	4 775 121
Maskiner og anlegg	22 114	23 586
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	27 499	29 514
Sum varige driftsmidler	4 863 150	4 828 221
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Andre fordringer	1 413	1 852
Sum finansielle anleggsmidler	1 413	1 852
Sum anleggsmidler	4 864 563	4 830 074
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	12 379	22 652
Andre fordringer	18 190	21 172
Sum fordringer	30 569	43 824
INVESTERINGER		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11 889	15 916
Bankinnskudd konsernkonto	26 523	36 519
Sum omløpsmidler	68 982	96 259
Sum eiendeler	4 933 545	4 926 332

Alle tall i NOK 1 000

	30.06.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	113 856	113 856
Egne aksjer	-4 683	-4 683
Overkurs	1 772 259	2 038 431
Sum innskutt egenkapital	1 881 433	2 147 605
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	0	0
Sum opptjent egenkapital	0	0
Minoritetsinteresser	7 047	7 115
Sum egenkapital	1 888 480	2 154 720
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		
Pensjonsforpliktelser	17 688	17 688
Utsatt skatt	316 588	320 163
Sum avsetning for forpliktelser	334 276	337 851
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 556 670	2 099 190
Øvrig langsiktig gjeld	62 402	69 110
Sum annen langsiktig gjeld	2 619 072	2 168 300
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	58 562	74 644
Betalbar skatt	15 865	26 892
Skyldige offentlige avgifter	3 606	7 391
Utbytte	0	132 828
Annen kortsiktig gjeld	13 684	23 705
Sum kortsiktig gjeld	91 718	265 461
Sum gjeld	3 045 065	2 771 612
Sum egenkapital og gjeld	4 933 545	4 926 332

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Per 30.06.24 utgjør samlede lån kr 2,5 mrd., opp kr 0,4 mrd. siste kvartal
- Konsernet har en belåningsgrad på brutto eiendomsverdier på 33%
- I løpet av 2. kvartal har selskapet reforhandlet ca. kr 0,9 mrd., og økt opplåning og ramme med ca. kr 0,6 mrd.
- Etter dette har selskapet hele 92% grønn finansiering
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.03.24 er 5,1 % (opp 0,3 %-poeng siste kvartal)
- Konsernet har per 30.06.24 en sikringsgrad på 51%, og gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 6,9 år. Selskapet har i august inngått ytterligere én sikringsforretning, og sikringsgraden etter det er ca. 59%
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene

Likviditet

- Selskapets likviditetsreserve består av kontanter og kredittfasiliteter på til sammen ca. kr 230 mill.
- I tillegg har selskapet god lånekapasitet i ubelånte eiendommer

GC Rieber Eiendom AS

Damsgårdsveien 14
5058 Bergen

55 60 67 00 | eiendom@gcrieber.com



GC Rieber Eiendom aksjen presenteres på DNB Nordic Real Estate & Construction Conference i Oslo 10. september 2024.

I tillegg inviterer vi til investormøte på Marineholmen i Bergen onsdag 30. oktober 2024 kl 16.30. Eksisterende og potensielle nye aksjonærer er velkommen. Nærmere informasjon kommer.



SKANN QR-KODEN FOR
VÅRE SOSIALE KANALER