



GC RIEBER

Kvartalsrapport 4. kvartal 2024

GC Rieber Eiendom



Eiendomsmarkedet i Bergen per 4. kvartal 2024

Kontor	Stabilt leiemarked. Stabilisering av norsk økonomi er gode nyheter for kontormarkedet
Leiepriser	God utvikling i Bergen i henhold til siste halvtårsrapport fra Arealstatistikk
Hotell	Gode nøkkeltall, tilbake til før korona nivå
Bolig	Sterkt boligmarked Begrenset antall nybygg Betydelig boligprisvekst ventes
Inflasjon	På vei ned, 2,2 % siste 12 mnd. (desember - desember)
Arbeidsledighet Vestland	Lav, 1,7% (nov. 2024)
Kontorledighet Bergen	Ca. 8,6 %, stabil. Det forventes nedgang
Tilbud av nye kontorbygg	Relativt lav. Høye byggekostnader
Markedets avkastningskrav (yield)	Prime yield i Bergen 5,25-5,5%, vurdert som stabil siste året
Transaksjonsmarkedet Bergen	Avventende, få transaksjoner i hittil i år, men bevegelse nå
Verdiutvikling næringseiendom	Har flatet ut



Sentrale hendelser per 4. kvartal 2024

Utbytte

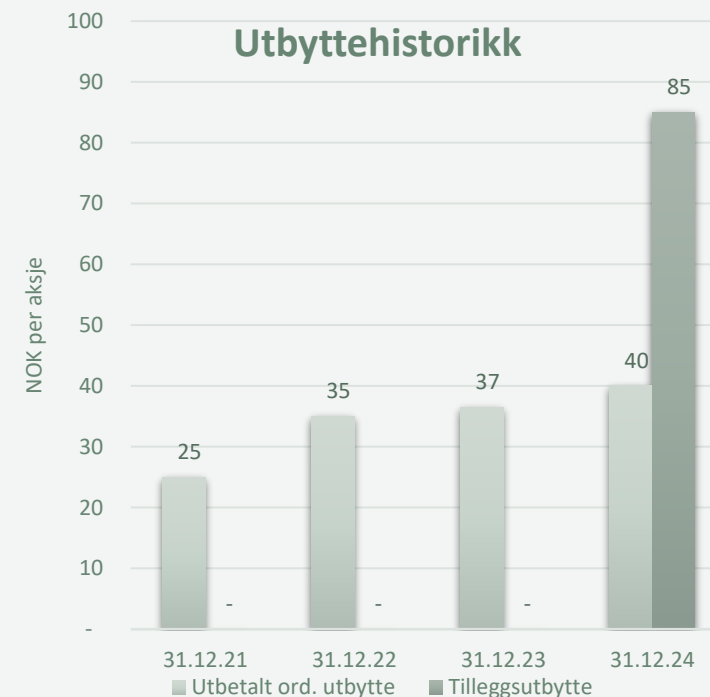
- Det er i 2024 utbetalt ordinært utbytte for 2023 på kr 36,50 per aksje, samt et tilleggsutbytte på kr 85,00 per aksje
- Ordinært utbytte for 2024 foreslås til kr 40,00 per aksje

Prosjekt/utvikling

- Kontorbygget Krohnen ferdigstilles. Bygget er p.t. 60 % utleid
- Kontorbygget Fenderen reiser seg i Solheimsviken. Monteringen av massivtre nærmer seg ferdigstilt. Bygget er 66% utleid, med god interesse på resterende areal. Bygget ferdigstilles i første halvår 2026
- Kontorbygget «MK1», neste næringsbygg på Marineholmen, er ute i markedet med god interesse
- Første boligblokk på Marineholmen er solgt til GC Rieber Fondet og dets senior-satsning. Blokken skal bestå av 52 leiligheter, hvorav 17 av dem også har en egen "studenthybel"
- SJØ Marineholmen, boligblokken med 31 leiligheter har p.t. teaser ute i markedet
- Selskapet fikk rammetillatelse på begge boligbyggene i desember 2024, og prosjektbeslutning er tatt

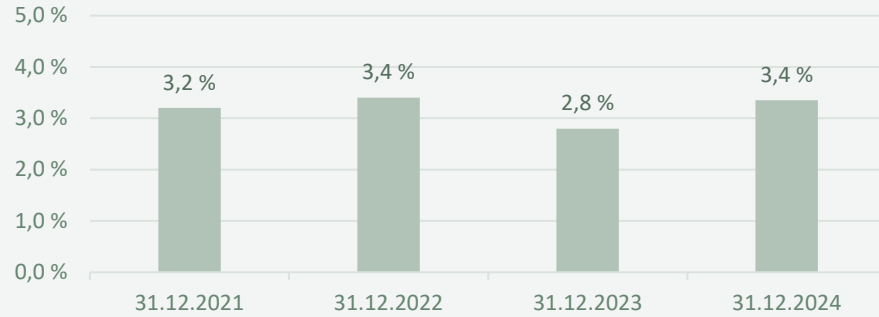
Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

- Det har vært lite omsetning av aksjen siste kvartal. Siste registrerte omsetningskurs per aksje er kr 1.100 (i desember 2024)
- Oppsummert ble det omsatt 23.372 aksjer i 2024, til en samlet verdi på ca. kr 26 mill. (tilsvarende tall i 2023 var 227.829 aksjer til en verdi på ca. kr 253 mill.)



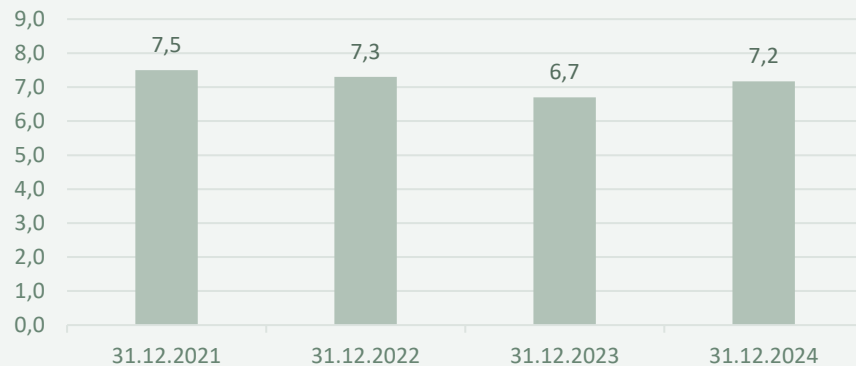
Operasjonelle nøkkeltall og leietakersammensetning

Økonomisk ledighet (%)



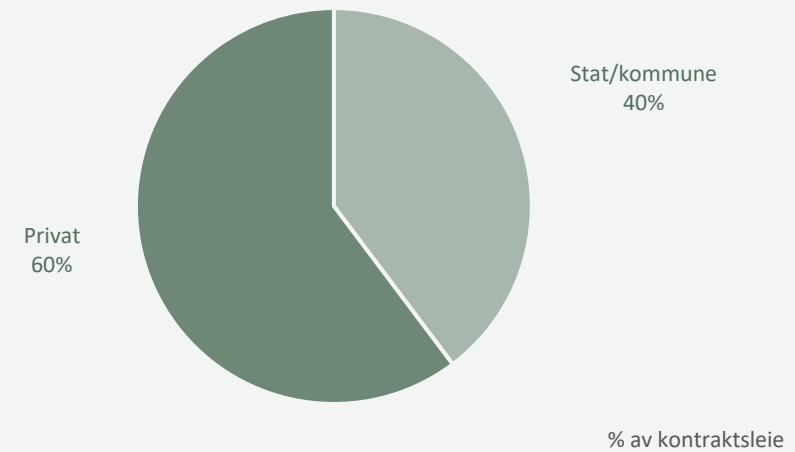
Den økonomiske ledigheten øker noe hovedsakelig som følge av at Krohnen er tatt i bruk, og det er fortsatt vel én etasje ledig i bygget

Vektet gjenværende leietid (år)

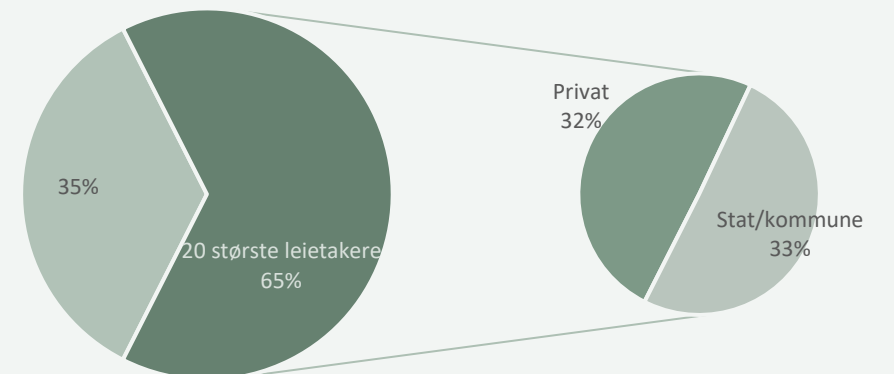


I løpet av året er leietiden økt i Beddingen, Skipsbyggerhallen, Motorhallen og Merkantilen

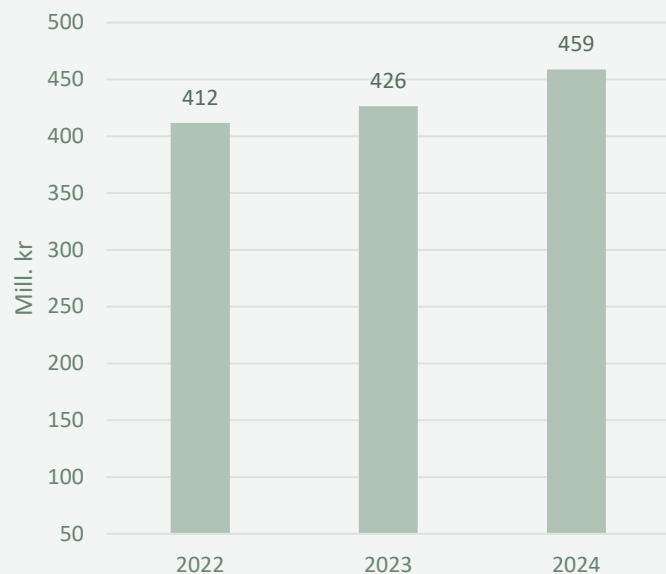
Leietakere pr sektor



Solide leietakere



Leieinntekter



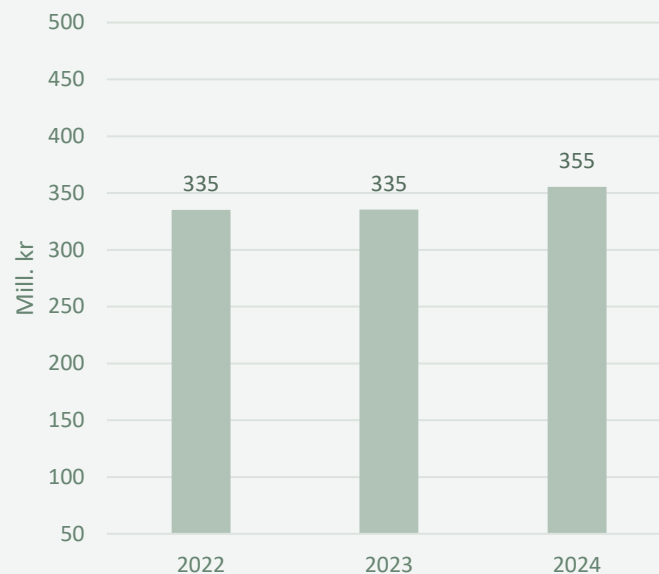
Leieinntekter

Per 31.12.24

Økningen i leieinntekter (+ kr 32 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i hovedsak av:

- KPI og annen leieøkning
- Økte leieinntekter i Motorhallen som nå er rehabilitert og fylles opp

EBITDA før rehab. og gevinster/tap

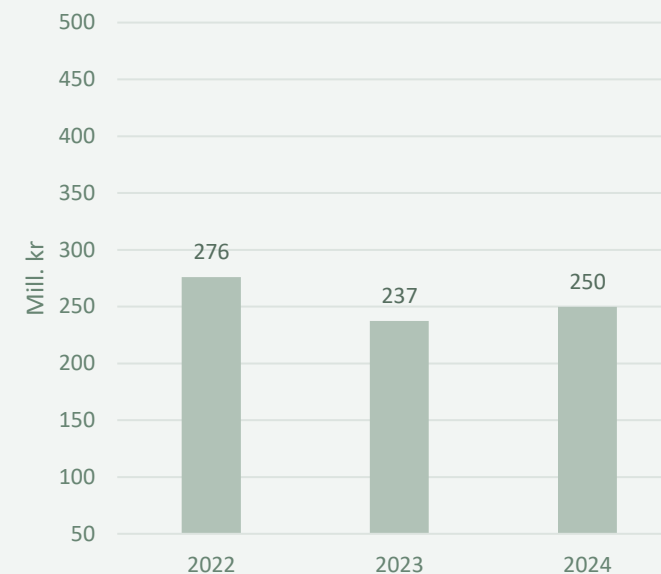


EBITDA før rehab. og gevinster/tap

Per 31.12.24

Økningen i EBITDA (+ kr 20 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares av økte leieinntekter. Noe økte vedlikeholdskostnader på Bontelabo trekker ned

Kontantstrøm før rehab. og skatt



Kontantstrøm før rehab. og skatt

Per 31.12.24

Økningen i kontantstrøm (+ kr 13 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i hovedsak av økt driftsresultat. Rentekostnadene øker i forhold til i fjor, men selskapet har i løpet av året realisert en rentebytteavtale med tilhørende positiv kontantstrøm som veier opp for dette

Verdijustert balanse per 31.12.24

Tall i NOK mill.

	31.12.23	31.12.24
Eiendommer	7 613	7 954
Øvrige eiendeler	282	335
Sum eiendeler	7 896	8 289

Endring:

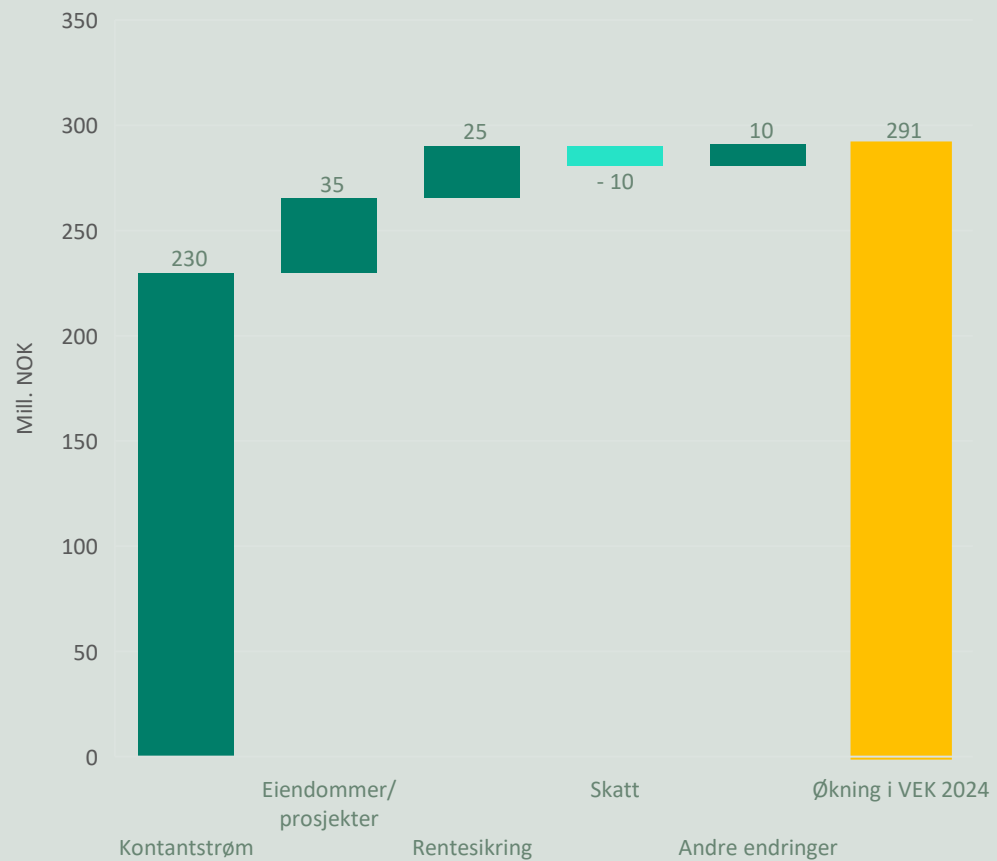
Verdijustert egenkapital	5 196	5 032
Utsatt skatt	333	324
Rentebærende gjeld	2 072	2 647
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	295	286
Sum egenkapital og gjeld	7 896	8 289

-164	+ Utbetalt tilleggsutbytte	309
	+ Avsatt utbytte per 31.12.24	146
	= Brutto VEK økning i 2024	291
	I prosent av brutto VEK 01.01.24	5,4 %

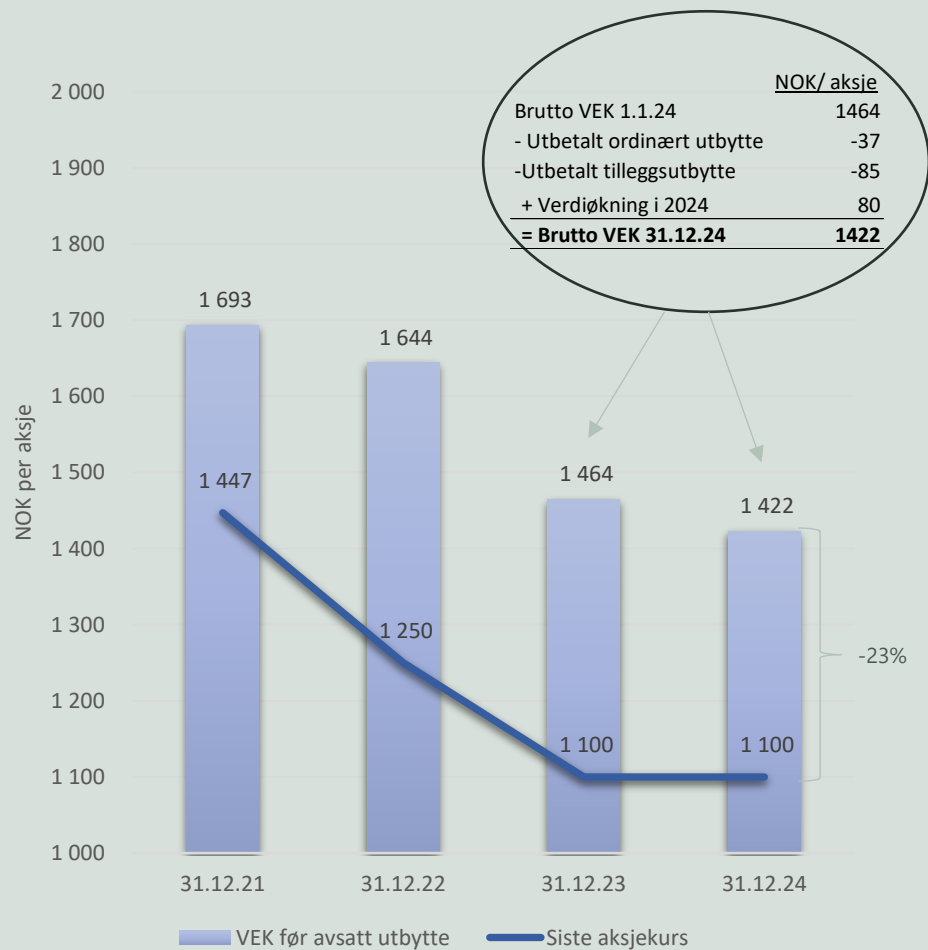
Egenkapitalandel/VEK andel	66 %	61 %
Belåningsgrad eiendom	27 %	33 %

Konsernets verdjusterte egenkapital (VEK) øker med ca. kr 291 mill. i 2024, hensyntatt utbetalt og avsatt utbytte. Dette gir en verdjustert avkastning for 2024 på 5,4 %

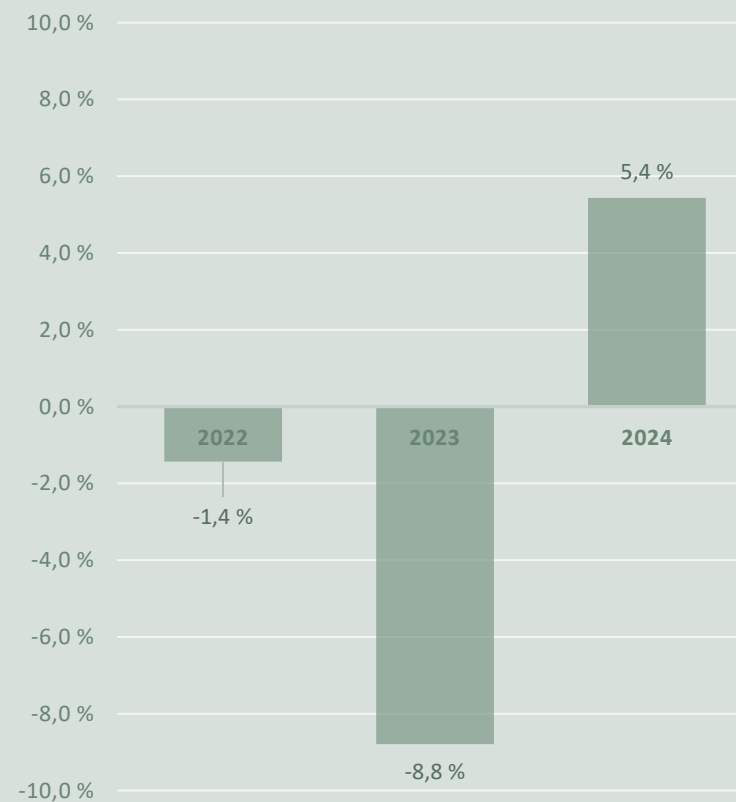
Spesifisert verdiutvikling i 2024



VEK og aksjekurs – per aksje



Årlig verdijustert avkastning



Resultatregnskap

Konsernet GC Rieber Eiendom

Tall i kr 1.000

	2024	2023
Leieinntekter	458 659	426 283
Eiendomstjenester	90 362	93 718
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt	0	6 448
Sum inntekter	549 022	526 449
Driftskostnad eiendom og prosjekter	58 978	46 361
Driftskostnad eiendomstjenester	72 328	74 753
Ikke eiendomsrelaterte kostnader	0	9 721
Brutto driftsresultat	417 716	395 614
Rehabiliteringskostnad	71 330	41 880
Lønn og andre driftskostnader	62 331	59 895
Driftsresultat før av- og nedskrivning	284 055	293 840
Avskrivninger	124 160	121 427
Nedskrivning av eiendom	-71 417	280 229
Driftsresultat	231 312	-107 816
Inntekt/(tap) på investering i DS/TS	0	-7 787
Eksterne finansinntekter	18 783	7 601
Eksterne finanskostnader	-124 519	-97 876
Resultat før skattekostnad	125 576	-205 878
Skattekostnad	-27 627	38 311
Årets resultat	97 950	-167 567

- Merk at 2024 tallene er foreløpige, både resultatregnskap og balanse. De er ikke revidert og endringer kan dermed komme
- Brutto driftsresultat øker med ca. kr 22 mill. siste året
- Til tross for noe økte kostnader siste året, ikke minst rehabiliteringskostnader, er konsernets driftsresultat betydelig forbedret siste året. Dette som følge av reverserte nedskrivninger
- I fjor hadde konsernet en betydelig nedskrivning av eiendomsverdier. I 2024 snur imidlertid dette bildet og det er bokført en reversering av tidligere års nedskrivning på kr 71 mill.
- Det er for øvrig betydelige merverdier (ca. kr 3 mrd.) i konsernets balanse. Dette som følge av at NGAAP ^{*}), med historiske kostpriser, benyttes som regnskapsspråk. Se for øvrig oppsummering av verdiendring lenger fremme i denne presentasjonen
- Rentekostnadene har økt betydelig i 2024 som følge av høyere belåning (LTV har gått fra 28 % til 33 % siste året). Finansinntektene er relativt høye i 2024 som følge av realisert rentebytteavtale
- Årets resultat estimeres til et overskudd på kr 98 mill., mot et underskudd året før på kr 168 mill.

^{*}) NGAAP = Norsk god regnskapsskikk
(Norwegian Generally Accepted Accounting Principles)

Balanse

Konsernet GC Rieber Eiendom

Alle tall i NOK 1 000

	31.12.2024	31.12.2023
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 969 463	4 775 121
Maskiner og anlegg	24 046	23 586
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	33 714	29 514
Sum varige driftsmidler	5 027 223	4 828 221
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Andre fordringer	1 379	1 852
Sum finansielle anleggsmidler	1 379	1 852
Sum anleggsmidler	5 028 602	4 830 074
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	31 397	22 652
Andre fordringer	18 904	21 172
Sum fordringer	50 302	43 824
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11 648	15 916
Bankinnskudd konsernkonto	76 775	36 519
Sum omløpsmidler	138 725	96 259
Sum eiendeler	5 167 327	4 926 332

Alle tall i NOK 1 000

31.12.2024 31.12.2023

EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	113 856	113 856
Egne aksjer	-4 651	-4 683
Overkurs	1 681 981	2 038 431
Sum innskutt egenkapital	1 791 186	2 147 605
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	0	0
Sum opptjent egenkapital	0	0
Minoritetsinteresser	6 991	7 115
Sum egenkapital	1 798 177	2 154 720
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		
Pensjonsforpliktelser	17 122	17 688
Utsatt skatt	329 156	320 163
Sum avsetning for forpliktelser	346 277	337 851
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 698 550	2 099 190
Øvrig langsiktig gjeld	64 328	69 110
Sum annen langsiktig gjeld	2 762 878	2 168 300
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	67 840	74 644
Betalbar skatt	18 634	26 892
Skyldige offentlige avgifter	9 057	7 391
Utbytte	145 607	132 828
Annen kortsiktig gjeld	18 855	23 705
Sum kortsiktig gjeld	259 995	265 461
Sum gjeld	3 369 150	2 771 612
Sum egenkapital og gjeld	5 167 327	4 926 332

Finansiering og likviditet

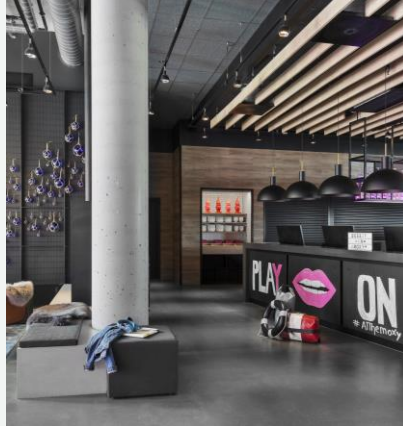
Finansiering

- Per 31.12.24 utgjør samlede lån kr 2,7 mrd., uendret siste kvartal
- Konsernet har en belåningsgrad på brutto eiendomsverdier (LTV) på 33 %
- Selskapet har p.t. 87 % grønn finansiering
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.12.24 er 5,1 % (uendret siste kvartal)
- Konsernet har per 31.12.24 en sikringsgrad på 54 %, og gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 6,4 år
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene
- Selskapet har betydelig finansiell løfteevne

Likviditet

- Selskapets likviditetsreserve består av kontanter og kredittfasiliteter på til sammen ca. kr 126 mill.
- Det jobbes for tiden med ny grønn finansiering for videre utbygging





Aksjonærer per 30.01.25

GC Rieber Eiendom har 162 aksjonærer per 30.01.2025

Aksjonær	Antall aksjer	Antall i %
1 GC Rieber AS	1 811 600	47,7 %
2 Viben AS	230 045	6,1 %
3 Celsius AS	224 570	5,9 %
4 DNB Livsforsikring AS	207 749	5,5 %
5 SIVA Eiendom Holding AS	185 063	4,9 %
6 GC Rieber Eiendom AS	155 029	4,1 %
7 Livsforsikringselskapet Nordea	96 556	2,5 %
8 DNB Eiendomsfond Core Plus AS	70 608	1,9 %
9 GC Rieber Fondet	60 640	1,6 %
10 Martens Nes Holding AS	37 376	1,0 %
11 Ragna Sofie og Chr Riebers Allmenn	34 053	0,9 %
12 AS Jansi	25 933	0,7 %
13 GEP2 AS	25 600	0,7 %
14 Arnesen, Bjarte	24 644	0,6 %
15 Solomio AS	22 580	0,6 %
16 Kvast AS	19 382	0,5 %
17 L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,5 %
18 Rieber, Christian Gottlieb	16 345	0,4 %
19 Hensør AS	16 300	0,4 %
20 Arnesen, Dag Fredrik Jebsen	16 000	0,4 %
Øvrige aksjonærer (142)	497 326	13,1 %
Sum	3 795 216	100,0 %

GC Rieber Eiendom AS

Damsgårdsveien 14
5058 Bergen

55 60 67 00 | eiendom@gcrieber.com



SKANN QR-KODEN FOR
VÅRE SOSIALE KANALER