



Årsrapport 2021

TRANÅS, SVERIGE



Foto: RELOG

«RELOG skal være en ledende aktør innen utvikling og utleie av bærekraftig næringseiendom med hovedfokus på lager, logistikk og lett industri ved sentrale knutepunkt i Norden.»



INNHold

FORORD	4-5
RELOG OG NØKKELTALL	6-7
SEGMENTERING	8-13
<i>Login Parinvest</i> <i>NHP Eiendom</i> <i>RELOG Invest</i>	
RELOG OG BÆREKRAFT	14-21
<i>Metode</i> <i>Resultatmål</i> <i>Bærekraftig finans</i> <i>Nøkkelprosjekter</i>	
ÅRSBERETNING	24-29
KONSERNREGNSKAP	30-79
SELSKAPSREGNSKAP	82-107
REVISJONSBERETNING	98-101
ADRESSER	103

FORORD



RELOG har med 2021 lagt bak seg et aktivt og godt etableringsår. Med utgangspunkt i videreføring av virksomhetene til NHP Eiendom og Login Eiendom, ble RELOGs virksomhet etablert fra 1. juli 2021.

Med bakgrunn i en felles hovedeier, miljø, kultur og ikke minst samme eiendomssegment, var grunnlaget for å skape et sterkt selskap til stede. NHP sin betydelige tomtebank og kompetanse innen utvikling av næringsparker sammen med en mer rendyrket kontantstrømportefølje i Login etablerer en plattform for betydelig organisk vekst i mange år fremover. RELOG eier eiendom i Norge, Sverige, Danmark og Finland.

Foruten etableringen av RELOG har året i sin helhet vært preget av pandemien med delvise nedstengninger og gjenåpninger gjennom hele året inntil samfunnet ble «friskmeldt» vinteren 2022.

Det norske samfunnet har i store trekk klart seg godt gjennom pandemien selv om enkeltmennesker og enkeltbedrifter har opplevd store belastninger. RELOG har en bredt sammensatt eiendomsportefølje innenfor lager-, logistikk og lett industri, både i innhold og geografi, og har derfor i beskjeden grad vært påvirket av restriksjoner.

Transaksjonsvolumet for kjøp og salg av næringseiendom i Norge nådde med god margin en historisk topp i 2021. Prime yield (avkastningskravet) falt i mange geografiske delmarkeder hvor RELOG er godt representert.

Vårt resultat for 2021 er i stor grad knyttet til verdiendringer. Verdiendringene har igjen sitt utspring i yieldfall, økte markedsleier og leienivå på nye leiekontrakter, samt i utvikling av nye prosjekter. RELOG har i sum et betydelig volum av tomteressurser og utviklingsprosjekter slik at vi kontinuerlig skaper verdier gjennom utvikling.

I februar 2022 gikk verden inn i en ny situasjon som skaper usikkerhet i samfunnet og i markedene; krigen i Ukraina. Vi ser høye energipriser, vareknapphet på innsatsfaktorer til bygningsindustrien og økende inflasjon. I tillegg kommer påstartede og varslede renteøkninger. Økte renter trekker isolert sett verdiene ned, men økt inflasjon, utsatte igangsettinger av prosjekter etc. trekker leienivåene og dermed verdiene opp. I tillegg kommer det forhold at mye kapital fortsatt ser ut til å søke seg til det nordiske eiendomsmarkedet.

Vi erfarer at økt digitalisering og automatisering i en tid med forstyrrelser i forsyningskjedene stimulerer til et mer attraktivt investeringsklima for (re)etablering av mer nasjonal produksjon og foredling, samt overgang fra «just in time» til en mer aktiv holdning til «just in case» innenfor lager og logistikk. Våre tomtereserver og næringsparker er godt posisjonert for en slik utvikling.

Vi har i mange år arbeidet med bærekraft i våre prosjekter. Bærekraft er integrert i alle våre forretningsmodeller, og vårt morselskap Reitan Eiendom leverer for 2021 den første bærekrafttrapporten for vårt konsern.

Våre resultater i 2021 kom ikke av seg selv, men er langt på vei resultatet av en betydelig innsats fra alle våre samvit-tighetsfulle og kompetente medarbeidere gjennom mange år.

En stor takk til alle for innsatsen!

Christian Wist
Adm. dir.

«Med bakgrunn i en felles hovedeier, miljø, kultur og ikke minst samme eiendomssegment, var grunnlaget for å skape et sterkt selskap til stede.»



Foto: Nyebilder AS

RELOG

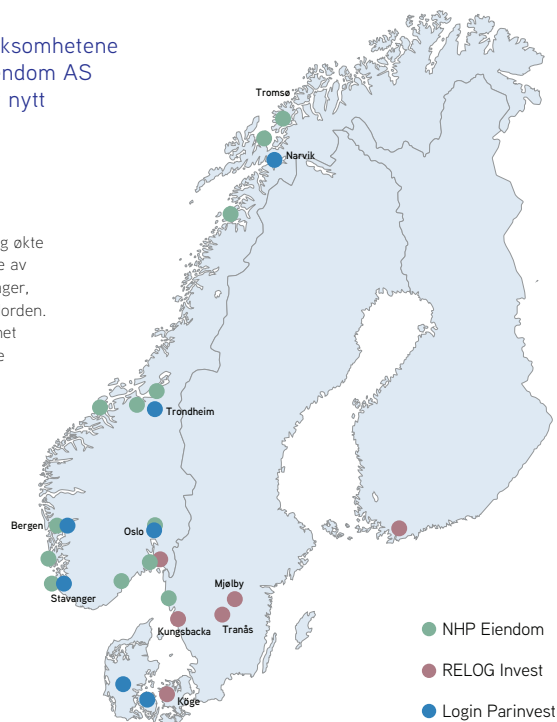
RELOG ble etablert 1. juli 2021 da virksomhetene Login Parinvest Holding AS, NHP Eiendom AS og Login Eiendom AS ble samlet i ett nytt holdingselskap, RELOG AS.

Selskapet har ambisiøse mål om ytterligere vekst og økte markesposisjoner gjennom videre utvikling og utleie av bærekraftig næringsseiendom med hovedfokus på lager, logistikk og lett industri ved sentrale knutepunkt i Norden. Selskapets gode utvikling er et resultat av grundighet og timing samt kompetente, dedikerte og engasjerte medarbeidere.

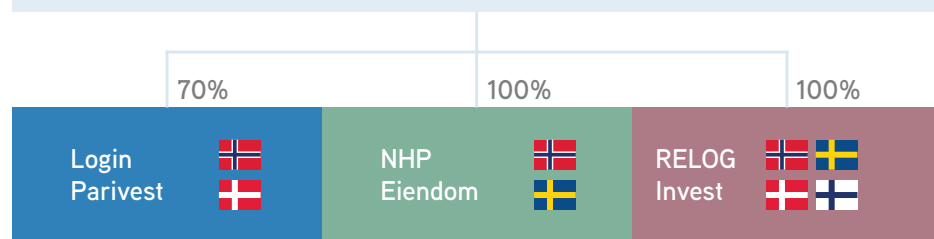
RELOG ledes fra Trondheim og Christian Wist er administrerende direktør.

RELOG består i dag av tre underkonsern:

- Login Parinvest
- NHP Eiendom
- RELOG Invest



RELOG



NØKKELTALL*



67

Eiendommer
+ 10 opsjoner



~670 000

kvm utleibart areal
+ 5 mill. kvm utviklingspotensial



660

Run rate leieinntekter
NOK mill.



12

WAULT, år



13,7

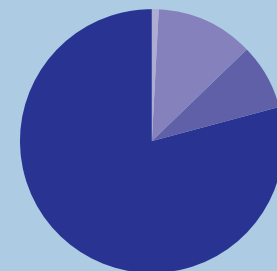
Eiendomsverdi**
NOK mrd.



49%

Belåningsgrad

GEOGRAFISK EKSPONERING AV LEIEINNTÆKT*



*Inkludert TS **Ekstern verddivurdering

LOGIN PARINVEST

Login Parinvest er en eiendomsportefølje av lager og logistikeiendommer som eies 70 % av RELOG AS og 30 % av Oslo Pensjonsforsikring (OPF). Login Parinvest skal være et selskap for å eie, utvikle og forvalte logistikk- og industrieiendom. Selskapet skal vokse gjennom utvikling av eiendom med strategisk beliggenhet for solide leietakere og ved videreutvikling av egen portefølje.

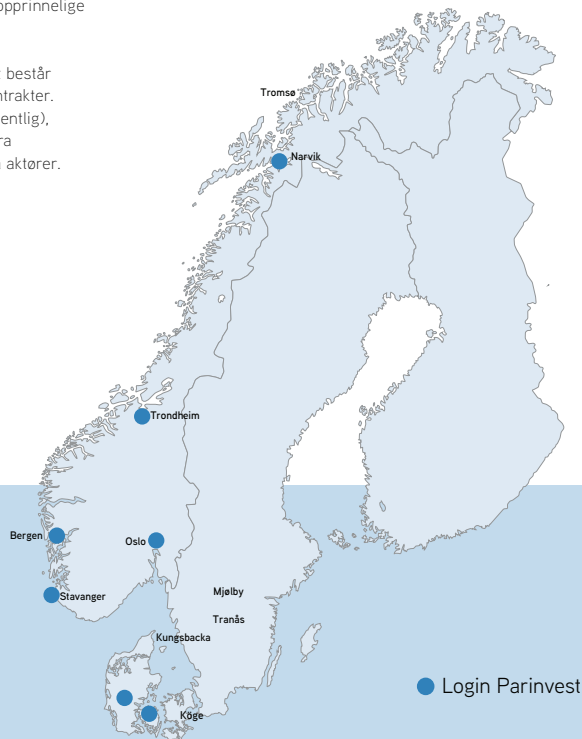
Porteføljen består av 225 000 kvm fordelt på 12 eiendommer i Norge, samt en heleid eiendom i Danmark på 105 000 kvm. I tillegg er selskapet deleier av i 3 eiendommer i Danmark.

Hovedvekten av porteføljen består av fem REMA 1000-distribualer i Norge samt en REMA 1000-distribunal i Danmark. I 2021 startet arbeidet med byggingen av REMA 1000 sin distribunal i Narvik som vil stå ferdig på høsten 2022. På slutten av 2021 ble det også besluttet at det skulle foretas en større utbygging av REMA 1000 sin opprinnelige distribunal på Vinterbro.

Ut over utleieforhold med REMA 1000-konsernet består porteføljen av solide leietakere med lange leiekontrakter. Andre leietakere er Trondheim Renholdsverk (offentlig), St. Olavs Hospital (offentlig), Br. Dahl og Optimera (Saint-Gobain), Infinitem, Nortura samt flere små aktører.

I 2021 installerte RELOG store solcelleanlegg på distribunalene i Trondheim og Bergen. Anleggene er basert på byggenes forbruksdata. Det er lagt opp til at energien i størst mulig grad skal benyttes i byggene. Estimert årsproduksjon for hvert av anleggene er ca. 500 000 kWh. 22 % av takarealet dekkes av solceller, og anleggene kan utvides på sikt.

LEIEINNTEKTER	LEIETID ÅR
345 MILL. NOK	14,2
KVM BYGG	343 000
KVM TOMT	1 197 000
UTLEIEGRAD	100%



VAGLE

Foto: Nyebilder AS



VINTERBRO

Foto: Nyebilder AS

NHP EIENDOM

En stor del av porteføljen i NHP Eiendom består av utviklingseiendom. Hoveddelene av denne utviklingsporteføljen er ferdig regulerte næringsparker som er byggeklare for formålet lager, logistikk og lett industri. Næringsparkene ligger fra Trondheim i nord, på Vestlandet fra Sandnes til Bergen, samt rundt Stor-Oslo og langs E18 mellom Tønsberg og Larvik. Videre har vi store områder under utvikling de neste årene som vi enten eier direkte eller har opsjoner på. Samlet har vi en tomtebank som består av om lag 5 mill. kvm tomteareal.

I tillegg til utvikling av næringsparker for lager, logistikk og lett industri, har også NHP Eiendom noen byomformingsprosjekter med betydelige utviklingsmuligheter.

Destinasjonsutvikling ved å eie og utvikle større næringsparker gir NHP Eiendom en unik mulighet til å forsterke det årelange arbeid med å utvikle og implementere fremtidsrettede bærekraftløsninger innenfor 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 energibalansering.

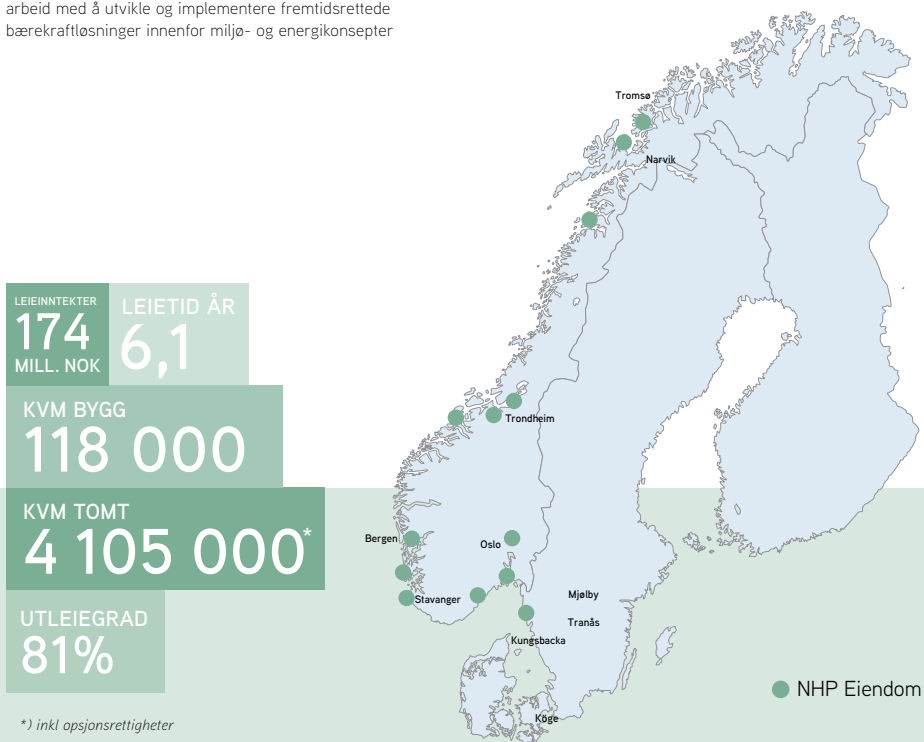


Foto: Nyebilder AS



Foto: Nyebilder AS



Foto: Nyebilder AS

RELOG INVEST

RELOG Invest er resultatet av en transaksjon i 2021 med et porteføljekjøp av eiendommer på omtrent NOK 1,3 mrd. Porteføljen består av syv eiendommer i hele Norden med eksponering mot totalt 215 000 kvm med eiendom innenfor lager, logistikk og industri.

En av eiendommene ligger i Finland, to i Norge, tre i Sverige og en i Danmark. Gjennomsnittlig vektet netto yield for porteføljen er på nesten 6 %. Transaksjonen var strategisk viktig for RELOG ettersom den øker den geografiske diversifiseringen i Norden for eiendomsporteføljen. I tillegg støtter den opp under ambisjonen for RELOG om å bli en av de ledende eiendomsaktørene i Norden innenfor lager, logistikk

og lett industri. Porteføljen av eiendom med høy kvalitet kombinert med attraktive utviklingsmuligheter vil derfor bidra til å legge grunnlaget for solid vekst i årene som kommer.



LEIEINNTEKTER
68
MILL. NOK

LEIETID ÅR
10,9

KVM BYGG
132 000

KVM TOMT
248 000

UTLEIEGRAD
100%

● RELOG Invest

KUNGSBACKA, SVERIGE



Foto: RELOG

TRANÅS, SVERIGE

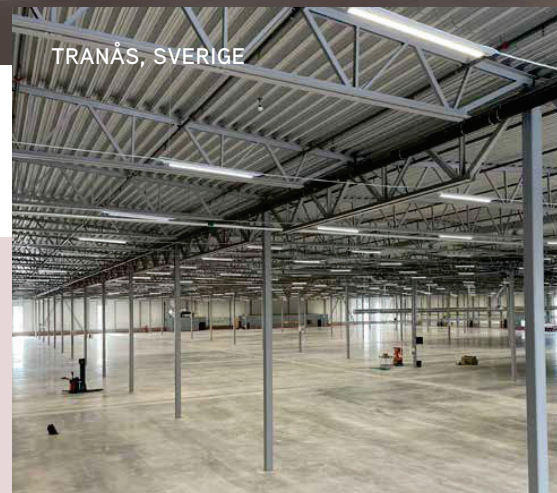


Foto: RELOG

RELOG OG BÆREKRAFT

BÆREKRAFT

Bærekraft og ESG er et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordspråk.

For RELOG er det viktig å ta samfunnsansvar. Det kan vi gjøre ved å la temaet bærekraft og ESG prege vår daglige drift og tenkning og iverksette det i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langsiktig lønnsomhet og verdi for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

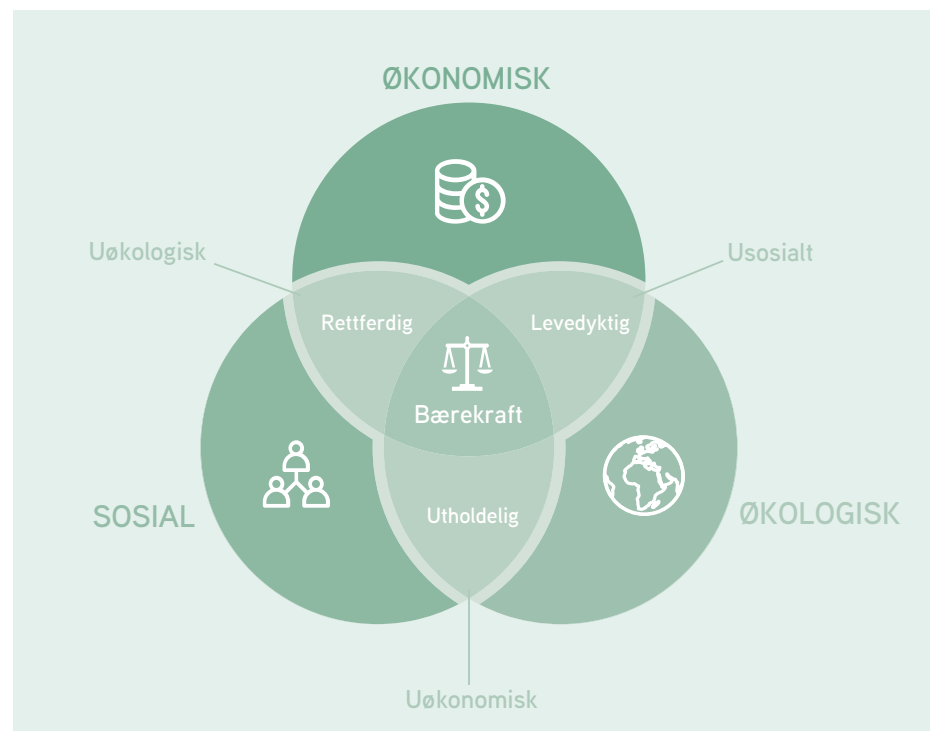
VISJON

RELOG skal være ledende i Norge på bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning.

AMBISJON

En av ambisjonene er å knytte bærekraftsarbeidet til en metode. 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.

Vår definisjon av bærekraft er sammensatt av økologisk, økonomisk og sosial bærekraft hvor alle tre aspektene må være godt balansert i forhold til hverandre for at reell bærekraft skal oppnås. De 17 bærekraftsmålene til FN legges til grunn når vi skal måle hvordan bærekraftsarbeidet påvirker våre prosjekter og vår drift.



RELOG ANSER FØLGENDE MÅL SOM VIKTIGST I ARBEIDET FOR ØKT BÆREKRAFT:



- MÅL nr. 3: God helse og livskvalitet
- MÅL nr. 7: Ren energi til alle
- MÅL nr. 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- MÅL nr. 9: Industri, innovasjon og infrastruktur
- MÅL nr. 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- MÅL nr. 12: Ansvarlig forbruk og produksjon
- MÅL nr. 13: Stoppe klimaendringene
- MÅL nr. 17: Samarbeid for å nå målene

RELOG OG BÆREKRAFT – METODE

Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og forvaltning

Ved å implementere metoden i alle prosjekter vil selskapet bidra til økt bærekraft i enkeltprosjektene, virksomheten og i samfunnet, og derigjennom sikre verdiutviklingen på eiendomsporteføljen.

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. RELOG ønsker å redusere oppfatningen av tilfeldighet i by- og samfunnsutviklingen gjennom en systematisk og faktabasert oppbygging av prosjektene.

En metode for hvordan man skal jobbe med bærekraft i en bred prosjektportefølje er enklere implementerbar enn hva konkrete tiltak vil være. Relevante tiltak vil også være i kontinuerlig utvikling og er implisitt medtatt dersom metoden benyttes. Den beskrevne metode for bærekraftig eiendomsutvikling har sitt utspring i et mangeårig arbeid ved NTNU kalt Urban Trigger Group, Institutt for Arkitektur og Planlegging.

Metodebeskrivelse

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.

Verdikjeder trenger ikke kun omhandle økonomi. I samfunnet påvirker mange av de politiske og byråkratiske strukturene på ulike måter våre prosjekter. 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 og energikonsept. 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 interne 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.

RESULTATMÅL



MILJØ

1. RELOG skal være 100 % klimanøytral innen 2030 (scope 1 og 2).
2. Alle nye prosjekter over 5000 kvm oppnår sertifisering til Energiklasse A, og /eller måles i BREEAM-NOR og tilfredsstiller minimum standard “Very Good”; alternativt tilfredsstiller kravene for å oppnå Svanemerket (bolig).
3. RELOG har en total sorteringsgrad på 90 % av alt avfall innen 2030.
4. Alle bygg satt opp før 2005 får redusert sitt klimafotavtrykk innen 2025.



ÅPENHET

1. RELOG leverer sin første bærekraftsrapport for 2022 i 2023 i tråd med anerkjente rammeverk.
2. Det etableres åpent tilgjengelige styringsdokumenter som underbygger vår ledende posisjon i arbeidet med oppnåelse av FN's bærekraftsmål.
3. Alle ansatte tilbys opplæringsprogram for ESG og bærekraft med oppstart i 2022. Vi skal utvikle våre prosjekter og forvalte våre eiendommer i samarbeid med våre partnere, kunder og leverandører for å forebygge negativ påvirkning på mennesker, miljø og samfunn.



VERDIKJEDE

1. Alle prosjekter benytter Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning.
2. Gjennom styringsdokumenter stiller vi tydelige krav til våre leverandører om deres bidrag til bærekraft i våre verdikjeder.
3. RELOG rapporterer på scope 3-utslipp innen 2025.
4. RELOG er klimanøytral for scope 3 innen 2050.
5. Alle rehabiliteringsprosjekter understøtter ambisjonen for bærekraftstrategien. Gjennom vår egen forretningsvirksomhet skal vi være en aktiv by- og stedsutvikler. Dette vil styrke vårt bidrag til økonomisk, økologisk og sosial bærekraft og gi merverdier for miljø, samfunn og våre selskaper.



SAMFUNN

1. Alle prosjekter/bygg har lik eller bedre avkastning som følge av bruk av Metoden.
2. RELOG omtaler sosiale bærekrafteffekter spesifikt i bærekraftsrapporteringen.
3. RELOG etterstreber bruk av lokalt produserte produkter i prosjekter og eiendommer for å underbygge lokalt næringsliv og verdiskaping.
4. RELOG er gjennom kommunikasjon og synlighet et foregangsselskap for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning

«Metode er begrunnelsen for
prosjektets relevans og eksistens.»

RELOG OG BÆREKRAFT – BÆREKRAFTIG FINANS

For å nå målene i Parisavtalen og for at EU skal bli klimanøytral innen 2050 må mer kapital bli investert i miljømessig bærekraftige aktiviteter. EUs handlingsplan gjennom taksonomien får derfor stor betydning for finansmarkedet. Dette gjelder både banker og kapitalmarkedet for gjeld og egenkapital. Taksonomien har som mål om å styre kapitalen i riktig retning over tid for å nå Parisavtalens mål. Dette gjøres gjennom pålagte rapporteringskrav for bankene der låneporteføljen kobles til kravene fra taksonomien. For selskaper gjelder dette for eksempel rapporteringskrav på omsetning, investeringer og driftskostnader.

Hvorfor lønner det seg for RELOG å tilpasse seg disse nye kravene?

En tilpasning av de nye kravene vil bidra til en sterkere ESG-profil for RELOG. En sterkere ESG-profil vil igjen styrke lønnsomheten og verdiutviklingen for RELOG gjennom et lavere avkastningskrav («yield») på grunn av følgende faktorer:

- **Høyere inntekter:**
Tiltrekker seg flere og bedre leietakere med høyere betalingsvillighet
- **Lavere driftskostnader:**
Lavere energikonsum og forbruk
- **Lavere regulatorisk risiko:**
Bedre rustet for å møte fremtidige regulatoriske krav og kriterier
- **Høyere produktivitet:**
Øker potensielt produktiviteten og øker attraktiviteten for nye talenter
- **Lavere finansieringskostnader:**
Lavere rente hos banker og i obligasjonsmarkedet

RELOG har utarbeidet et eget grønt rammeverk på finansiering med hensikt om å tilpasse seg de nye kravene og dermed sikre fremtidig verdiutvikling og lønnsomhet. Rammeverket er basert på retningslinjene av «Green Bond Principles» etablert av International Capital Market Association. Fordelen med et slikt etablert rammeverk i tillegg til å gi et bilde av bærekraft-strategien til RELOG er flere og følgende:

- **Større investorinteresse**
- Tiltrekker en bredere investorbase
- Tiltrekker store institusjonelle investorer

- **Finansieringskostnader**
- Investorer er villige til å betale mer for grønt (ref. faktorer nevnt over)
- Prisfordelen i markedet både hos bank og i obligasjonsmarkedet
- **Kommunikasjon til investorer og interessenter**
- Rammeverket brukes for å kommunisere utstederens bærekraftsprofil til investorer og andre interessenter
- Second party opinion (SPO) er en ekstern kvalitetsbekreftelse
- **Intern kapasitetsbygging**
- Forberedelse av rammeverk og SPO knytter ulike deler av selskapet sammen (finans, økonomi, forvaltning og teknisk)
- Skaper en felles forståelse for hva som er gjeldene rammeverk for selskapet

BÆREKRAFTSÅRET 2021

RELOG har i løpet av året 2021 utarbeidet et eget grønt rammeverk for finansiering med hensikt om å tilpasse seg de nye kravene fra EU-taksonomien. Fordelen med et slikt etablert rammeverk, i tillegg til å gi et bilde av bærekraft-strategien til RELOG, er en sterkere ESG-profil som igjen styrker lønnsomheten og verdiutviklingen for RELOG gjennom et lavere avkastningskrav («yield»).

RELOG har også med støtte fra Enova gjennomført en energikartlegging av 24 eiendommer i samarbeid med Entro med påfølgende tiltaksplan for gjennomføring i 2022.

«RELOG har utarbeidet et eget grønt rammeverk på finansiering for å tilpasse seg de nye kravene.»



Foto: Nyebilder AS

RELOG OG BÆREKRAFT – NØKKELPROSJEKTER

CAMPUS KRISTIANSUND ►

Campus Kristiansund (CKSU) er et felles kunnskapsmiljø for utdanning, forskning og innovasjon som er under etablering i Kristiansund sentrum. Innflytting i de nye byggene skjer etter planen i 2024, og bærekraftskonseptet er langt på vei ferdig. Reguleringsplanen ble vedtatt høsten 2021. Byggestart mars 2022. Campusbyggene utvikles og eies av selskapet Devoldholmen Utvikling AS. Selskapet eies av det privateide selskapet RENH Holding AS (Reitan Eiendom og NHP Eiendom) og det statlige utviklingsselskapet Bane Nor Eiendom AS. RELOG har en eierandel på 25 % via NHP Eiendom. Et langsiktig og solid samarbeid mellom Devoldholmen Utvikling, Møre og Romsdal fylkeskommune og Kristiansund integrerer næringsliv, utdanning og forskning på ett sted. Ambisjonen er å skape synergieffekter mellom kompetanseutvikling for det grønne skiftet og næringslivets behov for infrastruktur og kunnskap. Lokaliseringen midt i sentrum av Kristiansund vil også bidra til redusert transportbehov.

Prosjektet skal bidra til å skape et levende lokalsamfunn, gode arbeidsplasser og teknologisk innovasjon. Prosjektutviklingen har involvert mange aktører i lokalsamfunnet gjennom en rekke workshoper og en metodisk tilnærming til problemstillingene. Samtlige politiske vedtak på kommunalt og fylkeskommunalt nivå som angår prosjektet har vært enstemmig positive.

Ambisjonen vår er at Campus Kristiansund skal bidra til en mer bærekraftig byutvikling, blant annet gjennom å motivere til ny mobilitetsadferd og nye løsninger. I tillegg planlegges det også utdanningstilbud og nettverk for smart bærekraftig utvikling på campus. Det skjer gjennom et samarbeid mellom mange parter, der det også er helt avgjørende å ha med seg fremoverlente utbyggere.

Roland Mausest, Campusprosjektleder hos Møre og Romsdal fylkeskommune.



Foto: PIR2

▼ NORSK KYLLING, ORKANGER

RELOG og REMA Industrier har i fellesskap prosjektert og utviklet et nytt slakteri og foredlingsanlegg på Orkanger for Norsk Kylling. Det nye anlegget har kuttet klimagassutslippene fra Norsk Kyllings industrielle prosess med tilnærmet 100 %. Dette er mulig gjort gjennom et energikonsept med en fornybar energimiks bestående av restvarme fra nærliggende industri, solcelleanlegg, energilagring og sjøvannskjøling i kombinasjon med smartstyring av energibruk og energianskaffelse. RELOG har en eierandel på 6 % i selskapet som eier slakteri og foredlingsanlegget.



Foto: Norsk Kylling AS



Foto: Nyebilder AS

◀ SOLCELLEUTBYGGING, REMA 1000s DISTRIBUTUNALER I TRONDHEIM OG BERGEN

Distribunalen på Vinterbro (bildet) installerte solcelleanlegg i 2019. I 2021 installerte RELOG store solcelleanlegg også på distribunalene i Trondheim og Bergen. Anleggene er basert på byggenes forbruksdata. Det er lagt opp til at energien i størst mulig grad skal benyttes i byggene. Estimert årsproduksjon for hvert av anleggene er ca. 500 000 kWh. 22 % av takarealet dekkes av solceller, og anleggene kan utvides på sikt. Andre energibesparende tiltak har også blitt iverksatt, og flere er på vei. De siste årene er det blant annet blitt arbeidet med å redusere energilekkasje på begge distribunalene. Overgang til LED-lys og aktiv lysstyring er også et eksempel på gjennomførte energibesparende tiltak. I Trondheim er det investert i nye kjølemaskiner som bruker mindre energi, hurtigporter for å redusere varmetap, og varmeveksler for gjenbruk av varme. Her er energiforbruket redusert med 30 % siden 2013 som følge av tiltakene.



Årsberetning

«RELOG er et eiendomsselskap som kjøper, utvikler og forvalter eiendommer innenfor segmentene lager, logistikk og lett industri.»



FORRETNINGSIDÈ

Med virkning fra 1. juli 2021 etablerte RELOG AS seg som videreføringen av de industrielle eiendomsselskapene Login Parinvest og NHP Eiendom, som siden 2006 har opparbeidet en betydelig markedsposisjon innenfor lager, logistikk og lett industri i Norden. Selskapet har hovedkontor i Trondheim og REITAN Eiendom er morselskap med sitt hovedsete på Lade Gaard i Trondheim.

RELOG er et eiendomsselskap som kjøper, utvikler og forvalter eiendommer innenfor segmentene lager, logistikk og lett industri. I tillegg til utvikling av næringsparker innen hovedsegmentet, arbeider RELOG også med byomformingsprosjekter. RELOG besitter en større utleieportefølje og en stor tomtebank med betydelige utviklingsmuligheter av næringsparker. 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.

REDEGJØRELSE FOR KONSERNREGNSKAPET

I 2021 utarbeidet RELOG et selvstendig konsernregnskap for første gang. Konsernregnskapet 2021 for RELOG 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 regnskapsestimater ved fastsettelse av virkelig verdi av investeringseiendom og tilknyttet virksomhet.

Resultatregnskapet

Driftsinntektene i 2021 ble NOK 452 mill. (NOK 404 mill.). Driftsresultatet ble NOK 1 350 mill. (NOK 1 298 mill.). Driftsresultatet inkluderer verdiendring på investeringseiendom og resultat fra tilknyttede selskaper. Resultat før skatt ble NOK 1 265 mill. (NOK 1 017 mill.). Økningen i leieinntekter skyldes tilvekst av eiendom gjennom året, samt kjøp av en større portefølje i RELOG Invest f.o.m 30. september 2021 og RELOG Holding Danmark f.o.m 01. juli 2021. RELOG Holding Danmark er REMA 1000 sitt hovedlager i Danmark. Driftsresultat og resultat før skatt i 2021 er høyere enn i 2020. Dette skyldes at det er resultatført noe høyere verdiendringer på investeringseiendommer gjennom høsten 2021, samt gode resultater fra tilknyttet virksomhet.

Gjennom 2021 har vi opplevd redusert markedsyield i de fleste delmarkeder og et aktivt eiendomsmarked. Dette har til dels medført økte verdier på næringsseiendom, spesielt innen lager- og logistikksegmentet. Ut over dette har vi gjennomført flere gode utviklingsprosjekter de senere år, noe som sammen med indeksreguleringer av leiekontrakter har resultert i økte verdier på investeringseiendommer og eiendomsmassen i våre tilknyttede virksomheter.

Kontantstrøm og investeringer

Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (før renter og skatt) ble NOK 272 mill. (NOK 577 mill.). Samlet kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble NOK - 805 mill. (NOK - 255 mill.). Selskapet investerte NOK 737 mill. (NOK 229 mill.) i investeringseiendom. NOK 2 327 mill. av årets investeringer gjelder kjøp av RELOG Invest og RELOG Holding Danmark, se note 9 – Større transaksjoner for ytterligere beskrivelse. Netto salg av investeringseiendom ble NOK 372 mill. (NOK 6 mill.). I 2021 ble det investert i tilknyttede virksomheter for NOK 181 mill. (NOK 106 mill.). I tillegg ble det i 2021 solgt tilknyttede selskaper for NOK 280 mill. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes som meget god.

Finansiering og likviditet

Totalbalansen pr. 31. desember 2021 var NOK 13 909 mill. (NOK 10 414 mill.). Likvide midler pr. 31. desember 2021 var NOK 241 mill. (NOK 148 mill.). Bokført egenkapital ved utgangen av 2021 var NOK 4 153 mill. (NOK 4 837 mill.). Eierne har pr. 31. desember 2021 yttet ett lån til selskapet på til sammen NOK 2 046 mill. definert under langsiktig gjeld som gjeld til konsernselskaper og annen gjeld. Medtatt denne gjelden har man en egenkapitalandel for 2021 på 44,6 % (46,4 %).

Covid-19 og krigen i Ukraina

Eiendomsvirksomheten har vært relativt lite påvirket av Covid-19-pandemien og myndighetenes tiltak for å begrense smittespredning. Kun en mindre del av konsernets eiendomsareal er leid ut til kunder som enten har vært pålagt stengning eller hatt kraftig omsetningsfall de siste to årene. Dette gjelder leietakere innen trening og tjenesteyting, restaurantransjen samt en del aktører innen handel. Øvrig areal er utleid til solide leietakere, herunder dagligvareaktører som har opplevd sterk

salgsvekst under pandemien. Det er gledelig at aktiviteten i næringslivet nå ser ut til å ta seg opp etter at tiltakene mot pandemien i stor grad er avvirket.

Nylig gikk Russland til krig mot Ukraina, med den konsekvens at det ble innført strenge sanksjoner mot Russland fra EU og vestlige nasjoner. Energipriser har økt kraftig og det er usikkerhet i finansmarkedene. Rentenivået har gått opp, og de fleste børser har falt den senere tid. Det er imidlertid så langt ikke erfart store bevegelser i verdiene for næringseiendom i de markeder RELOG opererer i.

Eiendomskonsernet har fortsatt god soliditet og en god likviditetssituasjon. Eiendomsverdiene har vært stabile og til dels økende de siste årene, og konsekvensene av Covid-19-pandemien har derfor vært moderate. Styret vurderer at RELOG også er rustet til å stå godt imot konsekvensene av krigen i Ukraina.

SATSINGSOMRÅDER

Logistikk- og industrieiendom

Etter en større omorganisering i 2021 eier RELOG AS 100 % av NHP Eiendom og 70 % av Login Parinvest. Sistnevnte selskap utvikler logistikkeiendom med hovedvekt på distribualer for REMA 1000 i Norge og Danmark. NHP Eiendom utvikler eiendom med hovedvekt på byomforming og destinasjonsbygging innenfor logistikk- og industrieiendom i Norge og Danmark. RELOG Invest ble stiftet høsten 2021, og selskapet kjøpte deretter en portefølje bestående av fem heleide og to deleide logistikkeiendommer i Norden. RELOG har i 2021 investert i utvidelse av REMA-distribunalen i Horsens i Danmark og er i gang med oppføring av ny REMA-distribunal i Narvik. Disse utbyggingene skal fullføres i 2022.

Den samlede eiendomsporteføljen består av om lag 70 eiendommer innfor lager, logistikk og lett industri, tilsvarende i overkant av 670.000 kvm BTA utleid areal og om lag 5 000 000 kvm utviklingsstomt.

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 bærekraftsløsninger innenfor miljø- og energikonsepter for leietakerne i næringsparkene, blant annet ved å utnytte spillvarme, solenergi, elektrisk og termisk lagring, og Smartgrid-løsninger som gir effektutjevning og energibalansering.

RELOG solgte i 2021 en større tomt i Køge i Danmark samt to mindre eiendommer nær Porsgrunn. Det er gjennom året gjennomført byggeprosjekter i Haugesundsområdet og i Os ved Bergen. Det har også i år vært god fremdrift på en rekke av utviklingsprosjektene i NHP Eiendom, og i tillegg er eierskapet til et større tomteområde på Holtskogen økt fra 50 til 100 %.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

RELOG er et eiendomsselskap som er eksponert for ulike risiko ved sine aktiviteter. Selskapets virksomhet ble etablert i 2006, 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. RELOG har etablert strategier og retningslinjer for å håndtere driftstilknnytt risiko, finansiell markedsrisiko og bærekraftsrisiko, 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 logistikkeiendom og byomforming i større byer i Norge samt logistikkeiendom i Norden, gir i seg selv en diversifiserende effekt. Virksomheten har samlet sett 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 økning i konsumprisindeksen. 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 prosjektlederkompetanse, og entreprisekontrakter inngås normalt med bransjemessige reguleringer for lønns- og prisstigning.

RELOG er et verdidrevet selskap, og har åtte verdigrunnlag som en del av grunnlaget for sin virksomhet. Det å tenke helhetlig på bærekraft er integrert i vår tenkemåte og danner et fundament for våre valg. RELOG har jobbet med bærekraft i eiendomsprosjekter i mange år og er opptatt av å redusere utslipp og klimarisiko knyttet til våre bygg og eiendommer for å sikre selskapets verdier. Konkret kommer bærekraftfokus til uttrykk på ulike måter i hvert enkelt prosjekt. Vi jobber metodisk, og våre valg er kunnskapsbaserte. Kartlegging av fakta danner grunnlag for bærekraftkonseptene, og ringvirkningene for prosjektene er mange. Vår aktivitet påvirker miljø, 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.

RELOG har en relativt lav belåningsgrad for eiendomsmassen, som isolert sett gir redusert finansiell risikoeksponering.

Virksomheten har i tillegg ulike redskaper 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 Norden. Det søkes etablert finansiering i lokal valuta slik at valutarisikoen reduseres til nettoeksponeringen i det enkelte land.

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPSGREGNSKAPET

Årsregnskapet for RELOG er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Driftsinntektene i 2021 ble NOK 11 mill. Inntektene er opptjent gjennom andre inntekter i form av forretningsførerhonorar mv. Årets resultat ble NOK 57 mill. Inntekt på investering i datterselskap NOK 131 mill. er mottatt konsernbidrag fra datterselskap. Årsresultatet NOK 57 mill. foreslås overført til annen egenkapital.

Totalkapitalen pr. 31. desember 2021 var NOK 7 546 mill., hvorav investering i datterselskap utgjør NOK 5 193 mill. Bokført egenkapital var NOK 3 235 mill. I tillegg til at eierne har ytet et eierlån på NOK 2 046 mill. bokført som Øvrig langsiktig gjeld. Ekstern gjeld var NOK 2 213 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 RELOG. 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 aksjonærene har eierposter i lokale eiendomsselskap. 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.

RELOG er eid 76,3 % av 3Log ANS, 8,6 % av Persson Norge AS, 6,9 % av Lyng Gruppen AS, 4,6 % av Heglund Holding AS, 3,0 % av Stiftelsen Friitt Ord og 0,6 prosent av Forstaden AS. 3Log ANS, som er selskapets største aksjonær, er eid av Reitan Eiendom AS, Ursus Invest AS og Bai AS.

Styret i RELOG består av styreleder Ingolv Høyland og styremedlemmene Øyvind Christensen, Bob Persson, Ragnar Lyng, Jan Gunnar Heglund og Ole Birger Giæver. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Ledergruppen i RELOG har i 2021 bestått av administrerende direktør Christian Wist, økonomidirektør Terje Haugen, investeringsdirektør Øystein Bogfjellmo, markedsdirektør Ketil Ervik, utviklingsdirektør John Mjøen og eiendomsdirektør Bjørnar Høyland.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskjeftiget RELOG med underliggende selskaper 26 medarbeidere ved utgangen av 2021.

Mangfold og likestilling

RELOG 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 RELOG fordeler seg på 20 menn og 6 kvinner. Det arbeides aktivt for å utvikle og rekruttere flere kvinner.

Våre kontorfasiliteter er moderne, oppgraderte og har gjennomgående universell utforming. Ansatte med redusert arbeidskapasitet grunnet alder og/eller sykdom har fått nødvendige hjelpemidler samt muligheten til å jobbe i redusert stilling.

Sykefraværet har i 2021 vært 2,3 % (1,3 %).

Rekruttering

RELOG benytter profesjonelle ressurser i rekrutteringsprosesser. Ledge stillinger skal lysnes 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

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

Medarbeiderutvikling er derfor sentralt for våre selskaper. Det gjennomføres i et normalår ulike programmer som filosofikurs, verditrening, traineeprogrammer, 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 ordskiftet. I vår bærekraftstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i vår forståelse av bærekraft.

Vårt morselskap Reitan Eiendom har utarbeidet en bærekraftstrategi som nå er under implementering i virksomhetene. Strategien inneholder en rekke mål for vårt bærekraftarbeid 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 FNs Bærekraftsmål anser RELOG

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 bærekraftpotensialet 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.

RELOG 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.

Vårt morselskap Reitan Eiendom utarbeider sin første bærekraftsrapport for 2021.

UTSIKTER

I vår del av verden ser vi nå enden på covid-19-pandemien selv om det lokalt er noen smitteutbrudd. Restriksjoner på sosial kontakt og aktivitet er for det meste avviklet. Høy vaksinasjonsgrad og kraftig reduksjon i alvorlige sykdomstilfeller er et faktum. Aktivitet og næringsvirksomhet ser ut til å komme i gang igjen, noe som er etterlenget og gledelig.

Innen våre markeder ser vi langsiktige trender og ulike effekter av pandemien. Digitaliseringen har tatt et langt steg fremover, ansatte i bedrifter har vist stort personlig ansvar og gjennomført store deler av sin arbeidsuke fra hjemmekontor gjennom de siste to årene. 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 fortsatt økende. Dette skaper nye behov for byomforming av områder tidligere benyttet til industri mv.

RELOG 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 nordiske eiendomsmarkedet i årene fremover.

Trondheim 14. juni 2022

Ingolv Høyland
Styrets leder

Jan Gunnar Heglund
Styremedlem

Ole Birger Gjevær
Styremedlem

Bob Persson
Styremedlem

Ragnar Lyng
Styremedlem

Øyvind Christensen
Styremedlem

Christian Wist
Adm. direktør

FURUMOEN



Foto: Nyebilder AS

Konsernregnskap

«RELOG har alltid som målsetning å optimalisere kapitalallokeringen.»



TOTALRESULTAT

Beløp i NOK mill.	Note	2021	2020	2019
Husleieinntekter	6, 10, 31	452	404	213
Øvrige driftsinntekter	11, 31	10	15	6
Netto gevinster (tap)	12	0	9	10
Verdiendring investeringseiendom	6	890	865	325
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8, 31	129	84	0
Lønnskostnad	13	-59	-33	-10
Andre driftskostnader	6, 14, 31	-70	-44	-35
Driftsresultat før amort., av- og nedskr. (EBITDA)		1 353	1 301	509
Amortiseringer, av- og nedskrivninger	17, 18, 19	-3	-2	-1
Driftsresultat		1 350	1 299	508
Renteinntekter	15, 31	7	20	35
Rentekostnader	15, 19, 31	-196	-167	-104
Verdiendring finansielle instrumenter	15, 27	111	-135	28
Netto andre finansposter	15	-6	1	-8
Netto finansposter		-85	-281	-49
Resultat før skattekostnad		1 265	1 017	459
Skattekostnad	16	-245	-189	-96
Årets resultat		1 020	829	363
Utvidet resultat				
Omregningsdifferanser		-8	0	0
Poster som kan bli omklassifisert til resultatet		-8	0	0
Utvidet resultat etter skatt		-8	0	0
Totalresultat				
Årets totalresultat		1 012	829	363
Årets resultat tilordnes				
Aksjonærene i morselskapet		718	483	315
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	302	345	48
Sum tilordnet resultat		1 020	829	363
Årets totalresultat tilordnes				
Aksjonærene i morselskapet		710	483	315
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	302	345	48
Sum tilordnet totalresultat		1 012	829	363

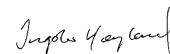
BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Utsatt skattefordel	16	38	40	35	4
Immaterielle eiendeler	17	22	20	16	1
Investerings eiendom	6	12 407	8 958	7 870	3 062
Varige driftsmidler	18	0	0	0	0
Bruksrette eiendeler	19	68	70	69	0
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8	783	797	675	0
Finansielle investeringer	20, 29, 30	20	24	14	48
Finansielle instrumenter	27	4	0	6	0
Fordringer	21, 29, 31	206	138	1 668	77
Sum anleggsmidler		13 548	10 046	10 354	3 193
Omløpsmidler					
Kundefordringer og andre fordringer	21, 29, 31	119	220	191	24
Finansielle investeringer		0	0	0	0
Finansielle instrumenter		0	0	0	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	22, 25, 29	241	148	107	106
Sum omløpsmidler		360	368	297	130
Sum eiendeler		13 909	10 414	10 651	3 323

BALANSE (FORTS.)

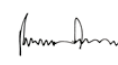
Beløp i NOK mill.	Note	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
EGENKAPITAL					
Aksjekapital		0	0	0	0
Overkurs		3 177	0	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	0	0	0
Annen egenkapital ikke resultatført		-8	0	0	0
Opptjent egenkapital		-13	3 053	2 699	1 173
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		3 157	3 053	2 699	1 173
Ikke-kontrollerende eierinteresser	7	996	1 784	1 476	34
Sum egenkapital		4 153	4 837	4 175	1 207
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Utsatt skatt	16	837	503	315	212
Andre avsetninger for forpliktelser	23	11	10	10	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	24, 25, 29	5 529	1 452	867	1 013
Gjeld til konsernselskaper	25, 28, 31	1 586	31	38	0
Leieforpliktelser	19	63	65	64	0
Finansielle instrumenter	27, 29, 30	102	205	78	23
Annen gjeld	28, 29, 31	517	27	27	0
Sum langsiktig gjeld		8 646	2 294	1 400	1 248
Kortsiktig gjeld					
Andre avsetninger for forpliktelser		0	0	0	0
Betalbar skatt	16	74	3	1	2
Gjeld til kredittinstitusjoner	24, 25, 29	895	2 985	3 514	829
Gjeld til konsernselskaper	25, 28, 31	2	201	1 500	0
Leieforpliktelser	19	5	5	4	0
Finansielle instrumenter	27, 29, 30	1	1	0	0
Leverandørgjeld og annen gjeld	28, 29	133	89	57	38
Sum kortsiktig gjeld		1 109	3 284	5 076	868
Sum gjeld		9 755	5 577	6 476	2 116
Sum egenkapital og gjeld		13 909	10 414	10 651	3 323

Trondheim, 14. juni 2022


Ingolv Høyland
Styrets leder

Jan Gunnar Heglund
Styremedlem

Ole Birger Gæver
Styremedlem

Bob Persson
Styremedlem

Ragnar Lyng
Styremedlem

Øyvind Christensen
Styremedlem

Christian Wist
Adm. direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	Note	2021	2020	2019
Resultat før skattekostnad		1 265	1 017	459
Netto (gevinster) tap eks. netto valutagevinster (tap) fra driftsaktiviteter	12	0	-9	-10
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8	-129	-84	0
Verdiendring investeringseiendom	6	-890	-865	-325
Av- og nedskrivninger varige driftsmidler	18	0	0	0
Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler	17	0	0	0
Av- og nedskrivning bruksretteiendeler	19	3	2	1
Netto finansposter	15	85	281	49
Endring i kundefordringer og andre fordringer	21	-102	77	-148
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	28	56	154	-25
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-16	4	-36
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		272	577	-36
Betalte renter	15	-202	-169	-103
Betalte skatter	16	-3	1	-2
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		66	409	-141
Kjøp av immaterielle eiendeler	17	-2	-5	-1
Salg av immaterielle eiendeler	17	0	2	0
Kjøp av investeringseiendom	6	-737	-229	-69
Salg av investeringseiendom	6	372	6	2
Kjøp av varige driftsmidler	18	0	0	0
Salg av varige driftsmidler	18	0	0	0
Kjøp av datterselskaper	7, 9	-737	0	0
Kontanter i datterselskap på oppkjøpstidspunkt	9	149	0	0
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8, 9	-181	-143	-1
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8	280	36	5
Kjøp av finansielle investeringer	20	0	-10	0
Salg av finansielle investeringer	20	0	0	0
Tilbakebetaling kostpris aksjer/kapital		0	1	0
Mottatte renter	15	7	20	35
Mottatt utbytte	8	44	68	13
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-805	-255	-16
Utkjøp av ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskap		0	-3	-41
Kapitalutvidelse		0	0	0
Opptak av lån	24, 25	5 196	403	1 308
Nedbetaling av lån	24, 25	-4 432	-347	-1 071
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	19	0	0	0
Utbytte betalt til selskapets aksjonærer	7	0	-130	0
Utbytte betalt til ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskap	8	-76	-34	-39
Transaksjon med ikke-kontrollerende eierinteresser	8	145	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		833	-111	157
Endring i kontanter og kontantekvivalenter		93	41	1
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.	22	148	107	106
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	22	241	148	107

EGENKAPITALOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer				Ikke-kontr. eierinter.	Sum egenkapital
	Aksjekapital og overkurs	Annen EK ikke res.ført	Opptjent egenkapital*	Sum		
Egenkapital pr. 01.01.19	-	-	1 173	1 173	34	1 207
Årets resultat			315	315	48	363
Kapitalutvidelse	-	-	1 211	1 211		1 211
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser					1 394	1 394
Sum transaksjoner med eierne	-	-	1 211	1 211	1 394	2 605
Egenkapital pr. 31.12.19	-	-	2 699	2 699	1 476	4 175
Årets resultat			483	483	345	829
Avgitt utbytte	-	-	-130	-130	-34	-164
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser					-3	-3
Sum transaksjoner med eierne	-	-	-130	-130	-37	-167
Egenkapital pr. 31.12.20	-	-	3 053	3 053	1 784	4 837
Årets resultat			718	718	302	1 020
Omregningsdifferanser		-8	-	-8	-	-8
Utvidet resultat - poster som kan bli omkl. til resultatet		-8	-	-8	-	-8
Sum utvidet resultat etter skatt		-8	-	-8	-	-8
Totalresultat etter skatt		-8	718	710	302	1 012
Avgitt utbytte	-	-	-	-	-76	-76
Kapitalutvidelse / Nedsettelse kapital **	3 178	-	-4 943	-1 765	-	-1 765
Overgang fra minoritet til majoritet ***			1 159	1 159	-1 159	-
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser					145	145
Sum transaksjoner med eierne	3 178	-	-3 784	-606	-1 090	-1 696
Egenkapital pr. 31.12.21	3 178	-8	-14	3 156	996	4 153

* Majoritetens egenkapital er klassifisert som "Opptjent egenkapital" før stiftelsen av RELOG AS

** Morselskapet RELOG AS ble stiftet 01.07.21 ved gjennomføring av et tingsinnskudd av aksjer i konsernet, jf. note 9 - *Større transaksjoner*. Virkelig verdi av tingsinnskuddet er bokført som aksjekapital/overkurs i RELOG AS

*** Minoritet i NHP Eiendom AS har blitt aksjonær i RELOG AS i forbindelse med en reorganisering i 2021. Se note 7 - *Vesentlige datterselskap* og note 9 - *Større transaksjoner for mer informasjon*

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET – INNHOLD

Note 1 – Generell informasjon	39
Note 2 – Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene for RELOG	40
Note 3 – Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	41
Note 4 – Finansiell risikostyring	42
Note 5 – Segmentinformasjon	44
Note 6 – Investerings eiendom	47
Note 7 – Investeringer i datterselskap	49
Note 8 – Investering i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	50
Note 9 – Større transaksjoner	51
Note 10 – Husleieinntekter	52
Note 11 – Øvrige driftsinntekter	53
Note 12 – Netto gevinster (tap)	53
Note 13 – Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser	54
Note 14 – Andre driftskostnader	56
Note 15 – Netto finansposter	56
Note 16 – Skatter	57
Note 17 – Immaterielle eiendeler	60
Note 18 – Varige driftsmidler	61
Note 19 – Leieforpliktelser og bruksrette eiendeler	62
Note 20 – Finansielle investeringer	65
Note 21 – Kundefordringer og andre fordringer	66
Note 22 – Bankinnskudd, kontanter o.l.	67
Note 23 – Andre avsetninger for forpliktelser	68
Note 24 – Lån til kredittinstitusjoner	69
Note 25 – Låneavtaler	71
Note 26 – Garantier	72
Note 27 – Rentesikringer	73
Note 28 – Leverandørgjeld og annen gjeld	74
Note 29 – Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser	75
Note 30 – Finansielle instrumenter til virkelig verdi	78
Note 31 – Nærstående parter	80
Note 32 – Hendelser etter balansedagen	81

NOTE 1 – GENERELL INFORMASJON

RELOG er en ledende aktør innen utvikling og utleie av nærings eiendom med hovedfokus på lager, logistikk og lett industri ved sentrale knutepunkt i Norden.

Hovedtyngden av portefølje er rundt de 4 største byene i Norge, men eier også eiendom i Sverige, Danmark og Finland.

RELOG AS er registrert og hjemmehørende i Norge, med hovedkontor i Kongens gate 16 i Trondheim.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 14. juni 2022.

NOTE 2 – SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPENE FOR RELOG

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.

FØRSTEGANGS ANVENDELSE AV IFRS

Konsernregnskapet til RELOG 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 RELOG, og man har valgt å presentere regnskapstall for de siste 3 år. 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.

RELOG-konsernet ble etablert i 2021 ved et tingsinnskudd av aksjene i Login Parinvest/Login Eiendom (Login) og NHP Eiendom (NHP). Både Login og NHP kommer inn under definisjonen av virksomhet iht. IFRS 3, og begge virksomhetene var kontrollert av 3Log ANS både før og etter konsernetableringen i 2021. 3Log ANS sin kontroll av virksomhetene har eksistert siden oktober 2019, og er ikke å anse som forbigående. Denne transaksjonen kommer derfor inn under reglene for virksomhetssammenslutning under felles kontroll.

I konsernregnskapet har man valgt å regnskapsføre virksomhetssammenslutningen under samme kontroll ved å benytte «the pooling of interests method». I den anledning har det vært viktig å kartlegge hvilken virksomhet som har vært å anse som overtakende («receiving»). Login er den strukturen som har klart største verdier, med store eiendommer og langsiktige kontrakter, og er dermed den virksomheten som anses å være overtakende i denne sammenheng. Det er dermed Login sine regnskapstall som videreføres i dette konsernregnskapet, omarbeidet til IFRS. For NHP vises tallene i regnskapet slik som de har blitt brukt i konsernet til deres felles mor (3Log ANS) fra det tidspunktet NHP kom inn i 3Log ANS konsern sammen med Login.

Konsernet har ikke benyttet seg av noen av unntaksbestemmelsene etter IFRS 1 – *Førstegangsanvendelse av IFRS* som har gitt vesentlige effekter.

Når det gjelder bruk av estimater, slik som f.eks. virkelig verdi på investeringseiendom, så har konsernet utarbeidet slike estimater kvartalsvis helt tilbake til 01.01.2019 i forbindelse med rapportering etter IFRS til REITAN EIENDOM konsern. Estimaten har dermed blitt utarbeidet på de datoene de er innarbeidet i konsernregnskapet, og med den kunnskapen man hadde på det tidspunktet

Det har ikke blitt utarbeidet konsernregnskap tidligere, og derfor er det ikke utarbeidet en avstemming mellom tidligere GAAP og IFRS.

BASISPRINSIPPER

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

- Finansielle eiendeler
- Finansielle forpliktelser
- Derivater øremerket som sikringsinstrumenter
- Investeringseiendom

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 tredd 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 RELOG som én enhet. Dette innebærer å konsolidere morselskapet og alle selskaper hvor konsernet har kontroll. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskap i konsernet er eliminert. Se note 7 – *Investeringer i datterselskaper* og note 8 – *Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter*.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet regnskapsføres i den lokale valuta (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.

NOTE 2 – SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPENE FOR RELOG (FORTS.)

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

RELOG har pr. 31.12.2021 ikke implementert endringer i standarder eller fortolkninger med ikraftsettelse 01.01.2022 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.

Investeringseiendom

Fastsettelsen av virkelig verdi av investeringseiendom innebærer betydelig grad av estimater og antakelser.

Se omtale av beregningsmodell og sensitivitetsberegninger i note 6 – *Investeringseiendom*.

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 hva de faktiske fremtidige leievilkårene kan bli.

Se note 19 – *Bruksretteiendeler og leieforpliktelser* for ytterligere informasjon.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører at man er eksponert for finansiell risiko innenfor følgende relevante risikoområder:

- Markedsrisiko
 - Renterisiko
 - Valutarisiko
 - Prisrisiko
- Kredittrisiko
- 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. Hovedformålet med konsernets kapitalforvaltning er å opprettholde en god balanse mellom gjeld og egenkapital, for å maksimere verdien av aksjene i konsernet, samtidig som det opprettholdes gode kredittvurderinger for å oppnå gode lånevilkår hos långivere. Konsernet har definert et mål for belåningsgrad (LTV) som ikke skal overstige 60 % over tid. Det er covenants i konsernets låneavtaler som spesifiserer krav i forhold til selskapets finansielle styrke. Risikostyringen for konsernet ivaretas av ledelsen i RELOG i overensstemmelse med fastlagte retningslinjer. Selskapets ledelse identifiserer, evaluerer og styrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike virksomhetsområdene. Styret godkjenner prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko, renterisiko, kredittrisiko, bruk av rentebytteavtaler og anvendelse av overskuddslikviditet. Konsernets finansstrategi skal sikre at konsernet har finansiell fleksibilitet og at den oppnår konkurranseverdige økonomiske vilkår.

4.1 MARKEDSRISIKO

4.1.a Renterisiko på lån (netto rentebærende gjeld og rentebytteavtaler)

Konsernet er eksponert for renterisiko ved lån med flytende rente. Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det korte 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. RELOG følger ikke reglene om sikringsbokføring i regnskapet. Risikostyringen knyttet til renterisiko ivaretas av ledelsen i RELOG i overensstemmelse med fastlagte retningslinjer. Konsernet har ingen fast målsetting for andel fastrente, men konsernets målsetting er at andelen skal være betydelig, og normalt ligge i området 40-60 % av konsernets rentebærende gjeld.

Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved slutten av året finnes i note 27 – Rentesikringer.

MNOK	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Rentebærende gjeld	6 424	4 438	4 382	1 842
Rentebærende gjeld	2 825	2 214	2 203	1 024
Rentesikring	44 %	50 %	50 %	56 %
Vektet løpetid sikring	10,6	10,4		

En økning i kortsiktig markedsrente med ett prosentpoeng vil ha følgende effekter i resultatregnskapet de ulike årene knyttet til rentebærende gjeld, hensyntatt konsernets sikringsgrad:

MNOK	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Effekt på netto rentekostnad	-36	-22	-22	-8
Egenkapitaleffekt	-28	-17	-17	-6

En nedgang i markedsrenten med ett prosentpoeng vil ha motsatt effekt. Eventuell endring av virkelig verdi på underliggende derivater er ikke hensyntatt.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS.)

4.1.b 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 Sverige, Danmark og Finland. Konsernet er derfor eksponert for valutarisiko mot svenske kroner, danske kroner og euro. Konsernet har dermed økonomisk risiko knyttet til nevnte valuta. Eksponeringen søkes begrenset ved at låneopptak knyttet til eiendomsporteføljene gjøres i samme valuta. Valutaeksponeringen vil dermed kun være knyttet til 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.

4.1.c 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 med 100 % KPIjustering. Dette for å sikre de fremtidige kontantstrømmer i størst mulig grad. Majoriteten av konsernets leieinntekter er faste i avtaleperioden med årlig justering knyttet til 100 % endringen i konsumprisindeksen (KPI). Konsernets leieinntekter vil dermed utvikle seg i samsvar med markedets prisendring.

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.

4.2 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 betalings-historikk. Videre er det slik at leietakere normalt må stille med husleiedeposittum 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 på å redusere kredittrisikoen. Kredittrisiko styres på overordnet nivå fra ledelsen i RELOG, men hovedsakelig håndteres og ivaretas dette av ledelsen i hvert enkelt virksomhetsområde. Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere og konsernet har i d seneste årene hatt relativt lave tap på kundefordringer. De siste tre årene har husleietap utgjort mindre enn 1 % av konsernets leieinntekter.

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

4.3 LIKVIDITETSRISIKO

Med likviditetsrisiko 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. Likviditetsrisikoen reduseres ved å ha en stabil kontantstrøm fra husleieinnbetalinger, moderat belåningsgrad, tilgjengelige likviditetsreserver herunder tilgjengelige trekkrettigheter og ved å anvende ulike finansieringskilder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og potensiell ubenyttede kredittrammer hos større nordiske finansinstitusjoner.

Styrets målsetning for likviditetsstrategi og for konsernets likviditetsreserver er at konsernet skal ha evne til å betjene 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.

Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at konsernet har en stabil kontantstrøm, med en moderat belåningsgrad og ulike finansieringskilder anvendt. 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 895 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.

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.

Finansiell covenants

Det er covenants i konsernets banklånsavtaler knyttet til rentedekningsgrad (ICR) og belåningsgrad på eiendom (LTV). Pr. 31.12.2021 var ikke konsernet i brudd med noen vilkår.

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, pr. 31.12.21 har konsernet 3 ulike rapporteringspliktige konsepter.

Login Parinvest
NHP Eiendom (NHP)
RELOG Invest (anskaffet i 2021)

Segmentet øvrige/elimineringer inkluderer hovedsakelig morselskapet RELOG AS og Login Eiendom konsern, i tillegg til elimineringer av transaksjoner og mellomværende mellom de rapporteringspliktige segmentene. Alle ansatte i konsernet er samlet i RELOG AS fra og med 01.07.2021.

SEGMENTRESULTAT

2021 Beløp i NOK mill.	Login Parinvest	NHP	RELOG Invest	Øvrige/ Elim.	RELOG
Husleieinntekter	276	163	13	1	452
Andre inntekter	-	8	-	2	10
Verdiendring på investeringseiendom	574	276	41	-2	890
Resultat fra tilknyttede selskaper	14	111	1	2	129
Øvrige driftskostnader	-19	-82	-8	-19	-129
EBITDA	845	477	47	-16	1 353
Amortisering, av- og nedskrivninger	-0	-3	-	-	-3
Driftsresultat	845	474	47	-16	1 350
Netto finansielle poster	-29	-3	-6	-47	-85
Resultat før skatt	816	470	41	-63	1 265
Investeringer *	1 547	512	919	-	2 979

2020 Beløp i NOK mill.	Login Parinvest	NHP	Øvrige/ Elim.	RELOG
Husleieinntekter	248	155	1	404
Andre inntekter	-	14	1	15
Netto gevinster (tap)		9		9
Verdiendring på investeringseiendom	400	461	4	865
Resultat fra tilknyttede selskaper	51	27	6	84
Øvrige driftskostnader	-18	-61	3	-77
EBITDA	681	606	14	1 301
Amortisering, av- og nedskrivninger	-	-2	-	-2
Driftsresultat	681	603	14	1 299
Netto finansielle poster	-163	-116	-2	-281
Resultat før skatt	518	487	13	1 017
Investeringer *	151	79	-	229

Note 5 - SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

2019 Beløp i NOK mill.	Login Parinvest**	NHP ***	Øvrige/ Elim.	RELOG
Husleieinntekter	167	42	4	213
Andre inntekter	-	5	1	6
Netto gevinster (tap)	-	-	10	10
Verdiendring på investeringseiendom	254	74	-3	325
Resultat fra tilknyttede selskaper	-	-	-	-
Øvrige driftskostnader	-9	-19	-17	-45
EBITDA	412	102	-5	509
Amortisering, av- og nedskrivninger	-	-1	-	-1
Driftsresultat	412	101	-5	508
Netto finansielle poster	-75	15	10	-49
Resultat før skatt	337	117	5	459

Investeringer *	1 435	3 049	-	4 484
(inkl investeringer som har kommet via EK-transaksjoner)				

SEGMENTEIEDELER OG NØKKELTALL

2021 Beløp i NOK mill.	Login Parinvest	NHP	RELOG Invest	Øvrige/ Elim.	RELOG
Investeringseiendom	7 384	4 068	946	10	12 407
Tilkyttede selskaper	116	543	124	-	783
Andre eiendeler	85	519	74	40	718
Totalkapital	7 585	5 130	1 143	50	13 908
Egenkapitalandel	44 %	57 %	4 %		30 %
Gjeldsgrad eksterne lån	49 %	1 %	38 %		46 %
Kvm - totalt (i 1.000)	381	202	216	1	799
Kvm - eierandel	253	151	152	1	557
Utleiegrad	100 %	81 %	100 %	100 %	95 %

2020 Beløp i NOK mill.	Login Parinvest	NHP	Øvrige/ Elim.	RELOG
Investeringseiendom	5 291	3 656	11	8 958
Tilkyttede selskaper	192	599	6	797
Andre eiendeler	31	439	189	660
Totalkapital	5 514	4 695	206	10 414
Egenkapitalandel	42 %	53 %		46 %
Gjeldsgrad eksterne lån	52 %	34 %		43 %
Kvm - totalt (i 1.000)	310	195	0	504
Kvm - eierandel	183	149	0	333
Utleiegrad	99 %	72 %	100 %	89 %

Note 5 - SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

2019 Beløp i NOK mill.	Login Parinvest **	NHP	Øvrige/ Elim.	RELOG
Investeringseiendom	4 742	3 122	6	7 870
Tilkyttede selskaper	-	676	-	676
Andre eiendeler	57	406	1 642	2 106
Totalkapital	4 799	4 204	1 648	10 651
Egenkapitalandel	40 %	50 %		39 %
Gjeldsgrad eksterne lån	58 %	38 %		41 %
Kvm - totalt (i 1.000)	222	201	0	423
Kvm - eierandel	155	151	0	306
Utleiegrad	100 %	71 %	100 %	86 %

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

** Inneholder tall knyttet til eiendommer som ble flyttet fra "Øvrige" til Login Parinvest konsern i løpet av 2019

*** NHP Eiendom ble en del av konsernet fra og med 01.10.2019

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 verdiendring basert på ekstern verddivurdering. 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.

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	8 958	7 870	3 062
Tilgang	2 979	229	4 484
Reklassifisering	-	-	-
Avgang	-372	-6	-2
Verdiendring investeringseiendom	890	865	325
Omregningsdifferanser	-47	-	-
Balanseført verdi 31.12.	12 407	8 958	7 870
Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for lån 31.12.	12 407	8 854	7 776
Balanseført verdi av betingede eiendeler 31.12.	-	-	-
Balanseført verdi av investeringseiendom holdt for salg 31.12.	-	-	-
Balanseført verdi av investeringseiendom under finansielle leieavtaler 31.12.	-	-	-
Leieinntekt fra investeringseiendom	452	404	213
Driftskostnader for utleide investeringseiendommer	-40	-21	-5
Driftskostnader for ikke-utleide investeringseiendommer	-2	-	-

Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendom

Investeringseiendom regnskapsføres til virkelig verdi.

Verdsettelsen utføres ved beregnet verdi gjennomført av sertifiserte eksterne verdsettere.

Konsernet har i tillegg gjort egenkontroll av mottatte vurderinger og rimelighetsvurdert verdiene for å kvalitetssikre en mest mulig korrekt verdi.

Konsernets kontantstrømseiendommer verdsettes ved at man diskonterer den fremtidige estimerte netto kontantstrømmen en eiendom er antatt å generere tilbake til verddivurderingstidspunktet. Den fremtidige kontantstrømmen diskonteres deretter med et markedsmessig avkastningskrav.

Avkastningskravet er bygd på følgende forutsetninger:

Prime Yield
+ Type eiendom
+ Geografisk risiko
+ Kontraktsrisiko
+ Utviklingsrisiko
= Kalkulert avkastningskrav

For konsernets utviklingseiendommer er det benyttet en residualverdimodell for å estimere verdier og en kontantstrømmodell er anvendt for de kontantstrømsgenererende næringseiendommene. I de tilfellene hvor eiendommer med løpende leie blir erstattet av utviklingsprosjekter er det kun beregnet nåverdien av kontantstrømmen frem til antatt utvikling uten en terminalverdiregning ved utløp av leieperioden.

NOTE 6 - INVESTERINGSEIENDOM (FORTS.)

Residualverdimodellen estimerer verdien av en tomt eller et prosjekt som en funksjon av hva som antas å kunne utvikles. Overordnet fungerer modellen slik at den antar markedsverdien av et fremtidig ferdig utviklet produkt og deretter trekker fra kostnader til utvikling, risiko, finansiering og andre kostnader. Den nåverdikorrigerte restverdien / residualen er et uttrykk for tomtens eller prosjektets verdi. Ved verddivurdering av utviklingseiendommer generelt, og ved benyttelse av residualverdimodeller, er det flere risikomomenter som vil kunne slå inn og få til dels stor betydning for de beregnede markedsverdiene. Ved denne typen verddivurdering er det naturlig nok mye informasjon som ikke er tilgjengelig eller som kan fastsettes nøyaktig fordi vurderingen baserer seg på antagelser om et fremtidig utviklingsprosjekt.

2021	Login Parinvest	NHP Eiendom	RELOG Invest	Øvrige	Total
Verdi kontantstrømseiendom pr 31.12.	7 144	1 510	946	9	9 609
Ant. Kvm	342 579	213 381	132 300	500	688 760
Avkastningskrav (snitt) *	4,69 %	6,14 %	6,81 %	8,16 %	5,14 %
Verdi utviklingseiendom	240	2 558	-	-	2 798
SUM	7 384	4 068	946	9	12 407

2020	Login Parinvest	NHP Eiendom	RELOG Invest	Øvrige	Total
Verdi kontantstrømseiendom pr 31.12.	5 020	1 320		11	6 351
Ant. Kvm	231 215	179 393		500	411 108
Avkastningskrav (snitt) *	4,95 %	6,39 %		7,27 %	5,25 %
Verdi utviklingseiendom	270	2 337	-	-	2 607
SUM	5 290	3 657	-	11	8 958

2019	Login Parinvest	NHP Eiendom	RELOG Invest	Øvrige	Total
Verdi kontantstrømseiendom pr 31.12.	4 602	1 430		6	6 038
Ant. Kvm	231 215	118 203		500	349 918
Avkastningskrav (snitt) *	5,35 %	6,14 %		8,33 %	5,57 %
Verdi utviklingseiendom	140	1 692	-	-	1 832
SUM	4 742	3 122	-	6	7 870

* Oppgitt avkastningskrav er et vektet snitt av benyttet kalkulasjonsyield

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

Endring markedsleie			
Beløp i NOK mill.	- 5 %	0 %	+ 5 %
-0,5 %-poeng	508	1 046	1 584
-0,25 %-poeng	(14)	496	1 006
0 %-poeng	(485)	-	485
+0,25 %-poeng	(913)	(450)	13
+0,5 %-poeng	(1 303)	(861)	(418)

Verdiendring utviklingseiendom er ikke kvantifisert i endring av estimerte eiendomsverdier.

Konsernet har ingen investeringseiendommer holdt for salg pr. 31.12.2021.

NOTE 7 - INVESTERING I DATTERSELSKAP

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise hele RELOG 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 DATTERSELSKAPER

Selskapets navn	Kontoradresse	Eid av ikke-		Stemmeandel
		Eierandel	kontr. inter.	
Login Parinvest Holding AS	Trondheim, Norge	70 %	30 %	70 %
RELOG Invest AS	Trondheim, Norge	100 %	0 %	100 %
NHP Eiendom AS	Trondheim, Norge	100 %	0 %	100 %

Oversikten viser direkte eier- og stemmeandel.

DATTERSELSKAPER MED IKKE-KONTROLLERENDE EIERINTERESSER

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

Beløp i NOK mill.	Eierandel			Resultatandel			Egenkapitalandel		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Login Parinvest Holding AS	30 %	30 %	30 %	179	151	-0	929	620	482
NHP Eiendom AS *	0 %	41 %	41 %	105	134	35	-	1 054	954
Øvrige **	10%-35%	21%-35%	21%-35%	19	60	14	67	109	40
Total				302	345	48	996	1 784	1 476

* Overgang fra minoritet til majoritet i NHP Eiendom AS var 01.07.2021. Resultatandelen er fordelt etter eiertid

** Øvrige datterselskap med ikke-kontrollerende eierinteresser er Heggstadmoen Næringspark AS, Vinterbro Næringspark Øst AS, Kungsbacka Eiendomsinvest AS, Lurabyen Eiendom AS, NHP Sør AS, Nyborg Handelsepark Holding AS, Ganddal Næringspark AS og Køge Logistics Center AS

INFORMASJON OM UTBYTTE:

Ikke-kontrollerende eierinteresser har hatt følgende egenkapitaltransaksjoner i 2021, 2020 og 2019:

Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2021 mottatt MNOK 5,2 i utbytte.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2020 mottatt MNOK 0,8 i utbytte

Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2019 mottatt MNOK 0 i utbytte.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i NHP Eiendom AS har i 2021 mottatt MNOK 0 i utbytte.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i NHP Eiendom AS har i 2020 mottatt MNOK 33,5 i utbytte.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i NHP Eiendom AS har i 2019 mottatt MNOK 0 i utbytte.

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 % 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 investeringen i det tilknyttede selskapet og felleskontrollert virksomhet. 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 SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Beløp i NOK mill.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
Andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	254	378	463	0
Andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	529	419	212	0
Balanseført verdi i konsernet	783	797	675	0
	2021	2020	2019	
Balanseført verdi 01.01.	797	675	0	
Resultatandel i felleskontrollerte virksomheter	56	-51	0	
Resultatandel i tilknyttede selskaper	73	135	0	
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-44	-68	-13	
Tilgang / avgang selskaper	-99	106	688	
Andre endringer	0	0	0	
Balanseført verdi 31.12.	783	797	675	

Ingen av konsernets tilknyttede selskap er børsnotert. Det er ingen betingede forpliktelser knyttet til konsernets interesser i de tilknyttede selskapene. Konsernet anses ikke å ha noen enkeltstående vesentlige andeler i tilknyttede selskap pr. 31.12.2021.

NOTE 9 – STØRRE TRANSAKSJONER

STØRRE TRANSAKSJONER I 2021

RELOG HAR FORETATT EN STØRRE RESTRUKTURERING I 2021

RELOG AS ble etablert i 2021, og konsernet er en videreføring av virksomheten til industri- og logistikkelskapene Login Parinvest AS og NHP Eiendom AS. I juli 2021 ble eierne av 70 % av Login Parinvest og 100 % av NHP Eiendom enige om å slå sammen eiendomsporteføljene sine. Aksjene i Login Parinvest (70 %) og NHP Eiendom (100 %) ble benyttet som et tingsinnskudd i RELOG AS.

Regnskapsmessig behandling av denne restruktureringen er nærmere redegjort for i note 2 – *Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene for RELOG*, under punktet «Førstegangs anvendelse av IFRS». Konserntallene for 2019, 2020 og 2021 er presentert som om RELOG har eksistert i hele perioden, jf. note 2.

NYE DATTERSELSKAPER

RELOG HOLDING DANMARK

I juli 2021 investerte RELOG AS i et nytt datterselskap, RELOG Holding Danmark ApS, via sitt datterselskap Login Parinvest AS. RELOG Holding Danmark ApS er eier av selskapet REMA Logistikejendomme A/S som eier et distribusjonslager i Danmark som i sin helhet er leid til REMA 1000 sitt distribusjons-selskap i Danmark. Deler av distribusjonslageret har vært under oppføring, og ble ferdigstilt i mars 2022. Lageret har ved ferdigstillelse en eiendomsverdi på DKK 1 161 mill. og utgjør ca. 106 000 kvm i areal. Kjøpet bidrar til en økning på DKK 47 mill. i årsleie.

RELOG INVEST

I september 2021 gjennomførte RELOG en transaksjon med et porteføljekjøp av eiendommer på om lag NOK 1,3 mrd. av UB Nordic Property Fund som har hovedkontor i Helsinki, Finland. Av eiendomsverdiene utgjør tilgang investeringseiendom NOK 919 mill. Porteføljen består av syv eiendommer og utgjør totalt 216 000 kvm eiendom innenfor lager, logistikk og industri. To av eiendommene ligger i Norge, en i Finland, en i Danmark og tre i Sverige. Transaksjonen bidrar til å øke RELOGs geografiske diversifisering for eiendomsporteføljen og støtter opp under selskapets ambisjoner om fremtidig vekst.

STØRRE TRANSAKSJONER I 2019

RELOG FORETOK EN STØRRE RESTRUKTURERING I 2019 OG ØKTE SITT EIERSKAP INNENFOR LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM

I juni 2019 ble eierne av RELOG og Trondheim Parinvest enige om å slå sammen eiendomsporteføljene sine, og etablerte underkonsernet Login Parinvest. Eiendomsporteføljen til Trondheim Parinvest som kom inn i konsernet i september 2019, hadde en samlet eiendomsverdi på ca. NOK 1 360 mill., og med en årlig leieinntekt på ca. NOK 80 mill. I tillegg ble aksjene som eierne av RELOG eide i NHP Eiendom AS (59 %) tidlig i oktober 2019 benyttet til å gjøre et tingsinnskudd i RELOG. Samlet eiendomsverdi i NHP Eiendom konsern på det tidspunktet var ca. NOK 3 100 mill., og store deler av denne eiendomsporteføljen besto av utviklingseiendom.

Restruktureringen i 2019 er regnskapsmessig vurdert som et eiendelskjøp i samsvar med IFRS 3 – *Virksomhetssammenslutninger* og vurdert til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet.

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. Økning i leieinntekter knytter seg til oppkjøp høsten 2019 og 2021, ref. note 9 - *Større transaksjoner*.

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

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Leieinntekter	452	404	213
Sum husleieinntekter	452	404	213

REMA Distribusjon Norge AS er konsernets største enkeltkunde. I 2021 var totale leieinntekter fra dette selskapet NOK 177 mill. Dette utgjør til sammen 39 % av konsernets totale husleieinntekter i 2021.

GEOGRAFISK FORDELING

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Norge	421	404	213
Sverige	9	0	0
Danmark	21	0	0
Finland	1	0	0
Sum	452	404	213

FORDELING LEIEINNTEKTER NORGE

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Øst	152	145	85
Vest	98	93	65
Midt	160	154	60
Nord	11	12	3
Sum	421	404	213

FORFALLSTRUKTUR FOR KONSERNETS UDISKONTERTE LEIEINNTEKTER

Beløp i NOK mill.*	2021	2020	2019
Innen 1 år	584	418	404
Mellom 1 og 2 år	564	428	410
Mellom 2 og 3 år	520	424	420
Mellom 3 og 4 år	481	381	416
Mellom 4 og 5 år	465	343	375
Senere	4 616	3 542	3 815
Sum udiskontert leieinntekt	7 231	5 536	5 840

* Leieinntektene er ikke indeksregulert frem i tid

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 konsernets leieinntekter fordeler seg mellom konseptene.

Se note 31 - *Nærstående parter* for en oversikt over inntekter knyttet til nærstående parter.

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Forvaltnings- og forretningsførerhonorar	10	8	6
Konsulenttjenester	0	7	-
Øvrige inntekter	-	-	-
Sum andre inntekter	10	15	6

NOTE 12 - NETTO GEVINSTER (TAP)

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Netto gevinster (tap) fra salg av investeringseiendom	-	-	-
Netto gevinster (tap) fra salg av varige driftsmidler	-	-	-
Net gains (losses) on leases	-	-	-
Netto realiserste gevinster (tap) på finansielle investeringer	-	-	10
Netto urealiserste gevinster (tap) på finansielle investeringer	-	9	-
Netto valutagevinster (tap) fra driftsaktiviteter	-	-	-
Virkelig verdiendring på finansielle instrumenter	-	-	-
Netto andre gevinster (tap)	-	-	-
Netto gevinster (tap)	-	9	10

NOTE 13 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE

LØNNSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Lønninger inkl. bonus	-49	-26	-9
Arbeidsgiveravgift	-7	-4	-1
Pensjonskostnader	-2	-1	-0
Andre ytelser	-1	-1	-0
Sum lønnskostnader *	-59	-33	-10
Gjennomsnittlig antall ansatte	23	20	9
Antall årsverk	23	20	9

* Lønnskostnader pr. årsverk har økt i 2021 som følge av engangshendelser knyttet til sammenslåing av virksomheter

GODTGJØRELSE TIL LEDEDE ANSATTE

Styret i RELOG har i 2021 bestått av Ingolv Høyland (leder), Bob Persson, Jan Gunnar Heglund, Ragnar Lyng, Ole Birger Giæver og Øyvind Christensen.

Ledergruppen i RELOG har i 2021 bestått av daglig leder Christian Wist, økonomidirektør Terje Haugen, investeringsdirektør Øystein Bogfjellmo, markedsdirektør Ketil Ervik, utviklingsdirektør John Mjøen og eiendomsdirektør Bjørnar Høyland.

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Lønn og andre kortsiktige ytelser	-10	-4	-4
Bonus	-8	-	-1
Sluttvederlag	-	-	-
Pensjonskostnader	-0	-0	-0
Aksjebasert avlønning	-9	-3	-2
Sum godtgjørelse til ledende ansatte	-28	-7	-7

Daglig leder har tidligere hatt en avtale om aksjebasert avlønning, der det har blitt foretatt årlige beregninger og utbetalinger relatert til verdiøkning pr aksje i NHP Eiendom AS. Beregningsgrunnlaget har vært verdiøkning knyttet til 3 000 aksjer. Avtalen ble avviklet i 2021 med endelig avregning, ubetaling og kostnadsføring.

I ledergruppen er det en bonusavtale som går frem til utgangen av 2025 eller frem til en eventuell børsnotering. Avtalen gir en årlig bonusutbetaling på NOK 1 mill., og et engangsvederlag på NOK 5 mill. i form av aksjer eller tilsvarende rettigheter ved en eventuell børsnotering.

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

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	17	16	-
Tildelt i løpet av året	-	-	16
Renter beregnet for året	0	0	0
Lån til ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer samt deres nærstående pr. 31.12.	17	17	16
Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	-	-	-
Tildelt i løpet av året	13	-	-
Renter beregnet for året	0	-	-
Lån fra ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer samt deres nærstående pr. 31.12.	13	-	-

Alle lån og fordringer er klassifisert som langsiktige i balansen. Lån og fordringer er i sin helhet mot daglig leders selskap, Forstaden AS. Sikkerhet for lånet er pant i aksjer i RELOG AS.

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelse for ledende ansatte, styremedlemmer, aksjonærer eller deres nærstående pr. 31.12.2021, 31.12.20 eller 31.12.19.

PENSJON

RELOG har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 25 personer pr. 31.12.21. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Lovpålagt revisjon	1	1	0
Andre tjenester utenfor revisjon	0	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	2	2	0

Såntlige beløp vedrørende revisjonshonorar er eksklusiv merverdiavgift.

NOTE 14 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Leiekostnader	-2	-2	-1
Vedlikehold	-32	-14	-5
Markedsføring	-1	-1	-1
IT	-0	-0	-0
Tap på fordringer	-0	-1	-1
Øvrige driftskostnader	-34	-25	-26
Sum andre driftskostnader	-70	-44	-35

NOTE 15 - NETTO FINANSPOSTER

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Renteinntekter bankinnskudd	7	7	9
Renteinntekter tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	-	-	-
Andre renteinntekter	0	13	26
Sum renteinntekter	7	20	35
Rentekostnader banklån	-132	-132	-86
Netto renteelement i rentebytteavtaler	-24	-17	-15
Rentekostnad leieforpliktelser	-2	-2	-2
Andre rentekostnader	-38	-15	-1
Sum andre rentekostnader	-196	-167	-104
Verdiendring rentesikringer	111	-135	28
Verdiendringer finansielle instrumenter	111	-135	28
Netto valutagevinster (tap) på finansieringsaktiviteter	-6	1	0
Netto andre finansinntekter (kostnader)	0	0	-8
Netto andre finansposter	-6	1	-8
Netto finansposter	-85	-281	-49

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 legges 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

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Betalbar skatt	-35	-3	-1
Endring i utsatt skatt	-210	-183	-95
Skattekostnad	-245	-186	-96
Betalbar skatt	35	3	1
Forskuddsbetalt skatt	-	-0	-
Effekt knyttet til kjøp og salg av virksomhet og annet	31	0	-
Netto betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	65	3	1
Betalbar skatt (gjeld)	74	3	1
Forskuddsbetalt skatt (fordring)	-9	-	-
Netto betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	65	3	1

AVSTEMMING AV NOMINELL SKATTESATS MOT EFFEKTIV SKATTESATS

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Resultat før skattekostnad	1 265	1 017	459
Forventet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	-278	-224	-101
Effekt av at inntekter fra TS og FKV er presentert etter skatt	28	19	0
Effekt av ikke skattepliktige inntekter	0	4	2
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	-1	-1	-
Andre effekter	5	16	3
Skattekostnad	-245	-186	-96
Effektiv skattesats	19 %	18 %	21 %

Den nominelle skattesatsen på skattemessig resultat har i 2021 vært 22 % i Norge og Danmark, 20,6 % i Sverige og 20 % i Finland. I 2019 og 2020 hadde konsernet kun investeringer i Norge og Danmark. Skattesatsen var 22% i disse landene begge årene.

NOTE 16 - SKATTER (FORTS.)

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Investerings- eiendom	Bruksrett/ leieforpliktelse	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Utsatt skattefordel 01.01.19	-	-0	5	12	0	18
Resultatført i 2019	-	-0	-6	-11	-0	-18
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	16	46	3	66
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Utsatt skattefordel 31.12.19	-	-0	15	47	3	65
Resultatført i 2020	-	0	29	-0	0	30
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-0	-	-0
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Utsatt skattefordel 31.12.20	-	-	45	47	4	95
Resultatført i 2021	-	0	-25	-3	0	-28
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	-0	-	-0
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Utsatt skattefordel 31.12.21	-	0	19	43	4	66

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Investerings- eiendom	Bruksrett/ leieforpliktelse	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Utsatt skatt 01.01.19	-223	-	-0	-	-2	-225
Resultatført i 2019	-78	-	0	-	-	-78
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-39	-	-	-	-3	-43
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Utsatt skatt 31.12.19	-340	-	-	-	-6	-346
Resultatført i 2020	-214	-	-	-	1	-212
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	-	-0	-0
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Utsatt skatt 31.12.20	-554	-	-	-	-4	-558
Resultatført i 2021	-177	-	-	-	-5	-182
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-126	-	-	-	-	-126
Omregningsdifferanser	3	-	-	-	-	3
Utsatt skatt 31.12.21	-854	-	-	-	-9	-863

NOTE 16 - SKATTER (FORTS.)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Investerings- eiendom	Bruksrett/ leieforpliktelse	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Netto USF (US) 01.01.19	-223	-	5	12	-2	-208
Resultatført i 2019	-78	-	-6	-11	-	-95
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-39	-	16	46		23
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Netto USF (US) 31.12.19	-340	-	15	47	-2	-280
Resultatført i 2020	-214	0	29	0	2	-183
Poster i utvidet resultat	-	-	-	0	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	-	0	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Netto USF (US) 31.12.20	-554	-	45	47	-1	-463
Resultatført i 2021	-177	0	-25	-3	-5	-211
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-126	-	-	-	-	-126
Omregningsdifferanser	3	-	-	-	-	3
Netto USF (US) 31.12.21	-854	0	19	43	-6	-797

Utsatt skattefordel knyttet til fremførbart skattemessig underskudd er balanseført i den grad det er sannsynlig at konsernet kan anvende dette mot fremtidig skattepliktig overskudd.

NETTING AV UTSATT SKATT (UTSATT SKATTEFORDEL)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Utsatt skattefordel uten nettoføring innen samme skatteregime	66	95	65	18
Andel som har blitt nettet mot utsatt skatt	-28	-55	-30	-14
Sum utsatt skattefordel i balansen	38	40	35	4
Utsatt skatt uten nettoføring innen samme skatteregime	863	558	346	225
Andel som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	-28	-55	-30	-14
Sum utsatt skatt i balansen	835	503	316	211
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen	-797	-463	-280	-208

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).

GOODWILL
Goodwill er forskjellen mellom vederlag ved kjøp av virksomhet og virkelig verdi av gruppens 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.

VERDIFALL PÅ IMMATERIELLE EIENDELER
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).

Beløp i NOK mill.	Opsjoner	Utvikling	Sum
Anskaffelseskost	-		
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	0	1	1
Balanseført verdi 01.01.19	0	1	1
Årets tilgang	1	-	1
Årets tilgang gjennom oppkjøp	14	-	14
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.19	15	1	16
Anskaffelseskost	15	1	16
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.19	15	1	16
Årets tilgang	4	1	5
Årets tilgang gjennom oppkjøp	-1	1	-
Årets avgang	-2	-	-2
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.20	17	3	20
Anskaffelseskost	17	3	20
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.20	17	3	20
Årets tilgang	1	1	2
Årets reklassifisering	-0	-	-0
Årets amortiseringer	-0	-	-0
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.21	18	4	22
Anskaffelseskost	18	4	22
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-0	-	-0
Balanseført verdi 31.12.21	18	4	22

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

Konsernet har anskaffet et transportmiddel i 2021 til NOK 0,3 mill. Bokført verdi pr. 31.12.2021 er NOK 0,3 mill.

Pr. 31.12.21 er det ikke pantsatte driftsmidler, driftsmidler med restriksjoner eller driftsmidler holdt for salg i konsernet.

NOTE 19 - LEIEFORPLIKTELSE OG BRUKSRETTEIENDELER

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale. Vurderingen gjøres i tråd med IAS 16 – *Eiendom, anlegg og utstyr*. 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

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, fratrukket 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 - LEIEFORPLIKTELSE OG BRUKSRETTEIENDELER (FORTS.)

BRUKSRETTEIENDELER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Tomter	Kontor	Sum
Balanseført verdi 01.01.19	-	-	-
Årets tilgang	59	11	70
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	-	-	-
Årets avskrivning	-	-1	-1
Balanseført verdi 31.12.19	59	10	69
Årets tilgang	1	2	3
Årets avgang	-1	-	-1
Årets remålingseffekt	1	-	1
Årets avskrivning	-1	-1	-2
Balanseført verdi 31.12.20	59	11	70
Årets tilgang	-	-	-
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	-	-	-
Årets avskrivning	-1	-2	-3
Balanseført verdi 31.12.21	58	10	68
Leieperiode	1-99 år	1-10 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	

LEIEFORPLIKTELSE

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Tomter	Kontor	Sum
Balanseført verdi 01.01.19	-	-	-
Årets tilgang	59	11	70
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	-	-	-
Årets betalinger	-2	-1	-3
Årets rentekostnad	1	-	1
Balanseført verdi 31.12.19	58	10	68
Kortsiktige leieforpliktelser	3	1	4
Langsiktige leieforpliktelser	55	9	64
Balanseført verdi 31.12.19	58	10	68
Årets tilgang	1	2	3
Årets avgang	-1	-	-1
Årets remålingseffekt	1	-	1
Årets betalinger	-3	-1	-4
Årets rentekostnad	2	-	2
Balanseført verdi 31.12.20	58	11	69
Kortsiktige leieforpliktelser	3	2	5
Langsiktige leieforpliktelser	55	9	64
Balanseført verdi 31.12.20	58	11	69
Årets tilgang	-	-	-
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	-	-	-
Årets betalinger	-3	-2	-5
Årets rentekostnad	2	1	3
Balanseført verdi 31.12.21	58	10	68
Kortsiktige leieforpliktelser	3	2	5
Langsiktige leieforpliktelser	55	8	63
Balanseført verdi 31.12.21	58	10	68

NOTE 19 - LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRETTEIENDELER (FORTS.)

LEIEKOSTNADER INNREGNET I RESULTATET

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2021	2020	2019
Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler	2	6	3
Sum leiekostnader	2	6	3

LEIEFORPLIKTELSENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.21
Innen 1 år	5
Mellom 1 og 5 år	17
Mellom 5 og 10 år	18
Mellom 10 og 15 år	10
Mellom 15 og 20 år	10
Senere	150
Sum leieforpliktelser	209
Diskonteringseffekt	-141
Nåverdi av leieforpliktelser	68

Langsiktige leieforpliktelser utover 10 år er sin helhet knyttet til festeavgift på en tomt i Orkanger kommune.

NOTE 20 - FINANSIELLE INVESTERINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2021	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	24	14	48
Tilgang	-	9	14
Avgang	-	-	-48
Gevinst (tap) over utvidet resultat	-	-	-
Gevinst (tap) over resultat	-3	-	-
Omrégningsdifferanser	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.	20	24	14
Herav klassifisert som anleggsmidler	20	24	14
Herav klassifisert som omløpsmidler	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.	20	24	14

FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV:

<i>Beløp i NOK mill.</i>		31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Stav Handel & Næringspark	18 %	8	2	12	0
NK Industrieiendom AS	6 %	12	22	2	0
Trondheim Parinvest Holding AS	10 %	0	0	0	48
Øvrige		0	0	0	0
Sum finansielle investeringer		20	24	14	48

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

Beløp i NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Kundefordringer	5	8	6	5
Opptjente, ikke fakturerte, inntekter	12	0	-	-
Forskuddsbetalte kostnader	1	3	3	-
Rentebærende fordringer	-	201	0	1
Øvrige kortsiktige fordringer	100	8	181	18
Sum kortsiktige fordringer	119	220	191	24
Rentebærende fordringer	180	137	237	77
Øvrige langsiktige fordringer	26	2	1 431	-
Sum langsiktige fordringer	206	138	1 668	77
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer	325	359	1 858	102

PÅLYDENDE, AVSETNING FOR TAP OG BALANSEFØRT VERDI

Beløp i NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Pålydende verdi	326	359	1 859	102
Avsetning for tap på fordringer	-1	-1	-0	-
Balanseført verdi	325	359	1 858	102

AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Avsetning for tap på fordringer 01.01.	-1	-0	-
Årets endring i avsetning	-1	-0	-0
Avsetning for tap på fordringer 31.12.	-1	-1	-0

Avsetning til tap gjelder i sin helhet kundefordringer.

ALDERSFORDELING FORFALTE KUNDEFORDRINGER

Beløp i NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Opptil 3 måneder	7	6	6	0
Over 3 måneder	-	3	1	0
Forfalte poster	7	9	6	0

FORFALLSSTRUKTUR LANGSIKTIG FORDRINGER

Beløp i NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Forfaller mellom 1 og 2 år	28	111	-	-
Forfaller mellom 2 og 5 år	175	28	237	77
Forfaller etter 5 år	4	0	1 431	-
Sum langsiktige fordringer	206	138	1 668	77

Effektiv rente på rentebærende fordringer pr. 31.12.21 er ca. 3,3 %.

Langsiktig fordring på NOK 1 431 mill. pr. 31.12.19 er mot et selskap i Reitan Eiendom konsern. Andre langsiktige rentebærende fordringer består hovedsakelig av lån til tilknyttede selskaper.

NOTE 21 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER (FORTS.)

FORDRINGENE ER FORDELT I ULIKE VALUTA SOM FØLGER:

Beløp i NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
NOK	182	319	1 612	102
DKK	104	1	212	-
SEK	38	39	35	-

NOTE 22 - BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.

Beløp i NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Bankinnskudd og kontanter	240	132	105	105
Skattetrekksmidler	1	3	2	0
Andre bundne bankinnskudd	-	12	-	-
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	241	148	107	106

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER FØLGENDE:

Beløp i NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Bankinnskudd, kontanter o.l.	241	148	107	106
Kassekreditt	-	-	-	-
Sum kontanter og kontantekvivalenter i kontantstrømpstillingen	241	148	107	106

NOTE 23 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

Konsernet regnskapsfører avsetninger for blant annet utbyggingsforpliktelser og andre kontraktsforpliktelser, betingede vederlag og rettslige krav dersom konsernet har en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser og det er sannsynlig at denne kommer til utbetaling, samt at 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	-	-	-
Utgående balanse 31.12.20	10	-	10
Årets avsetning	1	-	1
Utgående balanse 31.12.21	11	-	11

FORVENTET FORFALLSSTRUKTUR

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Utbyggings- forpliktelse	Betinget vederlag	Sum
Innen 1 år	-	-	-
Mellom 1 og 2 år	2	-	2
Mellom 2 og 5 år	9	-	9
Senere enn 5 år	-	-	-
Sum andre avsetninger for forpliktelser	11	-	11

KLASSIFISERING I BALANSEN

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2021	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Kortsiktig	-	-	-	-
Langsiktig	11	10	10	-
Sum andre avsetninger for forpliktelser	11	10	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>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Pantelån	5 529	1 452	867	1 013
Sum langsiktige lån	5 529	1 452	867	1 013
Kassekreditt	0	0	0	0
Pantelån	895	2 985	3 514	829
Sum kortsiktige lån	895	2 985	3 514	829
Sum langsiktige og kortsiktige lån	6 424	4 437	4 381	1 842

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Investeringseiendom	12 407	8 958	7 870	3 062
Varige driftsmidler	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer (kortsiktig)	-	13	18	-
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån	12 407	8 971	7 888	3 062

LÅNENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Innen 1 år	895	2 985	3 514	829
Mellom 1 og 2 år	153	1 301	619	348
Mellom 2 og 3 år	4 482	52	94	409
Mellom 3 og 4 år	135	99	29	5
Mellom 4 og 5 år	25	-	124	250
Senere	735	0	1	-
Sum langsiktige og kortsiktige lån	6 424	4 437	4 381	1 842

LÅNENE ER EKSPONERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Under 1 år	-1 873	2 319	2 179	-195
Mellom 1 og 2 år	390	142	136	378
Mellom 2 og 3 år	4 619	137	136	439
Mellom 3 og 4 år	395	137	136	35
Mellom 4 og 5 år	62	137	136	280
Senere	2 831	1 565	1 661	906
Sum langsiktige og kortsiktige lån	6 424	4 437	4 381	1 842

Reprisingsstrukturen hensyntar rentebyteavtaler. Negative tall i første linje skyldes disse rentebyteavtalene.

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

LÅN PR. VALUTA

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Hovedstol i valuta	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
NOK	5 331	5 331	4 437	4 381	1 842
SEK	342	333	-	-	-
DKK	566	760	-	-	-
Sum langsiktige og kortsiktige lån		6 424	4 437	4 381	1 842

UBENYTTETE LÅNEFASILITETER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Utløper innen ett år til flytende rente	151	-	-	66
Utløper etter ett år til flytende rente	-	-	-	-
Sum ubenyttede lånefasiliteter	151	-	-	66

RENTESATSER PR. 31.12.21

	NOK	SEK	DKK
Kassekreditt	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Pantelån	3,01 %	3,59 %	1,46 %
Gjennomsnittlig rentesats for sum langsiktige og kortsiktige lån	3,01 %	3,59 %	1,46 %

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

VIKRELIG 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>	Obligasjons-			
	Pantelån	lån	Kassekreditt	Sum lån
Balanseført verdi 01.01.19	1 183	659	-	1 842
Tilgang ved kjøp av selskap	1 599	-	-	1 599
Opptak/fornylse av lån	1 308	-	-	1 308
Nedbetaling av lån	-118	-250	-	-368
Balanseført verdi 31.12.19	3 972	409	-	4 381
Opptak/fornylse av lån	403			403
Nedbetaling av lån	-347			-347
Balanseført verdi 31.12.20	4 028	409	-	4 437
Tilgang ved kjøp av selskap	1 223	-	-	1 223
Opptak/fornylse av lån	5 197	-	-	5 197
Nedbetaling av lån	-4 023	-409	-	-4 432
Balanseført verdi 31.12.21	6 424	-	-	6 424

NOTE 25 - LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PANTELÅN

I konsernets er det trukket opp lån med pant i eiendom på NOK 6 424 mill. pr. 31.12.21 (NOK 4 437 mill. pr. 31.12.20, NOK 4 381 mill. pr. 31.12.19 og NOK 1 842 mill. pr. 01.01.19).

De aller fleste pantelånene har finansielle betingelser (covenants) for RELOG konsern, underkonsern og/eller enkeltelskap. De er som følger og er overholdt pr. 31.12.21:

Låntaker	Lån pr. 31.12.21 (NOK mill.)	Loan-to-value (maksimum)	Interest cover ratio
Login Parinvest AS *	2 900	70,0 %	1,8:1
RELOG AS *	1 663	70,0 %	1,5:1
RELOG AS **	550	70,0 %	1,5:1
Login Narvik AS	63	70,0 %	
Mjølbby Logistics Invest AB	164	70,0 %	
Sum lån med finansielle lånebetingelser	5 341		

Interest cover ratio er definert som EBITDA (uten verdiendring investeringseiendom)/Netto finans.

* Avdragsstruktur: LTV < 50 % = 0 %, LTV < 55 % = 1 %, LTV < 60 % = 2 %, LTV < 60 % = 3 %

** Forfaller i sin helhet i 2022

KONSERNKONTOORDNINGER I RELOG

RELOG AS, 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. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd, evt. bankgjeld. Pr. 31.12.21 var saldo på innskudd i bank NOK 241 mill., inklusiv bankinnskudd i nordiske datterselskap. Tilsvarende tall for 31.12.20 var NOK 148 mill. og for 31.12.19 NOK 107 mill.

ANDRE LÅNEAVTALER

Pr. 31.12.21 har konsernet et lån fra 3Log ANS på NOK 1 561 mill. Lånet er klassifisert som langsiktig, se note 31 - *Nærstående parter*. I tillegg har konsernet langsiktig lån fra øvrige aksjonærer i RELOG AS på NOK 485 mill. pr. 31.12.21.

NOTE 26 - GARANTIER

Konsernet har garantert for ikke balanseførte forpliktelser begrenset oppad til NOK 257 mill. pr. 31.12.21. Garantiene er i hovedsak stilt på vegne og ovenfor tilknyttede selskap.

Konsernet har garantistillelser fordelt på følgende debitorer.

01.01.19 <i>Beløp i NOK mill.</i>	RELOG	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	-	-
Kontraktsgaranti	-	-	-
Boliggaranti	-	-	-
Sum garantistillelser 01.01.19	-	-	-

31.12.19 <i>Beløp i NOK mill.</i>	RELOG	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	80	51	131
Kontraktsgaranti	93	46	139
Boliggaranti	7	2	9
Sum garantistillelser 31.12.19	180	99	279

31.12.20 <i>Beløp i NOK mill.</i>	RELOG	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	80	161	241
Kontraktsgaranti	96	12	108
Boliggaranti	7	2	9
Sum garantistillelser 31.12.20	182	176	358

31.12.21 <i>Beløp i NOK mill.</i>	RELOG	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	31	205	236
Kontraktsgaranti	10	-	10
Boliggaranti	9	2	11
Sum garantistillelser 31.12.21	50	207	257

Konsernet har følgende vesentlige enkeltstående garantistillelser.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av konsern	31	80	80	-
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av tilknyttede selskap	205	161	51	-
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør konsern *	10	96	93	-
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør tilknyttede selskap *	-	12	46	-
Øvrige	11	9	9	-
Sum garantistillelser	257	358	279	-

* Byggherrens sikkerhetsstillelse for kontraktsforpliktelser iht. NS 8407 - *Alminnelige kontraktbestemmelser for totalentrepriser* i form av selvskyldnerkausjon

NOTE 27 - RENTESIKRINGER

Konsernets finansielle risiko er i stor grad knyttet til utvikling og svingninger i rentenivået. For RELOG 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 på linja verdiendring finansielle instrumenter, mens kontanteffekten ved oppgjør føres som en rentekostnad.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	0	0	0	0
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	0	0	2	0
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	4	0	5	2
Sum rentesikringer - eiendel	4	0	6	2
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	0	1	0	0
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	7	13	4	0
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	95	193	74	25
Sum rentesikringer - forpliktelse	102	207	78	25
Netto rentesikringer - eiendel (forpliktelse)	-98	-207	-71	-23

	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Laveste fastrente i rentebytteavtaler	0,22 %	1,45 %	1,49 %	1,92 %
Høyeste fastrente i rentebytteavtaler	3,05 %	3,05 %	3,05 %	2,62 %

<i>Beløp i mill.</i>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i NOK	2 073	2 213	2 203	1 024
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i SEK	127	0	0	0
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i DKK	425	0	0	0

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2021	2020	2019
Virkelig verdi 01.01.	-207	-71	-23
Verdiendring resultatført	111	-135	28
Tilgang	-2	-	-76
Virkelig verdi 31.12.	-98	-207	-71

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>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Rentebærende gjeld til aksjonærer	512	25	25	-
Annen gjeld	5	2	2	-
Sum annen gjeld	517	27	27	-
Forfaller mellom 1 og 2 år	27	2	-	-
Forfaller mellom 2 og 5 år	5	25	27	-
Forfaller etter 5 år *	485	-	-	-
Sum annen gjeld	517	27	27	-

* Rentebærende gjeld med forfall etter 5 år er i sin helhet avdragsfri gjeld til aksjonærer som renteberegnes til 4,5 % årlig

Kortsiktig gjeld <i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Leverandørgjeld	50	19	12	24
Skyldig offentlige avgifter og lønn	20	21	10	3
Påløpte kostnader	37	9	11	10
Utsatt inntekt	0	1	0	0
Øvrig kortsiktig gjeld	26	38	23	0
Sum leverandørgjeld og annen gjeld	133	89	57	38

NOTE 29 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

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 eiendelerved 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.

Konsernet har gjort en avsetning for forventede tap på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat.

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 FORPLIKTELSE

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 FORPLIKTELSE (FORTS.)

31.12.2021 Beløp i NOK mill.	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
Finansielle investeringer	20	-	-	-	20
finansielle instrumenter	4	-	-	-	4
Fordringer	-	206	-	-	206
Sum finansielle anleggsmidler	24	206	-	-	230
Kundefordringer og andre fordringer	-	119	-	-	119
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	241	-	-	241
Sum finansielle omløpsmidler	-	360	-	-	360
Sum finansielle eiendeler	24	566	-	-	590
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	5 529	5 529
Gjeld til konsrnselskaper	-	-	-	1 586	1 586
finansielle instrumenter	-	-	102	-	102
Annen gjeld	-	-	-	517	517
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	102	7 632	7 734
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	895	895
Gjeld til konsrnselskaper	-	-	-	2	2
finansielle instrumenter	-	-	1	-	1
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	133	133
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	1	1 030	1 031
Sum finansiell gjeld	-	-	103	8 662	8 765

31.12.2020 Beløp i NOK mill.	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
Finansielle investeringer	24	-	-	-	24
Fordringer	-	138	-	-	138
Sum finansielle anleggsmidler	24	138	-	-	162
Kundefordringer og andre fordringer	-	220	-	-	220
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	148	-	-	148
Sum finansielle omløpsmidler	-	368	-	-	368
Sum finansielle eiendeler	24	506	-	-	530
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	1 452	1 452
Gjeld til konsrnselskaper	-	-	-	31	31
finansielle instrumenter	-	-	205	-	205
Annen gjeld	-	-	-	27	27
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	205	1 510	1 715
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	2 985	2 985
Gjeld til konsrnselskaper	-	-	-	201	201
finansielle instrumenter	-	-	1	-	1
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	89	89
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	1	3 275	3 276
Sum finansiell gjeld	-	-	206	4 785	4 991

NOTE 29 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE (FORTS.)

31.12.2019 Beløp i NOK mill.	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
Finansielle investeringer	14	-	-	-	14
finansielle instrumenter	6	-	-	-	6
Fordringer	-	1 668	-	-	1 668
Sum finansielle anleggsmidler	20	1 668	-	-	1 688
Kundefordringer og andre fordringer	-	191	-	-	191
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	107	-	-	107
Sum finansielle omløpsmidler	-	298	-	-	298
Sum finansielle eiendeler	20	1 966	-	-	1 986
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	867	867
Gjeld til konsrnselskaper	-	-	-	38	38
finansielle instrumenter	-	-	78	-	78
Annen gjeld	-	-	-	27	27
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	78	932	1 010
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	3 514	3 514
Gjeld til konsrnselskaper	-	-	-	1 500	1 500
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	57	57
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	-	5 071	5 071
Sum finansiell gjeld	-	-	78	6 003	6 081

01.01.2019 Beløp i NOK mill.	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
Finansielle investeringer	48	-	-	-	48
Fordringer	-	77	-	-	77
Sum finansielle anleggsmidler	48	77	-	-	125
Kundefordringer og andre fordringer	-	24	-	-	24
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	106	-	-	106
Sum finansielle omløpsmidler	-	130	-	-	130
Sum finansielle eiendeler	48	207	-	-	255
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	1 013	1 013
finansielle instrumenter	-	-	23	-	23
Annen gjeld	-	-	-	-	-
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	23	1 013	1 036
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	829	829
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	38	38
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	-	867	867
Sum finansiell gjeld	-	-	23	1 880	1 903

NOTE 30 - FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

Alle eiendeler og gjeldsposter som måles til virkelig verdi blir kategorisert i verdsettelseshierarkiet ut i fra 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 Nivå 1, øvrige egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler er plassert i Nivå 2. Finansielle investeringer er plassert i Nivå 3, jf. note 20 - *Finansielle investeringer*.

31.12.2021 Beløp i NOK mill.	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	20	20
Finansielle instrumenter	-	4	-	4
Sum finansielle anleggsmidler	-	4	20	24
Sum finansielle eiendeler	-	4	20	24
Finansielle instrumenter	-	102	-	102
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	102	-	102
Finansielle instrumenter	-	1	-	1
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	1	-	1
Sum finansiell gjeld	-	103	-	103

31.12.2020 Beløp i NOK mill.	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	24	24
Sum finansielle anleggsmidler	-	-	24	24
Sum finansielle eiendeler	-	-	24	24
Finansielle instrumenter	-	205	-	205
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	205	-	205
Finansielle instrumenter	-	1	-	1
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	1	-	1
Sum finansiell gjeld	-	206	-	206

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

31.12.2019 Beløp i NOK mill.	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	14	14
Finansielle instrumenter	-	6	-	6
Sum finansielle anleggsmidler	-	6	14	20
Sum finansielle eiendeler	-	6	14	20

Finansielle instrumenter	-	78	-	78
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	78	-	78
Sum finansiell gjeld	-	78	-	78

01.01.2019 Beløp i NOK mill.	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	48	48
Sum finansielle anleggsmidler	-	-	48	48
Sum finansielle eiendeler	-	-	48	48
Finansielle instrumenter	-	23	-	23
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	23	-	23
Sum finansiell gjeld	-	23	-	23

NOTE 31 - NÆRSTÅENDE PARTER

TRANSASJONER MED SELSKAPER I SAMME KONSERN

Konsernet leier ut eiendom til selskaper i REITAN konsern, i hovedsak REMA Distribusjon Norge AS, REMA Logistikeiendomme A/S og REMA 1000 Norge AS. I tillegg utfører konsernet forvaltningstjenester og konsulenttjenester til selskap i samme konsern. Leiepris og vederlag for overnevnte tjenester 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. Pr. 31.12.21 hadde RELOG AS et langsiktig rentebærende lån fra 3Log ANS.

RELOG har hatt følgende transaksjoner med konsernselskaper:

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Husleieinntekter	276	247	197
Andre inntekter	0	7	-
Andre driftskostnader	-2	-2	-0
Netto gevinster (tap)	-	-	-
Netto rentekostnader	-38	-2	25

RELOGs balanse inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med konsernselskaper:

Beløp i NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Langsiktige fordringer	-	-	1 424	-
Kortsiktige fordringer	1	140	163	-
Langsiktig gjeld	1 586	31	38	-
Kortsiktig gjeld	2	201	1 500	-

YTTERLIGERE INFORMASJON

RELOG kjøpte, via underkonsernet Login Parinvest, i juli 2021 REMA 1000s hovedlager i Horsens i Danmark fra morselskapet 3Log ANS. Se note 9 - *Større transaksjoner, for mer informasjon*.

TRANSASJONER MED TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Konsernet har eierandeler i tilknyttede selskap og felleskontrollerte selskaper, se også note 8 - *Investerings 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.

RELOG har hatt følgende transaksjoner med tilknyttede selskap:

Beløp i NOK mill.	2021	2020	2019
Husleieinntekter	-	-	-
Andre inntekter	2	9	3
Andre driftskostnader	-	-1	-1
Netto gevinster (tap)	-	-	-
Renteinntekter	5	5	6

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med felleskontrollert virksomhet i 2021, 2020 eller 2019.

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

Beløp i NOK mill.	31.12.21	31.12.20	31.12.19	01.01.19
Langsiktige fordringer	161	138	187	77
Kortsiktige fordringer	33	-	-	1
Langsiktig gjeld	-	-	-	-
Kortsiktig gjeld	-	-	-	-

Balansen inneholder ingen vesentlige beløp som følge av transaksjoner med felleskontrollert virksomhet pr. 31.12.21, 31.12.20, 31.12.19 eller 01.01.19.

TRANSASJONER MED ANDRE NÆRSTÅENDE

For ytelser til ledende ansatte og styremedlemmer henvises til note 13 - *Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser*. For eventuelle garantier til nærstående henvises til note 26 - *Garantier*.

INVESTERINGER SAMMEN MED NÆRSTÅENDE

RELOG har investeringer sammen med Reitan Eiendom (deltaker i 3Log ANS) i NHP Sør AS, RENH Holding AS og Kjøge Eiendomsinvest AS. RELOG har i tillegg en investering i NHP Sverige AB sammen med et selskap eid av Bob Persson (styremedlem).

NOTE 32 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

COVID-19 OG UKRAINA

Eiendomsvirksomheten har vært relativt lite påvirket av Covid-19-pandemien og myndighetenes tiltak for å begrense smittespredning. Kun en liten andel av konsernets eiendomsareal er leid ut til kunder som enten har vært pålagt stengning eller hatt kraftig omsetningsfall de siste to årene. Dette gjelder leietakere innen service- og underholdningsbransjen. Øvrig areal er utleid til solide leietakere, herunder dagligvareaktører som har opplevd sterk salgsvekst under pandemien.

Som en konsekvens av Russlands nylige invasjon av Ukraina er det innført strenge sanksjoner mot landet fra FN og vestlige nasjoner. Energipriser har økt kraftig, og det er usikkerhet i finansmarkedene. RELOG sin drift er i liten grad påvirket av energipriser, men rentenivået har trukket opp, og de fleste børser har falt den senere tid. Det er imidlertid så langt ikke erfart store bevegelser i verdiene for næringsseiendom i de markedene RELOG opererer i.

Selskapsregnskap



RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK mill.	Note	01.07.2021- 31.12.2021
Driftsinntekter og driftskostnader		
Annen driftsinntekt	10, 11	11
Sum driftsinntekter		11
Lønn og andre personalkostnader	2	10
Annen driftskostnad	2	5
Sum driftskostnader		15
Driftsresultat		-4
Finansinntekter og finanskostnader		
Inntekt på investering i datterselskap	5	131
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	11
Annen renteinntekt		0
Sum finansinntekter		142
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	35
Annen rentekostnad		24
Sum finanskostnader		59
Resultat av finansposter		83
Ordinært resultat før skattekostnad		79
Skattekostnad på ordinært resultat	4	21
Årsresultat		57
Overføringer		
Overført til annen egenkapital		57
Sum overføringer		57

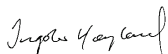
BALANSE

Beløp i NOK mill	Note	31.12.21
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
FoU, Lisenser og programvare	12	5
Utsatt skattefordel	4	0
Sum immaterielle eiendeler		5
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	1, 5	5 193
Lån til foretak i samme konsern	10	2 161
Andre langsiktige fordringer	2	5
Sum finansielle anleggsmidler		7 360
Sum anleggsmidler		7 365
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	3	1
Fordringer på konsernselskap	1, 10	146
Andre kortsiktige fordringer		0
Sum fordringer		147
Bankinnskudd	6, 9, 10	34
Sum omløpsmidler		181
SUM EIENDELER		7 546

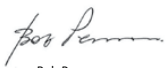
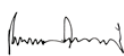
BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital (7 182 945 aksjer à kr. 0,02)	7, 8	0
Overkurs	8	3 177
Sum innskutt egenkapital		3 178
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8	57
Sum opptjent egenkapital		57
Sum egenkapital		3 235
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	4	1
Sum avsetning for forpliktelser		1
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	1 646
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	2 046
Sum annen langsiktig gjeld		3 692
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	567
Leverandørgjeld		2
Betalbar skatt	4	16
Skyldige offentlige avgifter	6	4
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9, 10	26
Annen kortsiktig gjeld		3
Sum kortsiktig gjeld		617
Sum gjeld		4 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 546

Trondheim, 14. juni 2022


Ingolv Høyland
Styrets leder

Jan Gunnar Heglund
Styremedlem

Ole Birger Gæver
Styremedlem

Bob Persson
Styremedlem

Ragnar Lyng
Styremedlem

Øyvind Christensen
Styremedlem

Christian Wist
Adm. direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	2021
Likvider brukt på driften	
Resultat før skattekostnad	79
Endring i kundefordringer	-1
Endring i leverandørgjeld	2
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-2 253
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 174
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
Kjøp av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalforhøyelser	-0
Investering i varige driftsmidler / immaterielle eiendeler	-5
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Innbetalinger opptak av kort- og langsiktig gjeld / nedbetaling utlån	2 213
Kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	2 213
Netto likviditetsendring gjennom året	34
Likviditetsbeholdning 01.01.	-
Likviditetsbeholdning 31.12.	34

NOTER TIL SELSKAPSREGNSKAPET – INNHOLD

Regnskapsprinsipper	
Note 1 – Enkelttransaksjoner	90
Note 2 – Ansatte og godtgjørelser	91
Note 3 – Fordringer	92
Note 4 – Skatt	92
Note 5 – Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer	93
Note 6 – Bundne midler	93
Note 7 – Aksjer og aksjeeiere	93
Note 8 – Egenkapital	94
Note 9 – Gjeld / pantstillelser og garantier / rentesikring	94
Note 10 – Transaksjoner med nærstående parter	95
Note 11 – Driftsinntekter	95
Note 12 – Spesifikasjoner av immaterielle eiendeler	96
Note 13 – Hendelser etter balansedagen	96

PRINSIPPNOTE

STIFTELSE
RELOG AS ble stiftet i 2021. Det er i løpet av året foretatt tingsinnskudd i form av aksjer i Login Parinvest Holding AS, Login Eiendom AS og NHP Eiendom AS.

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

KLASSIFISERING
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt 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.

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 utliknet 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.

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.

PRINSIPPNOTE (FORTS.)

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.

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

RELOG AS har utarbeidet konsernregnskap for 2019, 2020 og 2021 iht. IFRS.

NOTE 1 - ENKELTTTRANSASJONER

RELOG AS ble stiftet 11. mai 2021. 1. juli 2021 ble det foretatt et tingsinnskudd i RELOG AS, og virksomheten i NHP Eiendom AS, Login Eiendom AS og Login Parinvest Holding AS ble videreført under det felles holdingselskapet RELOG AS ved at 100% av aksjene i NHP Eiendom AS og Login Eiendom AS, og 70% av aksjene i Login Parinvest Holding AS ble benyttet som tingsinnskudd. Tingsinnskuddet ble ansett som en transaksjon til virkelig verdi, og verdien av tingsinnskuddet ble beregnet på bakgrunn av eksterne verdivurderinger av selskapenes underliggende eiendommer.

I september 2021 gjennomførte RELOG en transaksjon med et porteføljekjøp av eiendommer på omlag NOK 1,3 mrd. av UB Nordic Property Fund som har hovedkontor i Helsinki, Finland. Av eiendomsverdiene utgjør tilgang investeringseiendom NOK 919 mill. Porteføljen består av syv eiendommer og utgjør totalt 216 000 kvm eiendom innenfor lager, logistikk og industri. To av eiendommene ligger i Norge, en i Finland, en i Danmark og tre i Sverige. Transaksjonen bidrar til å øke RELOGs geografiske diversifisering for eiendomsporteføljen og støtter opp under selskapets ambisjoner om fremtidig vekst. Køpet ble gjennomført via det nystiftede datterselskapet RELOG Invest AS.

NOTE 2 - ANSATTE OG GODTGJØRELSE

Lønnskostnader <i>Beløp i NOK mill.</i>	2021
Lønn	8
Offentlige avgifter	1
Sosiale kostnader	1
Pensjonskostnader	-
Sum	10

Gjennomsnittlig antall ansatte/årsverk * 6

Godtgjørelse	Adm. direktør **
Lønn	0,6
Annen godtgjørelse	0,0
Sum	0,6

* Ansatte i underliggende datterselskap ble overført til RELOG AS fra og med 01.10.21

** Adm. direktør har mottatt lønn og bonus i underliggende datterselskap i perioden før 01.10.21

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til medlemmer av styret i 2021.

Det eksisterer ikke avtaler om overskuddsdeling, bonuser, opsjoner eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold mellom selskapet og daglig leder/styret. Ytelser knyttet til ledergruppen er redegjort nærmere for i konsernregnskapet.

LÅN OG KREDITTSTILLELSE ADM. DIREKTØR

Selskapet har en gjeld til et selskap eid av adm. direktør pr. 31.12.21 på NOK 13 mill.

LÅN OG KREDITTSTILLELSE STYREMEDLEMMER

Selskapet har lån til styremedlemmers selskap, se note 9 - *Gjeld/pantestillelser og garantier/rentesikring.*

PENSJONSORDNINGER

RELOG AS videreførte i 2021 en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 26 personer pr. 31.12.21. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

LÅN OG KREDITTSTILLELSE ANSATTE

Selskapet har ingen lån eller kredittstillelser til ansatte pr. 31.12.21.

REVISJONSHONORARER

Kostnadsført godtgjørelse til revisor <i>Beløp i NOK mill og ekskl. mva.</i>	2021
Lovpålagt revisjon	0,3
Andre attestasjonstjenester	0,0
Annen bistand	0,1
Sum godtgjørelse til revisor	0,3

NOTE 3 - FORDRINGER

Vurdering av kundefordringer <i>Beløp i NOK mill.</i>	2021
Vurdert til pålydende	1
Avsatt til tap	-
Bokført verdi pr. 31.12.21	1

NOTE 4 - SKATT

Årets skattekostnad <i>Beløp i NOK mill.</i>	2021	
Betalbar skatt	16	
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1	
Effekt avgitt konsernbidrag konsernbidrag	4	
Skattekostnad ordinært resultat	21	
Betalbar skatt i årets skattekostnad	2021	
Ordinært resultat før skatt	79	
Permanente forskjeller	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-5	
Skattepliktig resultat fra deltakerlignet selskap	19	
Grunnlag betalbar skatt	92	
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	20	
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	20	
Betalbar skatt i årets skattekostnad	2021	
Betalbar skatt på året resultat	16	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	4	
Sum betalbar skatt i balansen	20	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2021
Andre forskjeller	-5	5
Grunnlag for beregning av utsatt skatt		5
Utsatt skatt, 22 %		1

NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

<i>Beløp i NOK mill</i>	Anskaffelsesår	Forretnings-kontor	Eier-/stemme-andel	Aksjekapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Konsernets resultat	Konsernets egenkapital
Login Eiendom AS *	2021	Trondheim	100 %	40	100	-4	61
NHP Eiendom AS *	2021	Trondheim	59 %	330	3 015	392	2 914
Login Parinvest Holding AS/IS *	2021	Trondheim	70 %	2 279	2 067	651	3 347
RELOG Invest AS *	2021	Trondheim	100 %	0	10	31	41
Sum					5 193		

* Konsernets resultat og egenkapital iht. IFRS oppgitt

RELOG AS har i 2021 mottatt og inntektsført konsernbidrag fra følgende datter:

NHP Eiendom AS	131
----------------	-----

RELOG AS har i 2021 avgitt konsernbidrag (justert for skatteeffekt) og endret kostpris på aksjer i følgende døtre:

Login Eiendom AS	5
RELOG Invest AS	10
Endring kostpris	15

NOTE 6 - BUNDNE MIDLER

Selskapet har en skattetrekkskonto på NOK 1,5 mill. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.21 er NOK 1,5 mill.

NOTE 7 - AKSJER OG AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 7 182 945 aksjer pålydende NOK 0,02. Bokført aksjekapital er kr 143 659.

Samtlige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

Navn	Aksjer	%
3Log ANS	5 479 917	76,29 %
Persson Norge AS	620 116	8,63 %
Lyng Gruppen AS	498 169	6,94 %
Heglund Holding AS	327 294	4,56 %
Stiftelsen Fritt Ord	211 541	2,95 %
Forstaden AS	45 908	0,64 %
Sum	7 182 945	100 %

3Log ANS er eid av REITAN Eiendom AS (65 %), Ursus Invest AS (25 %) og Bai AS (10 %).

Styrets leder kontrollerer Bai AS.

Styremedlem Øyvind Christensen kontrollerer Ursus Invest AS.

Styremedlem Bob Persson kontrollerer Persson Norge AS.

Styremedlem Ragnar Lyng kontrollerer Lyng Gruppen AS.

Styremedlem Jan Gunnar Heglund er aksjonær i Heglund Holding AS.

Daglig leder Christian Wist kontrollerer Forstaden AS.

NOTE 8 - EGENKAPITAL

Beløp i NOK mill	Aksje- kapital	Overkurs	Ikke registrert annen		Sum egenkapital
			innskutt egenkapital	Annen egenkapital	
Stiftelse	0	0	0	0	0
Tingsinnskudd	0	3 177	0	0	3 178
Årets resultat	0	0	0	57	57
Egenkapital pr. 31.12.21	0	3 177	0	57	3 235

Selskapet ble stiftet med NOK 0,03 mill i aksjekapital. Ved tingsinnskuddet ble aksjekapitalen økt med NOK 0,11 mill.

NOTE 9 - GJELD/PANTSTILLELSER OG GARANTIER/RENTESIKRING

Trekkrettigheter / kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

RELOG AS har kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 567 mill. Den kortsiktige gjelda er sikret med pant i aksjer i RELOG-konsernet.

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

RELOG AS har langsiktig konserngjeld på NOK 1 646 mill. Også den langsiktige gjelden i konsernet er sikret med pant i aksjer i RELOG-konsernet, i tillegg til pant i eiendommer i konsernet.

Selskapet har ikke ekstern gjeld som forfaller til betaling mer enn 5 år etter balansedagen.

Selskapet har derimot gjeld til sine aksjonærer på NOK 2 046 mill. som forfaller til betaling mer enn 5 år etter balansedagen.

Kassekreditt og konsernkonto

RELOG AS har avtale om Cash Pool-konsernkonto med Nordea. RELOG AS er eier av konsernkontoen, og avtalen innebærer at RELOG AS samler og styrer konsernets likviditet. Pr. 31.12.2021 var det kun selskap i Login Eiendom konsern som inngikk i konsernkontoordningen til RELOG AS. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd og datterselskapenes innskudd (trekk) er presentert som konsernintern gjeld (fordring) i RELOGs regnskap. Pr. 31.12.21 var saldo på innskudd i konsernkontoen NOK 32,9 mill.

Garantistillelser

Beløp i NOK mill	2021
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	0

Rentesikringer:

Selskapet har låneavtaler med flytende rente. Selskapets gjeld har blitt benyttet til å innfri ekstern gjeld i datterselskap.

Datterselskap har inngått rentebytteavtaler som endrer renten til fast rentesats.

Gjeld til nærstående parter:

RELOG AS har pr. 31.12.21 gjeld til sine aksjonærer pålydende NOK 2 046 mill. Gjelden er klassifisert som langsiktig, og forfaller ikke til betaling mer enn fem år etter balansedagen. Det er inngått skriftlige låneavtaler, og lånene renteberegnes med markedsmessige vilkår.

NOTE 10 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

RELOG AS utfører forvaltningstjenester og regnskapsførsel for flere datterselskaper og tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår, og faktureres normalt kvartalsvis.

RELOG AS har bidratt med kort- og langsiktig finansiering til datterselskaper. Selskapet har pr. 31.12.21 langsiktige fordringer mot datterselskaper på NOK 2 161 mill. Lånene renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår, som fastsettes ut fra lånenes karakter og sikkerhet som er stilt for lånene. Selskapet har pr. 31.12.21 kortsiktige fordringer mot datterselskaper på NOK 146 mill., hvorav NOK 7 mill. gjelder lån, NOK 6 mill. gjelder kundefordringer, NOK 2 mill. gjelder mellomværende konsernkonto, og NOK 131 gjelder mottatte konsernbidrag.

Selskapet har pr. 31.12.21 langsiktig gjeld mot sine aksjonærer på totalt NOK 2 046 mill. Lånene renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Selskapet har pr. 31.12.21 kortsiktig gjeld mot konsernselskap på NOK 26 mill., hvorav NOK 3 mill. gjelder lån, NOK 3 mill. gjelder leverandørgjeld, NOK 1 mill. gjelder mellomværende konsernkonto, og NOK 19 mill. gjelder avgitt konsernbidrag.

Datterselskapenes andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til RELOG AS, behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Pr. 31.12.21 utgjør mellomværende vedrørende konsernkonto gjeld NOK 1 mill. og fordring NOK 2 mill. Mellomværende renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Konsernet RELOG AS ble etablert ved at selskapets aksjonærer foretok tingsinnskudd i RELOG AS i form av aksjer i Login Parinvest Holding AS, Login Eiendom AS og NHP Eiendom AS. Vederlaget for aksjene, og dermed størrelsen på tingsinnskuddet, ble fastsatt ut fra armlengdes avstand. Tingsinnskuddet ble ansett som en transaksjon, og bokført til virkelig verdi på bakgrunn av at reell eiersammensetningen i de ulike selskapene ble endret etter tingsinnskuddet.

Note 11 - DRIFTSINNTEKTER

Fordeling på virksomhetsområder Beløp i NOK mill.	2021
Øvrige driftsinntekter *	11
Sum	11
Geografisk fordeling	
Norge	11
Sum	11

* Øvrige driftsinntekter består hovedsakelig av forretningsfører- og forvaltningshonorar

NOTE 12 - SPESIFIKASJONER AV IMMATERIELLE EIENDELER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av immaterielle eiendeler.

Beløp i NOK mill.	Lisenser og		Sum
	FoU	programvare	
Kostpris ved begynnelsen av året	-	-	-
Ordinære tilganger til kostpris	4	1	5
Avgang til kostpris	-	-	-
Kostpris ved årets slutt	4	1	5
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	-	-
Avskrivninger i regnskapsåret	-	-	-
Akk. avskrivninger ved slutten av året	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.2021	4	1	5
Økonomisk levetid	Evig		
Avskrivningssats	0 %		

RELOG AS har aktivert kostnader knyttet til et doktorgradsstipendiat. Økonomisk levetid og avskrivningssats fastsettes ved doktorgradens ferdigstillelse i 2022.

RELOG AS har også aktivert kostnader knyttet til selskapets hjemmeside.

NOTE 13 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke vesentlige hendelser i RELOG AS etter balansedagen.

Revisjonsberetning

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Relog AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Relog AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 31. desember 2020 og 31. desember 2019, oppstilling over totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsårene avsluttet per disse datoene og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets 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 2021, 31. desember 2020 og 31. desember 2019 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsårene avsluttet per disse datoene i samsvar International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

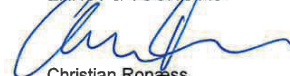
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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

Trondheim, 30. juni 2022
ERNST & YOUNG AS



Christian Ronæss
statsautorisert revisor



Foto: Nyebilder AS

«RELOG utvikler eiendom med hensyn til miljøriktig plassering, tekniske løsninger og effektiv arealutnyttelse.»

HOVEDKONTOR:

RELOG AS

Kongens gate 16

N-7011 TRONDHEIM

AVDELINGER:

RELOG AS

Haakon VII's gate 1

N-0161 Oslo

RELOG AS

Langgata 30

N-4306 Sandnes

PRESSEKONTAKT:

ØYSTEIN BOGFJELLMO, INVESTERINGS DIREKTØR

Mobil: +47 920 27 099

E-post: oystein.bogfjellmo@relog.no

