RELOG

Årsrapport 2023

Foto: Nyebilder AS

«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 Skandinavia.»

RELOG

INNHOLD

FORORD 4-5

RELOG OG NØKKELTALL 6-7

SEGMENTERING 8-13

Login Parinvest
NHP Eiendom
RELOG Invest

RELOG OG BÆREKRAFTSTRATEGI 14-25

Metode og resultatmål
Bærekraftig finans
Bærekraftsåret 2023
Nøkkelprosjekter

STYRET OG LEDELSEN 24-27

ÅRSBERETNING 30-35

KONSERNREGNSKAP 36-83

SELSKAPSREGNSKAP 84-100

REVISJONSBERETNING 102-105

ADRESSER 107

FORORD

RELOG har med 2023 lagt bak seg et aktivt og et markedsmessig krevende år.

Året ble preget av en høy, men avtakende prisvekst. Inflasjonen på årsbasis, rullerende 12 mnd., var på 7 % i januar, men falt gradvis til 4,8 % i desember. I Norge økte styringsrenten gjennom seks rentehevninger fra 2,75 % i januar til 4,50 % i desember.

Året 2023 har også vært en tid med krig, geopolitisk uro og forstyrrelser i forsyningskjedene. Disse globale forholdene stimulerer til et 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 i utgangspunktet godt posisjonert for en slik utvikling.

Yieldene stiger fortsatt innenfor alle eiendomssegmenter. Økt KPI-justering av leiekontraktene på grunn av høyere inflasjon er ikke tilstrekkelig til å nøytralisere effekten av stigende finansieringskostnader gjennom økte renter og stigende bank- og kredittmarginer. Dette bidro til at aktiviteten i transaksjonsmarkedet ble relativt lav og det totale transaksjonsvolumet for kjøp og salg av næringseiendom i Norge ble på totalt NOK 55 mrd. i 2023 som er betydelig ned fra i underkant av NOK 100 mrd foregående år.

Til tross for et lavt totalt transaksjonsvolum i 2023, gjennomførte vi i 2023 tre eiendomssalg som i gjennomsnitt var over bokførte verdier. Med en svak kronekurs mot euro benyttet vi anledningen til å selge vår eneste eiendom i Finland, som geografisk ligger utenfor vårt kjerneområde. I Norge gjennomførte vi salg av en minoritetsandel i et logistikkbygg samt at vi i fellesskap med DNB Næringseiendom gjennomførte salg av et kjøpesenter. Dette var tre strategisk riktige salg for RELOG samtidig som det bidro til å styrke likviditetsposisjonen betydelig.

RELOG har en bredt sammensatt eiendomsportefølje innenfor lager-, logistikk og lett industri, både i innhold og geografi. Til tross for en utfordrende markedssituasjon gjennom året 2023 med økende yielder og påfølgende verdinedskrivinger, har leieinntektene vist en fortsatt god vekst gjennom året 2023. Årsaken til det, i tillegg til den årlige KPI-justeringen, er at vi har fullført prosjekter som har løftet leieinntektene ytterligere. Det at vi fortsatt har en stor og bred prosjektportefølje vil også gi grunnlag for en fortsatt relativt høy økning i leieinntektene i årene fremover.

For over to år siden tok vi også proaktive og gode grep på finansieringssiden både når det gjelder å forlenge løpetiden på våre lån og ikke minst øke rentesikringsgraden. Det gjør at vi har ingen refinansieringsutfordringer over de neste par årene samtidig som vi har lave rentekostnader som er langt under dagens høye markedsnivå. Vi har i dag en rentesikringsgrad på over 60 % som gjør at vi vil oppnå en god kontantstrøm etter rentekostnader de neste årene selv om renten skulle stige ytterligere. Dette kombinert med en god likviditetsposisjon gjør oss trygge på at vi er godt rustet for årene som kommer uansett markedsforhold.

Vi har i mange år arbeidet med bærekraft i den daglige virksomhet. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjektutvikling samt nye transaksjoner. For nye prosjekter har selskapet også implementert klare avkastningskrav for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at RELOG, for alle nye investeringer, gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid. Bærekraft er integrert i alle våre forretningsmodeller, og vårt morselskap Reitan Eiendom AS leverer for 2023 bærekraftrapporten for vårt konsern.

Våre resultater i 2023 er preget av et stigende rente- og yieldnivå, men samtidig solid underliggende drift drevet av høyere leieinntekter som følge av en dedikert innsats fra alle våre samvittighetsfulle og kompetente medarbeidere gjennom mange år.

En stor takk til alle for innsatsen!

Christian Wist
Adm. dir.

Foto: Nyebilder AS

RELOG

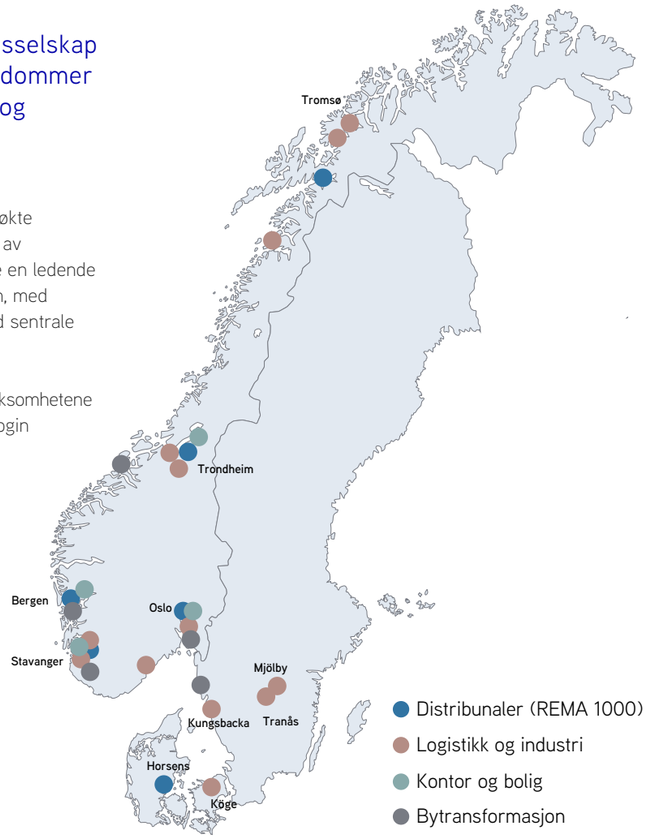
RELOG-konsernet består av eiendomsselskap som kjøper, utvikler og forvalter eiendommer innenfor segmentene lager, logistikk og lett industri.

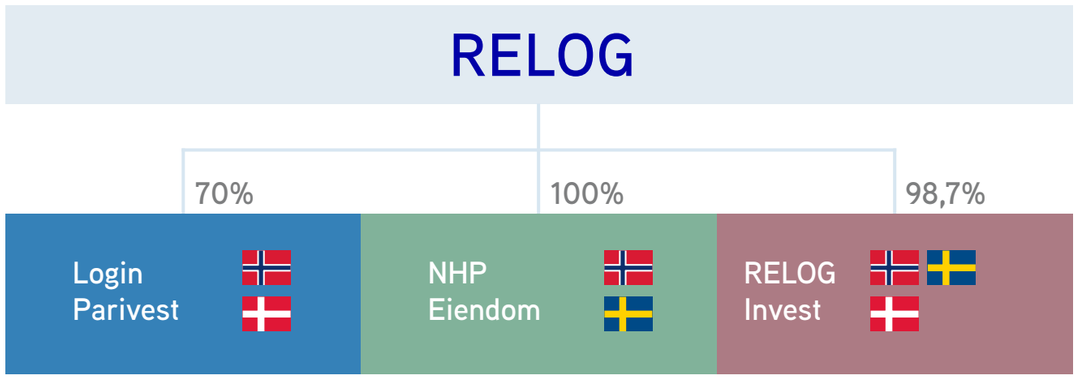
RELOG har ambisiøse mål om kontinuerlig vekst og økte markesposisjoner gjennom videre utvikling og utleie av bærekraftig næringseiendom. Ambisjonen er å være en ledende aktør innenfor utvikling og utleie av næringseiendom, med hovedfokus på lager, logistikk og lett industri ved ved sentrale knutepunkt i Skandinavia.

Holdingselskapet RELOG AS ble etablert i 2021 da virksomhetene Login Parinvest Holding AS, NHP Eiendom AS og Login Eiendom AS ble samlet under et holdningselskap. RELOG er strukturert med følgende underkonsern:

- Login Parinvest
- NHP Eiendom
- RELOG Invest

RELOG AS ledes fra Trondheim med avdelingskontor både i Sandnes og Oslo. Administrerende direktør er Christian Wist. Selskapets gode utvikling er et resultat av grundighet og timing, samt kompetente, dedikerte og engasjerte medarbeidere.





NØKKELTALL

68
Eiendommer
+ 11 opsjoner

~725 000 *
kvm utleibart areal
+ 5 mill. kvm utviklingspotensial

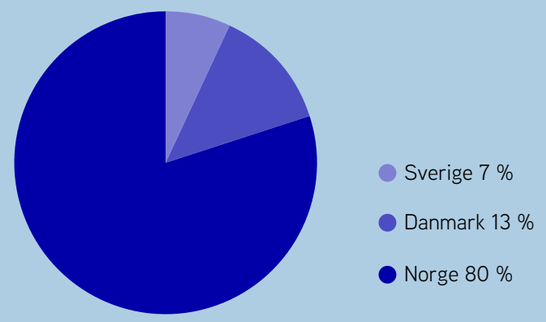
~13,6 *
Eiendomsverdi **
NOK mrd.

11
WAULT, år

~858 *
Run rate leieinntekter
NOK mill. 2024E

58%
Belåningsgrad

GEOGRAFISK EKSPONERING AV LEIEINNTEKT *



** Inkludert RELOGs TS-andel ** Ekstern verdivurdering*

LOGIN PARINVEST

Login Parinvest konsern er en eiendomsportefølje av lager og logistikkeiendommer som eies 70 % av RELOG AS og 30 % av Oslo Pensjonsforsikring AS (OPF). Login Parinvest konsern eier, utvikler og forvalter lager, logistikk- og industrieiendom i Norge og Danmark. Konsernet skal vokse gjennom utvikling av eiendom med strategisk beliggenhet for solide leietakere og ved videreutvikling av egen portefølje.

Porteføljen består av 237 500 kvm bygg fordelt på 14 eiendommer i Norge, samt en heleid eiendom i Danmark på 105 000 kvm. I tillegg er selskapet deleier av tre eiendommer i Danmark. Hovedvekten av porteføljen består av fem REMA 1000-distribunaler i Norge samt en REMA 1000-distribunal i Danmark.

I løpet av 2022 ferdigstilte konsernet både REMA 1000 sin nye distribunal i Narvik og utvidelsen av REMA-distribunalen i Horsens, Danmark. Det ble også etablert solceller på REMA 1000 sine distribunaler i Trondheim og Bergen. I 2023 ble ombyggingen av Kolly AS sin distribunal på Vinterbro ferdigstilt.

I tillegg til utleieforhold med REMA 1000-konsernet består porteføljen av solide leietakere med lange leiekontrakter. Andre leietakere er Trondheim Renholdsverk AS (offentlig), Br. Dahl AS og Optimera AS (Saint-Gobain), ColliCare Logistics AS, Nortura SA samt flere mindre aktører.

LEIEINNTEKTER
426
MILL. NOK
[2022: 369 MNOK]

LEIETID ÅR
15,3
[2022: 16,0 ÅR]

KVM BYGG
367 500
[2022: 343 000 KVM]

KVM TOMT
1 257 000
[2022: 1 199 000 KVM]

UTLEIEGRAD
99%
[2022: 98%]

Foto: Nyebilder AS

Foto: Nyebilder AS

Foto: Rema Distribusjon Danmark AS

NHP EIENDOM

Porteføljen i NHP Eiendom konsern består primært av utviklingseiendom. Hoveddelen av utviklingsporteføljen er ferdig regulerte næringsparker som er byggeklare for byomforming og destinasjonsbygging innenfor logistikk- og industrieiendom. Konsernet har store områder som skal utvikles de neste årene, som enten eies direkte, eller hvor konsernet har opsjoner. Samlet har konsernet en tomtebank på om lag 5 mill. kvm tomteareal. I tillegg til har konsernet noen byomformingsprosjekter med betydelige utviklingsmuligheter.

Porteføljen består av 174 500 kvm bygg fordelt på 45 eiendommer. Porteføljen består av næringsparker med beliggenhet fra Trondheim i nord, på Vestlandet fra Sandnes til Bergen, samt rundt Stor-Oslo og langs E18 mellom Tønsberg og Larvik.

NHP Eiendom ferdigstilte i 2023 nytt bygg for Mesterbakeren AS på Sandmoen i Trondheim og et nytt komplett bilanlegg for Tesla AS på Enger. Videre er det igangsatt bygging av nytt kontor og verksted/lager for KSB Norge AS på Frogn Næringspark i Drøbak/Oslo og et finsorteringsanlegg for Plastretur på Holtskogen Næringspark, nytt anlegg for Volvo Maskin Service AS på Vagle i Sandnes, samt et byggevarehus for Optimera Montèr AS i Raglamyr Næringspark i Haugesund.

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, samt Smart Grid-løsninger som gir effektutjevning og energibalansering.

LEIEINNTEKTER
281
MILL. NOK
[2022: 218 MNOK]

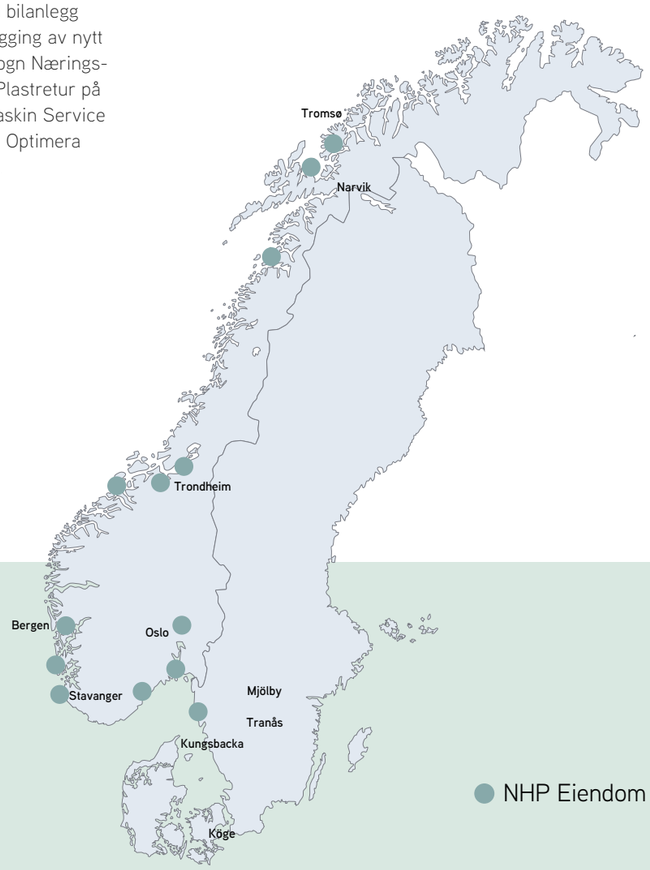
LEIETID ÅR
4,8
[2022: 5,5 ÅR]

KVM BYGG
174 500
[2022: 124 500 KVM]

KVM TOMT
4 890 500*
[2021: 3 720 000 KVM]

UTLEIEGRAD
89%
[2021: 88%]

** inkl opsjonsrettigheter*



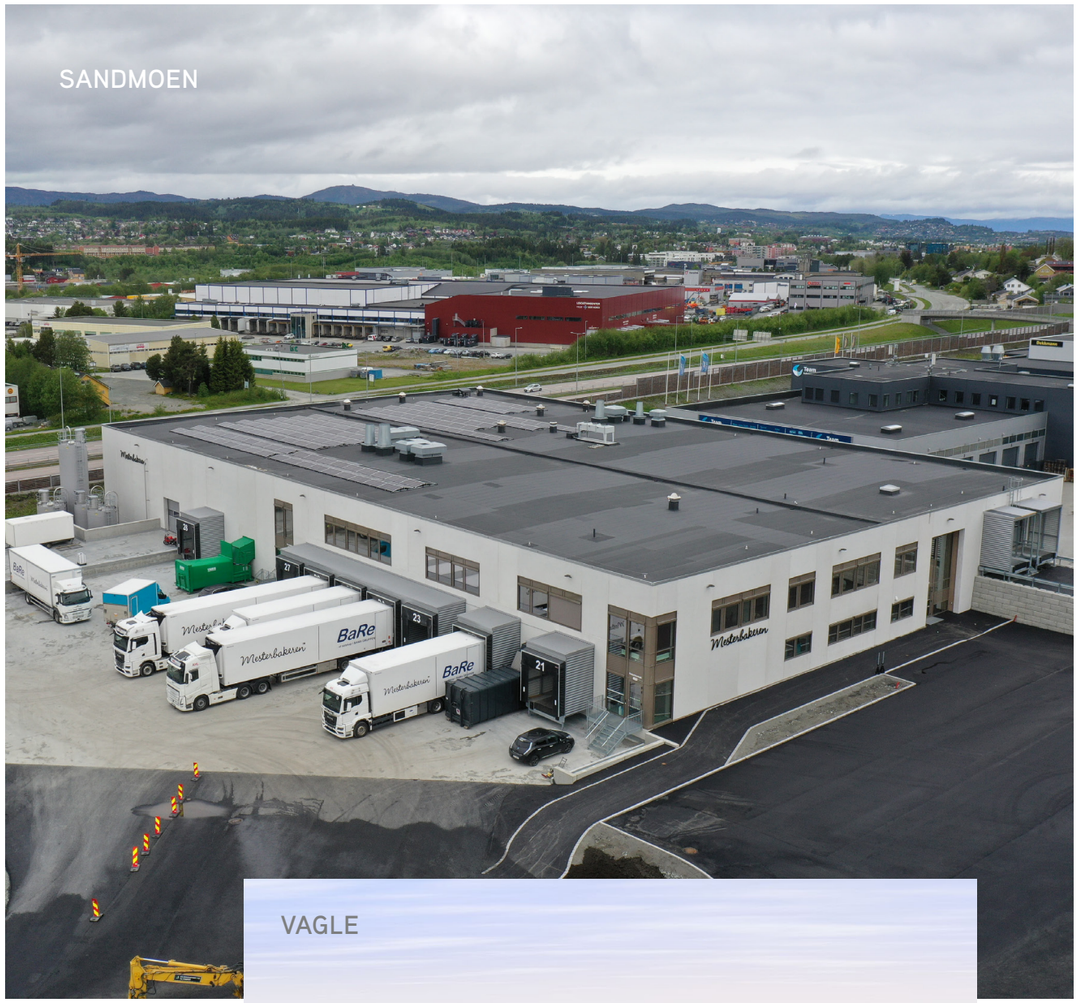


Foto: Mesterbakeren

Illustrasjon: Holon Stavanger AS

RELOG INVEST

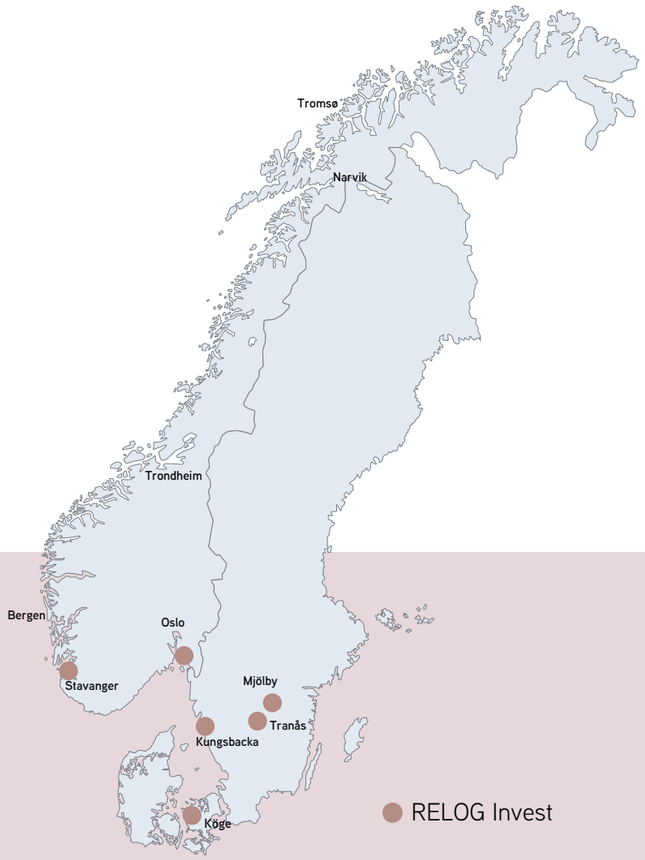
RELOG Invest er konsernet med kontantstrømeiendommer i både Norge, Sverige og Danmark. Konsernet eies 98,7 % av RELOG AS. Porteføljen i RELOG Invest bidrar i stor grad til at konsernet som helhet er geografisk lokalisert i kjerneområdet Skandinavia.

Utviklingsporteføljen består 183 000 kvm bygg fordelt fem heleide og en deleid logistikkeiendom i Norge, Sverige og Danmark.

Risavika Base Invest AS med tilhørende datterselskap, gikk i 2022 fra å være tilknyttet selskap til datterselskap ved at RELOG Invest AS økte sin eierandel.

I 2023 ble det finske datterselskapet Finrelog Holdco OY solgt ut av porteføljen. Med dette har ikke RELOG eiendommer i Finland lengre, og kan rendyrke strategisk og geografisk lokalisering med eiendom innenfor lager, logistikk og industri i Skandinavia.

Porteføljen av eiendommer med høy kvalitet kombinert med attraktive utviklingsmuligheter bidrar til å legge grunnlaget for solid vekst i årene som kommer.



LEIEINNTEKTER
151
MILL. NOK
[2022: 134 MNOK]

LEIETID ÅR
8,4
[2022: 8,9 ÅR]

KVM BYGG
183 000
[2022: 158 000 KVM]

KVM TOMT
511 500
[2022: 437 000 KVM]

UTLEIEGRAD
100%
[2022: 100%]

Foto: RELOG

Foto: RELOG

RELOG OG BÆREKRAFTSTRATEGI

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 ordskiftet.

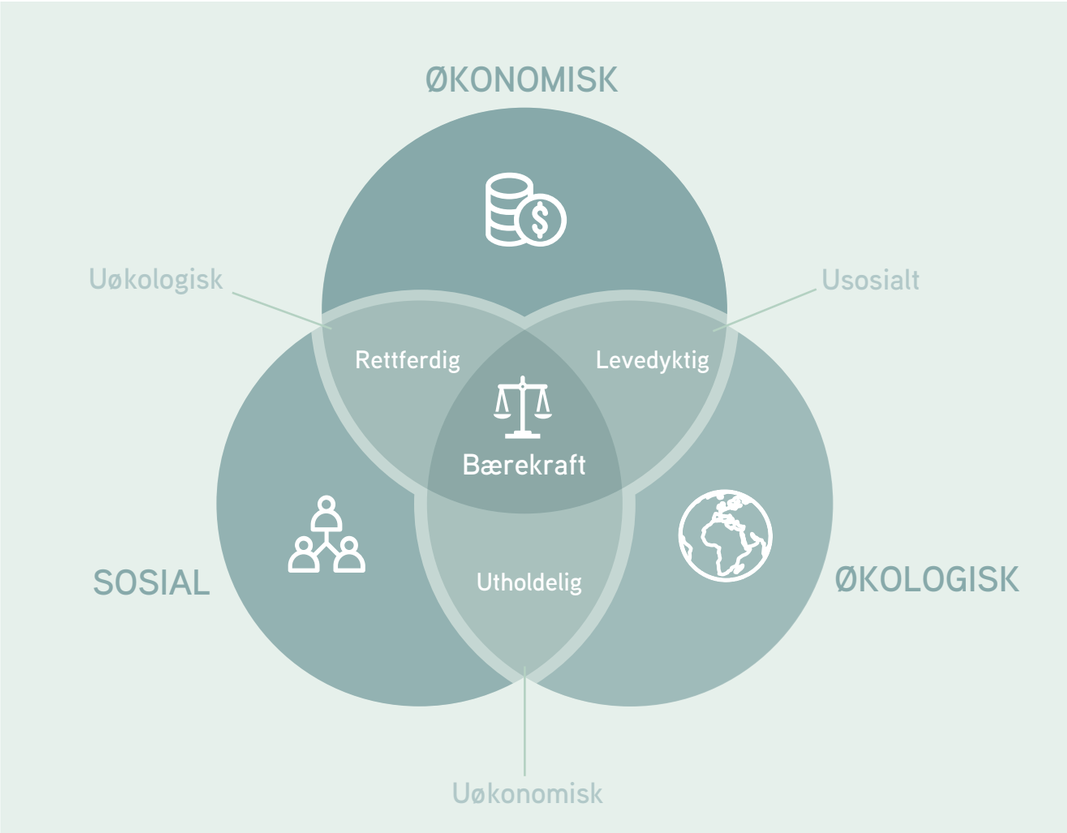
For RELOG er det viktig å ta samfunnsansvar. Det kan vi gjøre ved å la temaet bærekraft og ESG prege vår daglige drift og tenkning og iverksette det i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langsiktig lønnsomhet og verdi for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

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.



FNS BÆREKRAFTSMÅL

RELOG anser **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.

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. Det etableres åpent tilgjengelige styringsdokumenter som underbygger vår ledende posisjon i arbeidet med oppnåelse av FN's bærekraftsmål.
2. Alle ansatte tilbys opplæringsprogram for ESG og bærekraft. 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 bærekraftseffekter spesifikt i bærekraftsrapporteringen.
3. RELOG etterstreber bruk av lokalt produserte produkter i prosjekter og eiendommer for å underbygge lokalt næringsliv og verdiskapning.
4. RELOG er gjennom kommunikasjon og synlighet et foregangsselskap for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning

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 bærekraftstrategien 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

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

Foto: Nyebilder AS

BÆREKRAFTSÅRET 2023

RELOG har ytterligere forsterket bærekraft som en integrert del av sin daglige virksomhet gjennom året 2023. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjektutvikling samt nye transaksjoner. Gitt økningen i rentenivået og finansieringskostnadene gjennom året 2022 og 2023 har RELOG for nye prosjekter hevet avkastningskravet for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at RELOG for alle nye prosjekter og investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid.

Illustrasjon: Meter Arkitektur AS

RELOG BYGGER ET FINSORTERINGSANLEGG FOR PLASTRETUR PÅ HOLTSKOGEN NÆRINGSPARK ▲

Å bygge for en aktør med ett prosjekt som virkelig utgjør en forskjell innen bærekraft og sirkulærøkonomi er både givende og krevende. Mange løsninger er kjent fra før, men vi ønsker sammen å ytterligere verdi-optimalisere ett slikt anlegg både med tanke på byggeri og prosessleveranse. Vi jobber derfor i team i en Samspillsmodell sammen med Plastretur/Tomra/Prosess-leverandøren Sutco og Entreprenørene Thermica og Grimsrud maskinentreprenør.

I dag eksporteres plastemballasjeavfallet som genereres i Norge til Sentral-Europa. Det nye sorteringsanlegget for plastemballasje er det første i sitt slag i Norge som behandler separert og mekanisk gjenvinnbart blandet plastavfall fra kommunene. Anlegget vil separere den innsamlede plasten i 7 forskjellige typer plast i en og samme type. Som en del av interessentskapet vil Plastretur fortsatt ha ansvar for å anskaffe plastemballasjeavfall fra norske kommuner, næringsliv og industri og levere det som innsatsfaktor til anlegget. Tomra vil stå for å sortere fraksjonene og selge plasten.

Plastretur har siden vinteren 2020 gjennomført analyser og et forprosjekter knytte til eget og nasjonalt behov for sortering og gjenvinning av norsk husholdningsplast. Plastretur har et lovpålagt ansvar i denne verdikjeden.

Illustrasjon: Meter Arkitektur AS

Intensjonen med anlegget er å bidra til å gjenvinne plastavfallet fra norske husholdninger ved å finsortere plasten før den sendes til videre prosessering. Med nye høye gjenvinningsmål fra EU, vil anlegget på Holtskogen være sentralt i å sikre norsk kapasitet, og på sikt også bidra til økt gjenvinning av plast i Norge.

Anlegget dimensjoneres for å kunne motta opp til 110 000 tonn usortert plast i året. Plasten vil hovedsakelig komme fra interkommunale og kommunale sorteringsanlegg for restavfall, samt kildesortert plast fra husholdninger og husholdnings-lignende plast fra næring. I anleggets oppstartsfase estimeres det med en mengde på ca. 40 000 tonn i året, hvorav mesteparten er kildesortert. Målsetningen er at anlegget er på normal driftskapasitet med et volum på 80-90 000 tonn plast i året innen 2030. Anlegget vil starte med to skift fem dager i uken, og øke driftstiden etter hvert som mengden inn på anlegget økes. Under normal drift vil det være tre skift, fem dager i uken. Mottak av materiale og forsendelse av ferdig bearbeidet materiale vil primært foregå på dag og kveld, men også nattestid ved behov. Det søkes om døgnkontinuerlig drift av anlegget, syv dager i uken.

Det skal etableres et bygg med et samlet areal på ca. 13 100 m^2. Anlegget består av mottakshall, kvernrom (shredder), sorteringshall, lagerhall for ferdigvare og administrasjonsbygg.

RELOG er stolte av å kunne bygge slike anlegg som bidrar til det grønne skiftet.

NØKKELPROSJEKTER FRA 2023

Foto: RELOG

▲ NYTT BILANLEGG FOR TESLA I ENGER NÆRINGSPARK

Høsten 2023 ble bilanlegget for Tesla ferdigstilt som første nye byggeprosjekt i Enger Næringspark. Bygget er på ca. 4 000 kvm og inneholder alle funksjoner knyttet til et moderne bilanlegg.

Samtidig som byggeprosjektet for Tesla har pågått, har det blitt bygget ny fylkesvei som blant annet inkluderer en helt ny vei gjennom området på Enger, ny adkomst og to nye rundkjøringer. Det nye veisystemet, som var et samarbeid mellom fylkeskommunen, bypakke Grenland og de øvrige grunneierne, er nå ferdigstilt. Dette har bidratt til at adkomsten til næringsparken er svært god med direkte adkomst fra fylkesveien i tillegg til god synlighet for bilister som kjører til og fra Porsgrunn, Skien og Grenlandsregionen for øvrig.

KSB NORGE ▶

KSB Norge AS overtok 1. mars sitt nye bygg i Frogn Næringspark. Bygget er på 2 900 kvm og består av kontorer, lager og verksted. Dette er det første bygget på denne delen av Frogn Næringspark. KSB Norge er totalleverandør av pumpeteknikk og tjenester knyttet til alle typer pumper og anlegg. De har levert pumper og ventiler til det norske markedet siden 1945 og er en del av et større internasjonalt konsern.

Med KSB på plass i næringsparken er vi godt i gang med opparbeidelsen og den interne infrastrukturen for hele næringsparken. Totalt kan vi etablere ytterligere ca. 40 000 kvm bygningsmasse i næringsparken med opptil 24 meters takhøyde.

Foto: RELOG

> «Vi har vektlagt totalløsningen med en god beliggenhet som er viktig for oss med hensyn til rekruttering, nærhet til kundene og enkel logistikk».
>
> *Arnstein Stavnheim i KSB Norge*

Illustrasjon: Aros Arkitekter

DAHL OPTIMERA ▲

På den 21 mål store tomten i Raglamyr Næringspark skal det ca. 10 000 kvadratmeter store anlegget huse et 6 000 kvm stort Montér-byggevarehus med drive-in under tak, og et større Optimera Proff-senter. Flisekompaniet flytter også inn i byggevarehuset med egen butikk. Anlegget vil i tillegg inneholde et spesiallagd klimarom for listverk, gulv, innedører og lignende.

Bygget skal sertifiseres etter nye BREEAM-NOR v6.0 Very Good-standarden. Prosjektet bekrefter RELOG og våre samarbeidspartneres sine ambisjoner, om å utvikle prosjekter med søkelys på miljø og bærekraft. Byggingen er godt i gang og skal overleveres kunde i Q4 2024.

Foto: Nyebilder AS

STYRET I RELOG

Styret i RELOG har alltid bærekraft som en integrert del av sin agenda for hvert styremøte. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjekt-utvikling samt nye transaksjoner. For nye prosjekter har selskapet også implementert klare avkastningskrav for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at selskapet for alle nye investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid.

TROND F. MELLINGSÆTER, STYRETS LEDER

Hovedfag i Samfunnsøkonomi fra Universitetet i Oslo, Master of Management fra Handelshøyskolen BI og tilleggsutdanning fra INSEAD og Harvard Business School. Administrerende direktør i Reitan Eiendom fra september 2022. Lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, nasjonalt og internasjonalt. Blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank og gjennom lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS og de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Omfattende styreerfaring.

Tiltrådte styreverv i RELOG 31.05.2023
Eierskap: 0 %

ØYVIND CHRISTENSEN, STYREMEDLEM

Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Tidligere grunnlegger og daglig leder av NHP Eiendom. Hovedeier av Ursus Holding AS.

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.2021
Eierskap: 15,7 % av RELOG gjennom Ursus Invest AS sin 21 % eierandel i 3Log ANS

INGOLV HØYLAND, STYREMEDLEM

Utdannet sivilingeniør fra NTH og siviløkonom fra NHH. Styreleder i Reitan Eiendom AS. Administrerende direktør i Reitan Eiendom AS fra 1995 til 2022. Lang erfaring fra næringslivet, blant annet gjennom lederstillinger i Det Norske Veritas, Nevi Finans og i Fokus Bank (Danske Bank).

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.2021
Eierskap: 7,5 % av RELOG gjennom BAI AS sin 10 % eierandel i 3Log ANS

BOB PERSSON, STYREMEDLEM

Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Hovedeier og styreleder i Diös og Persson Invest.

Tiltrådte styreverv i RELOG AS 01.10.21
Eierskap: 8,5 % eierskap i RELOG gjennom Persson Norge AS

RAGNAR LYNG, STYREMEDLEM

Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Hovedeier og styreleder i Lyng Gruppen AS.

Tiltrådte styreverv i RELOG AS 01.10.21
Eierskap: 6,8 % i RELOG gjennom Lyng Gruppen AS

JAN GUNNAR HEGLUND, STYREMEDLEM

Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Daglig leder og eier i Heglund Holding AS.

Tiltrådte styreverv i RELOG AS 01.10.21
Eierskap: 4,5 % i RELOG gjennom Heglund Holding AS

OLE BIRGER GIÆVER, STYREMEDLEM

Lang erfaring som advokat og med eiendomsutvikling. Styreleder og medeier i Koteng Bolig og innehar flere andre styreposisjoner.

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.21
Eierskap: 0 %

LEDELSEN I RELOG

RELOG har alltid bærekraft som en integrert del av sin daglige virksomhet. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjektutvikling samt nye transaksjoner. For nye prosjekter har selskapet også implementert klare avkastningskrav for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at RELOG for alle nye investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid.

CHRISTIAN WIST, ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Cand.jur, UiO 1997. Lang erfaring fra telekomsektoren og som advokat i mer enn 15 år med hovedvekt på forretningsjuridisk rådgivning, M&A og restrukturering. Tiltrådte som administrerende direktør i NHP Eiendom AS den 1.6.2015. RELOG AS er videreføringen av NHP Eiendom og Login Eiendom fra 2021.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.2021
Eierskap: 0,6 % av RELOG AS gjennom Forstaden AS

TERJE HAUGEN , ØKONOMIDIREKTØR

Siviløkonom og statsautorisert revisor. Tidligere økonomidirektør i NHP Eiendom.
Lang erfaring som økonomidirektør og revisor fra Rema Eiendom Nord/REN Forvaltning, Systemrevisjon og Deloitte.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.21
Eierskap: 0 %

ØYSTEIN BOGFJELLMO, INVESTERINGSDIREKTØR

MSc Investment Management fra Cass Business School, London. Over 13 års erfaring fra forvaltning, analyse og finansiering av børsnoterte selskaper. Tidligere erfaring som ansvarlig porteføljeforvalter hos ODIN Forvaltning av nordiske eiendomsselskaper gjennom fondet ODIN Eiendom. Også erfaring som aksje- og obligasjonsanalytiker hos SEB Markets med fokus på noterte selskaper i det nordiske markedet.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.2021
Eierskap: 0 %

HELGA MELHUS LOHOLT, PROSJEKTDIREKTØR

Siv.Ing. Bygg og anlegg fra Norges Tekniske Høgskole og Interiørarkitekt fra NKI/Arkitekthøgskolen i Oslo. Lang prosjekterfaring med 30 års prosjektledererfaring samt personalledererfaring i 23 år. Ledererfaring fra store komplekse byggeprosjekt i milliardklassen. Strategisk leder med høyt fokus på å bygge vinnerkultur og team som sammen utarbeider løsninger i trygghet, med engasjement, nysgjerrighet, kreativitet og dyktighet.

Tiltrådte nåværende stilling: 01.10.22
Eierskap: 0 %

BJØRNAR HØYLAND, EIENDOMSDIREKTØR

MSc Finance and Accounting fra Copenhagen Business School. Bred erfaring innen finans, prosjektstyring og byggeledelse. Gjennom tidligere arbeidsgivere har han bidratt som analytiker og prosjektleder i flere større transaksjoner. I RELOG AS har han det overordnede ansvaret for økonomien samt gjennomføringen av utviklingsprosjekter på både teknologisiden og eiendomssiden. Har vært med å realisere flere innovative prosjekter for energioptimalisering av eiendommer.

Tiltrådte nåværende stilling: 01.10.21.
Eierskap: 7,5 % av RELOG gjennom BAI AS sin 10 % eierandel i 3Log ANS. BAI AS er et felleseid selskap for familien Høyland

KETIL ERVIK, MARKEDSDIREKTØR SØR

Juridisk embetseksamen. Jobbet med eiendom siden 1999, hvorav 16 år i DNB Næringsmegling som utleiemegler. Kompetanse på utleie av nybygg, utvikling av eiendom, forhandlinger og leiekontrakter.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.21
Eierskap: 0 %

KNUT SAND, MARKEDSDIREKTØR VEST OG MIDT/NORD

Cand Merc fra Handelshøjskolen i Aarhus. Nøkkelkompetanse innenfor eiendomsutvikling, utleie, transaksjoner og finansiering. 20 års erfaring fra eiendom. Bygget opp og solgt egne selskaper både innenfor forvaltning og utvikling.

Tiltrådte nåværende stilling 01.12.22
Eierskap: 0,7 % i RELOG gjennom SAND Eiendom AS

Illustrasjon: Stein Halvorsen Arkitekter AS

Årsberetning

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

RELOG

FORRETNINGSIDÈ

RELOG AS består av de industrielle eiendomsselskapene Login Parinvest AS, NHP Eiendom AS og RELOG Invest AS. Konsernet har opparbeidet en betydelig markedsposisjon innenfor lager, logistikk og lett industri i Skandinavia. Selskapet har hovedkontor i Trondheim og Reitan Eiendom AS er morselskap med sitt hovedsete på Lade Gaard i Trondheim.

RELOG AS 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 relatert til eksisterende eiendommer i porteføljen. RELOG besitter en større utleieportefølje og en stor tomtebank med betydelige utviklingsmuligheter. Eiendomsvirksomheten drives med verdibasert ledelse som grunnleggende filosofi. REITANs verdiunivers og de åtte verdigrunnlagene ligger som en solid rettesnor for all aktivitet. Vi tror på enkeltmennesker og deres evne til å ta beslutninger og gjennomføring, og vi mener at partnerskap og egeninteresse er essensielt for verdiskaping og aktivitet. Vi har operasjonalisert REITANs verdigrunnlag til vår virksomhet og har jevnlig verdisamlinger og annen aktivitet for å sikre etterlevelse av verdisettet.

REDEGJØRELSE FOR KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet 2023 for RELOG er avlagt i samsvar med International Financial Reporting Standards, IFRS® Accounting Standards, godkjent av EU.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning et rettvisende 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 2023 ble NOK 744 mill. (NOK 606 mill.). Netto inntekt fra eiendomsdriften ble NOK 629 mill. (NOK 493 mill.). Videre ble driftsresultatet NOK -1 012 mill. (NOK 134 mill.). Driftsresultatet inkluderer verdiendring på investeringseiendom og resultat fra tilknyttede selskaper. Resultat før skatt endte på NOK -1 515 mill. (NOK 181 mill.). Økningen i driftsinntekter skyldes i all vesentlighet kjøp samt ferdigstillelse av byggeprosjekt som har gitt økt husleie. Driftsresultat og resultat før skatt i 2023 er vesentlig lavere enn 2022. Dette kommer av vesentlig lavere verdi knyttet til investeringseiendom og tilknyttede/felleskontrollerte virksomheter i porteføljen.

Gjennom 2023 har markedsyieldene økt som en konsekvens av økte renter. Dette har medført reduksjon av verdiene på næringseiendom, selv om husleieinntektene har økt som en konsekvens av indeksregulering. Knyttet til driften har selskapet en vesentlig andel rentesikringer (60 %) som har tatt av for den økte lånerenten for å sikre en sunn og stabil underliggende drift.

Kontantstrøm og investeringer

Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (før renter og skatt) ble NOK 597 mill. (NOK 473 mill.). Samlet kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble NOK -338 mill. (NOK -959 mill.). Selskapet investerte NOK 607 mill. (NOK 748 mill.) i investeringseiendom. Netto salg av investeringseiendom ble NOK 86 mill. (NOK 99 mill.). I 2023 ble det investert i tilknyttede virksomheter for NOK 21 mill. (NOK 99 mill.). I tillegg ble det i 2023 solgt tilknyttede selskaper for NOK 191 mill. (NOK 22 mill.). Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes som meget god.

Finansiering og likviditet

Totalbalansen pr. 31.12.2023 var NOK 14 835 mill. (NOK 15 610 mill.). Likvide midler pr. 31.12.2023 var NOK 329 mill. (NOK 124 mill.). Bokført egenkapital ved utgangen av 2023 var NOK 5 806 mill. (NOK 5.045 mill.). Eierne hadde pr. 31.12.2022 ytet ett lån til selskapet på til sammen NOK 1 658 mill. definert under Langsiktig gjeld som Gjeld til konsernselskaper og Annen gjeld. Denne gjelden er i sin helhet konvertert til EK pr 31.12.23. Egenkapitalandel for 2023 er på 39,1 % (42,9 % inkl. eierlån).

Økt prisvekst / renter

Man har det siste året hatt vestlig økt prisvekst og det er usikkerhet i finansmarkedene. Rentenivået har gått vesentlig opp og eiendomsverdiene redusert i verdi med bakgrunn i underliggende økning av yield. Den vesentligste andelen av leiekontraktene til RELOG har full endring knyttet til prisveksten (KPI). RELOG sine eiendommer knyttet til segmentet lager og logistikk, har holdt seg relativt godt sett opp mot øvrige eiendomssegmenter i bransjen.

Eiendomskonsernet har fortsatt god soliditet og en god likviditetssituasjon. Eiendomsverdiene har holdt seg forholdsvis bra, selv med en reduksjon i verdiene det siste

året. Styret vurderer at RELOG er godt rustet til å møte de kommende utfordringene.

SATSINGSOMRÅDER

Logistikk- og industrieiendom

RELOG AS eier 70 % av Login Parinvest AS, 100 % av NHP Eiendom AS og 98,7 % av RELOG Invest AS. NHP Eiendom AS utvikler eiendom med hovedvekt på byomforming og destinasjonsbygging innenfor logistikk- og industrieiendom i Norge og Danmark. Login Parinvest AS utvikler logistikkeiendom med hovedvekt på distribunaler for REMA 1000 i Norge og Danmark. RELOG Invest AS eier en portefølje bestående av fem heleide og en deleid logistikkeiendom i Norge, Sverige og Danmark. RELOG har i 2023 ferdigstilt et nytt bygg for Mesterbakeren og et nytt klekkeri/rugeri for Norsk Kylling i Trøndelag. Videre har man ferdigstilt en konvertering og utvidelse av en logistikkeiendom for Kolly på Vinterbro og ett nytt verksted/salg for Tesla på Enger. Pågående byggeprosjekt knyttet til Plastretur på Holtskogen og en ny politistasjon på Kjelsrud i Oslo, vil bli fullført i løpet av 2024/2025.

I tillegg til nevnte prosjekt har man også ferdigstilt flere byggeprosjekt i tilknyttede/felleskontrollerte virksomheter, som Ernestus Torgård, Trondheim og Jem & Fix Raglamyr, Haugesund. Pågående prosjekt i tilknyttede/felleskontrollerte virksomheter som ferdigstilles i 2024 er KSB Frogn, Drøbak, Campus Devoldholmen, Kristiansund og Dahl/Optimera Raglamyr, Haugesund.

Den samlede eiendomsporteføljen består av om lag 68 eiendommer (97 bygg) innenfor lager, logistikk og lett industri, tilsvarende i underkant av 725 000 kvm BTA utleid areal og om lag 5 000 000 kvm utviklingstomt.

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 bærekraftløsninger 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.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

RELOG er et eiendomsselskap som er eksponert for ulik risiko ved sine aktiviteter. 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 driftstilknyttet risiko, finansiell markedsrisiko og bærekraftrisiko, og gjennomfører nødvendige sikringstiltak for å redusere disse.

Ordinær operasjonell risiko og finansiell risiko mot eiendomsmarkedet søkes avdekket gjennom ulike tiltak. Fordelingen av aktiviteten på logistikkeiendom og byomforming i større byer i Norge samt logistikkeiendom i Skandinavia, 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. Selv om hovedbasen av kontraktene er langsiktige med trygg leie er en del av eiendomsmassen utleid på kortere kontrakter, som isolert sett kan vurderes å gi økt risiko. Dette gir imidlertid også en mulighet til å få realisert ny verdiskaping 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 er med på å danne 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 bærekraftfokuset 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 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 strategiske tilpasninger for å redusere eksponeringen mot endringer i rentenivå, som rentebytte- og andre sikringsavtaler. Eksponering mot valutarisiko forekommer i noe grad ved at deler av virksomheten drives innen Skandinavia. Det søkes etablert finansiering i lokal valuta slik at valutarisikoen reduseres til nettoeksponeringen i det enkelte land.

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPSREGNSKAPET

Årsregnskapet for RELOG AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Driftsinntektene i 2023 ble NOK 47 mill. (NOK 38 mill.). Inntektene er opptjent gjennom Annen driftsinntekt i form av forretningsførerhonorar mv. Årets resultat ble NOK -811 mill. (NOK -46 mill.). Inntekt på investering i datterselskap NOK 33 mill. (NOK 75 mill.) er mottatt konsernbidrag fra datterselskap. Årsresultatet NOK -811 mill. foreslås dekt av annen egenkapital, NOK -11 mill. og overkurs, NOK -800 mill.

Totalkapitalen pr. 31.12.2023 var NOK 8 818 mill. (NOK 9 143 mill.), hvorav investering i datterselskap utgjør NOK 4 873 mill. (NOK 5 165 mill.). Bokført egenkapital var NOK 4 953 mill. (NOK 3 866 mill.). I tillegg hadde eierne ytet et eierlån på NOK 1 658 mill. i 2022, bokført som Øvrig langsiktig gjeld. Dette lånet er i sin helhet konvertert til egenkapital i 2023. Ekstern gjeld var NOK 3 284 mill. (NOK 3 081 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 opererer med og administreres etter de samme prinsippene og rutinene. Dette gir igjen god løpende oppfølgning av virksomheten og sikrer at ledelsen til enhver tid har det beste beslutningsgrunnlaget tilgjengelig.

RELOG AS eies av 3Log ANS (74,9 %), Persson Norge AS (8,5 %), Lyng Gruppen AS (6,8 %), Heglund Holding AS (4,5 %), Stiftelsen Fritt Ord (2,9 %), Reitan Eiendom AS (1,2 %), Sand Eiendom AS (0,7 %) og Forstaden AS (0,6 %). 3Log ANS, som er selskapets største aksjonær, er eid av Reitan Eiendom AS (69 %), Ursus Invest AS (21 %) og Bai AS (10 %).

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

Ledergruppen i RELOG AS har i 2023 bestått av administrerende direktør Christian Wist, økonomidirektør Terje Haugen, investeringsdirektør Øystein Bogfjellmo, prosjektdirektør Helga Melhus Loholt, eiendomsdirektør Bjørnar Høyland, markedsdirektør Ketil Ervik og markedsdirektør Knut Sand.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskjeftiget RELOG med underliggende selskaper 29 medarbeidere ved utgangen av 2023.

Mangfold og likestilling

RELOG AS skal være en arbeidsplass der det ikke forekommer diskriminering knyttet til etnisitet, religion, alder, funksjonsevne, kjønn eller lignende. Det tilstrebes å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling som er i strid med Likestillings- og diskrimineringsloven.

Totalt antall ansatte i RELOG fordeler seg på 22 menn og 7 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 2023 vært 0,7 % (1,5 %).

Rekruttering

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

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

Medarbeiderutvikling og verditrening

RELOG jobber kontinuerlig for å 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 virksomhetsområder.

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 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 AS har utarbeidet en bærekraftstrategi som er implementert 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, i vår virksomhet og i samfunnet, og derigjennom sikrer vi også verdiutviklingen på vår eiendomsportefølje.

Av FNs Bærekraftsmål anser RELOG følgende mål som viktigst i vårt arbeid for økt bærekraft:

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,

Det er i de enkelte prosjekters utvikling og i forvaltning og videreutvikling av det 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.

Det er utarbeidet en bærekraftrapport hos vårt morselskap Reitan Eiendom AS. Videre jobber selskapet kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2023 forventes å bli publisert innen 30.04.2024.

UTSIKTER

Den nasjonale handelen innen dagligvare og flere andre bransjer har økt gjennom de siste årene. Fra å være opptatt av globalisering har man nå blitt mere opptatt av sikkerhet og trygghet. Dette vil, sammen med digitalisering og netthandel, øke behovet for lager- og logistikkanlegg. Videre har den økte globaliseringen de siste 10 årene nå endret seg vesentlig og man blir mere opptatt av sentralisering/deglobalisering. Dette igjen øker behovene for lagerplass, ved at vareflyten går fra «just in time» til «just in case». Behovene for regionalisering rundt de større bysentra er fortsatt økende. Dette skaper nye behov for byomforming av områder som tidligere ble benyttet til industri mv.

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

Trondheim, 12. mars 2024

Trond F. Mellingsæter Styrets leder	Bob Persson Styremedlem	Jan Gunnar Heglund Styremedlem	Ragnar Lyng Styremedlem
Ole Birger Styremedlem	Øyvind Christensen Styremedlem	Ingolv Høyland Styremedlem	Christian Wist Administrerende direktør

Foto: Nyebilder AS

Konsernregnskap

«RELOG har alltid som målsetning å optimalisere kapitalallokeringen.»

Foto: REMA Nyebilder AS

TOTALRESULTAT

Beløp i NOK mill.	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	5, 6, 7, 15	744	606
Eiendomsreltaterte driftskostnader	11	-45	-47
Netto leie		**700**	**559**
Øvrige driftsinntekter	7, 8	12	9
Lønnskostnad	10	-54	-43
Andre driftskostnader	7, 11, 15	-29	-33
Netto inntekt fra eiendomsdrift		**629**	**493**
Netto gevinster (tap)	9	0	0
Verdiendring investeringseiendom	15	-1 460	-354
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7, 19	-174	-1
Driftsresultat før amortiseringer, av- og nedskrivninger (EBITDA)		**-1 006**	**137**
Amortiseringer, av- og nedskrivninger	14, 17, 18	-6	-4
Driftsresultat		**-1 012**	**134**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter	7, 12	22	10
Rentekostnader	9, 17, 25	-469	-366
Verdiendring rentebytteavtaler	12, 22	-82	398
Netto andre finansposter	12	26	6
Netto resultat av finansposter		**-503**	**47**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-1 515**	**181**
Skattekostnad på ordinært resultat	13	296	-29
Årets resultat		**-1 218**	**152**
OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT			
Omregningsdifferanser		68	21
Poster som kan reklassifiseres til resultat i senere perioder		**68**	**21**
Utvidet resultat etter skatt		**68**	**21**
Årets totalresultat		**-1 150**	**173**
Tilordnet resultat			
Aksjonærene i morselskapet		-1 030	78
Ikke-kontrollerende eierinteresser	25	-188	74
Sum tilordnet resultat		**-1 218**	**152**
Tilordnet totalresultat			
Aksjonærene i morselskapet		-976	89
Ikke-kontrollerende eierinteresser	25	-174	83
Sum tilordnet totalresultat		**-1 150**	**173**

RESULTAT PR. AKSJE I KRONER

Beløp i NOK	2023	2022
Resultat etter skatt pr. aksje	-166,5	20,8
Resultat etter skatt pr. aksje, justert for omregningsdifferanser	-157,2	23,6
Resultat etter skatt pr. aksje for morselskapets aksjonærer	-140,7	10,6
Resultat etter skatt pr. aksje for morselskapets aksjonærer, justert for omregningsdifferanser	-133,3	12,2

BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	13	86	68
Immaterielle eiendeler	14	28	27
Investeringseiendom	15, 27	13 179	13 870
Varige driftsmidler	17	1	1
Bruksretteiendeler	18	95	94
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	19	425	770
Finansielle investeringer	20, 21, 30	21	18
Rentebytteavtaler	22	274	305
Fordringer og forskuddsbetalinger	7, 20, 23	296	231
Sum anleggsmidler		**14 405**	**15 384**
Omløpsmidler			
Kundefordringer og andre fordringer	7, 20, 23	99	102
Finansielle investeringer		0	0
Rentebytteavtaler		2	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	20, 24, 28	329	124
Sum omløpsmidler		**430**	**226**
Sum eiendeler		**14 835**	**15 610**

BALANSE (FORTS.)

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		0	0
Overkurs		4 953	3 354
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	500
Annen egenkapital ikke resultatført		58	4
Opptjent egenkapital (Udekket tap)		-215	15
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		**4 797**	**3 874**
Ikke-kontrollerende eierinteresser	25	1 008	1 171
Sum egenkapital		**5 806**	**5 045**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	635	900
Andre avsetninger for forpliktelser	26	12	12
Gjeld til kredittinstitusjoner	20, 27, 28	7 457	6 681
Gjeld til konsernselskaper	7, 28, 31	0	1 265
Leieforpliktelser	18	89	87
Rentebytteavtaler	20, 22, 30	49	0
Annen gjeld	7, 20, 31	36	417
Sum langsiktig gjeld		**8 278**	**9 363**
Kortsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	23	0	0
Betalbar skatt	13	10	12
Gjeld til kredittinstitusjoner	20, 27, 28	549	1 020
Gjeld til konsernselskaper	7, 28, 31	8	1
Leieforpliktelser	18	8	8
Rentebytteavtaler	20, 22, 30	0	6
Leverandørgjeld og annen gjeld	20, 31	177	155
Sum kortsiktig gjeld		**751**	**1 201**
Sum gjeld		**9 029**	**10 564**
Sum egenkapital og gjeld		**14 835**	**15 610**

Trondheim, 12. mars 2024

Trond F. Mellingsæter
Styrets leder

Bob Persson
Styremedlem

Jan Gunnar Heglund
Styremedlem

Ragnar Lyng
Styremedlem

Ole Birger
Styremedlem

Øyvind Christensen
Styremedlem

Ingolv Høyland
Styremedlem

Christian Wist
Administrerende direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		-1 515	181
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	19	174	1
Verdiendring investeringseiendom	15	1 460	354
Av- og nedskriving bruksretteiendeler	18	6	3
Netto finansposter	12	503	-47
Endring i kundefordringer og andre fordringer	23	-62	-27
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	31	12	19
Endring i andre tidsavgrensningsposter		19	-11
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		**597**	**473**
Betalte renter	12	-463	-360
Betalte skatter	13	-13	-104
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		**121**	**9**
Kjøp av immaterielle eiendeler	14	-1	-5
Kjøp av investeringseiendom	15	-607	-748
Salg av investeringseiendom	15	86	99
Kjøp av datterselskaper med investeringseiendom	16, 25	-8	-250
Kontanter i datterselskap på oppkjøpstidspunkt	16	-	12
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16, 19	-21	-99
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	19	191	22
Mottatte renter	12	22	10
Mottatt utbytte	19	-	1
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**-338**	**-959**
Kapitalutvidelse		-	152
Opptak av lån	27, 28	1 871	1 275
Nedbetaling av lån	27, 28	-1 452	-631
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	18	-9	-5
Utbytte betalt til ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskap	19	-4	-26
Transaksjon med ikke-kontrollerende eierinteresser	19	16	69
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**422**	**834**
Endring i kontanter og kontantekvivalenter		**205**	**-117**
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.	24	124	241
Valutagevinster (tap) på kontanter og kontantekvivalenter	24	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	**24**	**329**	**124**

EGENKAPITALOPPSTILLING

	Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer					
Beløp i NOK mill.	Aksjekapital og overkurs *	Omregnings-differanse	Opptjent egenkapital (Udekket tap)	Sum	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	**3 178**	**-8**	**-14**	**3 156**	**996**	**4 153**
Årets resultat pr. 31.12.2022	**-**	**-**	**78**	**78**	**75**	**152**
Omregningsdifferanser	-	12	-	12	9	21
Utvidet resultat - poster som kan bli omkl. til resultatet	**-**	**12**	**-**	**12**	**9**	**21**
Sum utvidet resultat etter skatt	**-**	**12**	**-**	**12**	**9**	21
Totalresultat etter skatt	**-**	**12**	**78**	**89**	**83**	**173**
Avgitt utbytte	-	-	-	-	-26	-26
Kapitalutvidelse / Nedsettelse kapital	177	-	-	177	-	177
Ikke registrert kapitalutvidelse	500	-	-	500	-	500
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser *	-	-	-49	-49	118	69
Sum transaksjoner med eierne	**677**	**-**	**-49**	**628**	**92**	**720**
Egenkapital pr. 31.12.2022	**3 854**	**4**	**15**	**3 874**	**1 171**	**5 045**
Årets resultat pr. 31.12.2023 **	**-800**	**-**	**-229**	**-1 030**	**-188**	**-1 218**
Omregningsdifferanser	-	54	-	54	14	68
Utvidet resultat - poster som kan bli omkl. til resultatet	**-**	**54**	**-**	**54**	**14**	**68**
Sum utvidet resultat etter skatt	**-**	**54**	**-**	**54**	**14**	68
Totalresultat etter skatt	**-800**	**54**	**-229**	**-976**	**-174**	**-1 150**
Avgitt utbytte	-	-	-	-	-4	-4
Kapitalutvidelse / Nedsettelse kapital	1 899	-	-	1 899	-	1 899
Ikke registrert kapitalutvidelse	-	-	-	-	-	-
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	16	16
Sum transaksjoner med eierne	**1 899**	**-**	**-**	**1 899**	**12**	**1 911**
Egenkapital pr. 31.12.2023	**4 953**	**58**	**-215**	**4 797**	**1 008**	**5 806**

* Konsernet investerte i de deleide datterselskapene Risavika Base Invest AS og K2-RELOG Industrieiendom AS i 2022, jf. note 16 - *Større transaksjoner*.
I tillegg ble minoritetsaksjonærer i Lurabyen Eiendom AS og NHP Sør AS kjøpt ut i løpet av 2022.
** Underskudd i morselskapet i 2023 som overstiger inngående balanse på *Annen egenkapital* i selskapsregnskapet, er disponert mot overkurs.

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET – INNHOLD

Note 1 – Generell informasjon	45
Note 2 – Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene for RELOG	46
Note 3 – Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	47
Note 4 – Finansiell risikostyring	48
Note 5 – Segmentinformasjon	50
Note 6 – Husleieinntekter	53
Note 7 – Nærstående parter	54
Note 8 – Øvrige driftsinntekter	55
Note 9 – Netto gevinster (tap)	56
Note 10 – Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser	57
Note 11 – Eiendomsrelaterte og andre driftskostnader	57
Note 12 – Netto finansposter	58
Note 13 – Skatter	59
Note 14– Immaterielle eiendeler	61
Note 15 – Investeringseiendom	62
Note 16 – Større transaksjoner	64
Note 17 – Varige driftsmidler	65
Note 18 – Leieforpliktelser og bruksretteiendeler	66
Note 19 – Investering i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	69
Note 20 – Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser	70
Note 21 – Finansielle investeringer	72
Note 22 – Rentebytteavtaler	73
Note 23 – Kundefordringer, andre fordringer og forskuddsbetalinger	74
Note 24 – Bankinnskudd, kontanter og lignende	75
Note 25 – Investeringer i datterselskap	76
Note 26 – Andre avsetninger for forpliktelser	77
Note 27 – Lån til kredittinstitusjoner og obligasjonslån	78
Note 28 – Låneavtaler	80
Note 29 – Garantier	81
Note 30 – Finansielle instrumenter til virkelig verdi	82
Note 31 – Leverandørgjeld og annen gjeld	83
Note 32 – Hendelser etter balansedagen	83

NOTE 1 – GENERELL INFORMASJON

RELOG AS er en ledende aktør innen utvikling og utleie av næringseiendom med hovedfokus på lager, logistikk og lett industri ved sentrale knutepunkt i Skandinavia.

RELOG AS er eid 74,9 % av 3Log ANS. Reitan Eiendom AS eier 69 % (tilsvarende 69 selskapsandeler) i 3Log ANS.
Reitan Eiendom AS eier i tillegg 1,15 % direkte. RELOG AS inngår dermed i REITAN Eiendom konsern.
Det overordnede morselskapet til Reitan Eiendom AS er Odd Reitan Private Holding AS.

RELOG AS er registrert og hjemmehørende i Norge, med hovedkontor Kongens gate 8, Trondheim.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 12. mars 2024.

NOTE 2 – SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPENE FOR RELOG

Konsernregnskapet 2023 for RELOG er avlagt i samsvar med International Financial Reporting Standards, IFRS® Accounting Standards, godkjent av EU. 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.

BASISPRINSIPPER

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

- Finansielle eiendeler
- Finansielle forpliktelser
- Rentebytteavtaler
- Investeringseiendom
- Leieavtaler (IFRS 16)

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.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

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

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

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.

NYE STANDARDER, ENDRINGER OG FORTOLKNINGER TIL EKSISTERENDE STANDARDER MED FREMTIDIG IKRAFTSETTELSE

RELOG har pr. 31.12.2023 ikke implementert endringer i standarder eller fortolkninger med ikraftsettelse 01.01.2024 eller senere. Dog arbeider man løpende med å implementere og vurdere effektene av endringene. Ingen vedtatte endringer i standarder og fortolkninger med framtidig ikraftsettelse forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

SAMMENLIGNINGSTALL, PRINSIPPENDRINGER OG ANDRE ENDRINGER

Oppstillingsplanen av totalresultatet er endret fra 2022 til 2023. Regnskapslinjen *Andre driftskostnader* fra 2022, er splittet på regnskapslinjene *Eiendomsrelaterte driftskostnader* og *Andre driftskostnader* i 2023. Eiendomsrelaterte driftskostnader kan knyttes direkte til våre eiendommer og omfatter vedlikehold, eiendomsskatt, forsikring og tap på fordringer knyttet til leieforhold. Det er utarbeidet sammenligningstall for 2022.

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 15 – *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 18 – *Leieforpliktelser og bruksretteiendeler* 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. Dog kan man i perioder med urolige markeder overskride nevnte belåningsgrad. Ved slike forhold vil konsernet iverksette tiltak som reduserer selskapets låneportefølje i form av transaksjoner etc. 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 konkurransedyktige økonomiske vilkår.

MARKEDSRISIKO

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 overenstemmelse 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 rentebytteavtaler ved slutten av året finnes i note 22 - *Rentebytteavtaler* .

Beløp i NOK mill.	31.12.2023	31.12.2022
Rentebærende gjeld	8 006	7 701
Rentesikring	4 794	3 678
Sikring i prosent	60 %	48 %
Vektet løpetid, sikring	8,5	9,7

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

Beløp i NOK mill.	31.12.2023	31.12.2022
Effekt på netto rentekostnad	-32	-40
Egenkapitaleffekt	-25	-31

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 (FORST.)

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 og Danmark. Konsernet er derfor eksponert for valutarisiko mot svenske kroner og danske kroner. 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 pr. i dag ikke ytterligere valutasikringer av investeringer i utenlandsk valuta for å eliminere valutarisiko på netto eiendeler.

Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for konsernets egenkapital.

Prisrisiko

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

Prisrisiko søkes redusert ved at konsernet hovedsakelig ønsker å inngå langsiktige leieavtaler med 100 % KPI-justering. 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.

KREDITTRISIKO

Konsernets kredittrisiko knytter seg i hovedsak til risikoen for å bli påført tap som følge av manglende betaling av kontraktfestet husleie og sin andel av felleskostnadene fra selskapets leietakere. Det er innført rutiner som skal bidra til at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittrating og god betalingshistorikk. Videre er det slik at leietakere normalt må stille med husleiedepositum eller betalingsgarantier fra bank eller konsernselskap med høy kredittverdighet. Slike garantier er ofte 3-6 mnd. leie. Leieinntekter fra de store leietakerne blir i stor grad forskuddsfakturert kvartalsvis. 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 de 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 dermed som lav/moderat.

LIKVIDITETSRISIKO

Likvidtetsrisiko knytter seg 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 ubenyttede kredittrammer hos større nordiske finansinstitusjoner.

Styrets likviditetsstrategi er å påse at konsernet har likviditetsreserver slik at man har evne til å betjene kjente forpliktelser knyttet til 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 549 mill. av konsernets gjeld refinansieres. Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av låneavtaler ved slutten av året finnes i note 27 - *Lån til kredittinstitusjoner og obligasjonslån* .

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

Finansiell covenants

Konsernet har covenants i banklåneavtaler knyttet til rentedekningsgrad (ICR) og belåningsgrad sett opp mot eiendomsverdiene (LTV), se forøvrig note 28 - *Låneavtaler* . Hverken pr. 31.12.2023 eller 31.12.2022 var konsernet i brudd med noen av vilkårene.

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. 31.12.2023 har konsernet tre ulike rapporteringspliktige konsepter:

- Kontantstrømeiendom i Norge og Danmark - Login Parinvest konsern
- Utviklingseiendom i Norge - NHP Eiendom konsern (NHP)
- Kontantstrømeiendom i Norge, Sverige, Finland og Danmark - RELOG Invest konsern

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.

Det anvendes samme prinsipper i segmentnoten som i regnskapet for øvrig.

SEGMENTRESULTAT

2023 *Beløp i NOK mill.*	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
Husleieinntekter	389	224	131	0	744
Eiendomsrelaterte driftskostnader	-17	-20	-5	-2	-45
Netto leie	**372**	**204**	**126**	**-2**	**700**
Øvrige driftsinntekter	0	3	0	8	12
Øvrige driftskostnader inkl. lønnskostnader	-2	-8	-5	-68	-83
Netto inntekt fra eiendomdrift	**370**	**200**	**121**	**-62**	**629**
Netto gevinster (tap)	0	-0	-0	0	0
Verdiendring på investeringseiendom	-835	-497	-128	-	-1 460
Resultat fra tilknyttede selskaper	-8	-142	-24	-	-174
Dr.res. før amortisering, av- og nedskr. (EBITDA)	**-473**	**-440**	**-30**	**-62**	**-1 006**
Amortisering, av- og nedskrivninger	-0	-3	-0	-3	-6
Driftsresultat	**-473**	**-443**	**-30**	**-64**	**-1 012**
Netto finansielle poster	-223	-3	-29	-249	-503
Resultat før skatt	**-696**	**-446**	**-60**	**-313**	**-1 515**
Investeringer *	118	568	3	-1	688

NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

2022 *Beløp i NOK mill.*	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
Husleieinntekter **	329	186	91	-0	606
Eiendomsrelaterte driftskostnader **	-14	-25	-6	-2	-47
Netto leie	**315**	**161**	**- 85**	**-2**	**559**
Øvrige driftsinntekter	-0	3	0	6	9
Øvrige driftskostnader inkl. lønnskostnader	-13	-18	-8	-37	-76
Netto inntekt fra eiendomdrift	**302**	**146**	**77**	**-33**	**493**
Netto gevinster (tap)	-	-	-	-	-
Verdiendring på investeringseiendom	-232	-93	-38	9	-354
Resultat fra tilknyttede selskaper	15	-21	5	-	-1
Dr.res. før amortisering, av- og nedskr. (EBITDA)	**86**	**31**	**45**	**-24**	**137**
Amortisering, av- og nedskrivninger	-0	-3	-0	-0	-4
Driftsresultat	**85**	**28**	**45**	**-24**	**134**
Netto finansielle poster	162	-14	-69	-32	47
Resultat før skatt	**248**	**14**	**-24**	**-57**	**RELOG 181**
Investeringer *	269	674	921	-11	1 852

* Investeringer er vist som brutto investeringer i eiendom, se note 15 - *Investeringseiendom*, note 14 - *Immaterielle eiendeler* og note 17 - *Varige driftsmidler*

** Oppstillingplan for *Resultatregnskap* er endret i 2023 og viser splitt mellom eiendomsrelaterte og andre driftskostnader. I tillegg er det i 2023 foretatt en endring knyttet til klassifisering av eiendomsskatt viderefakturert til leietakere, ref. note 6 - *Husleieinntekter og* note 11 - *Eiendomsrelaterte og andre driftskostnader*.

Det er utarbeidet sammenligningstall for 2022.

SEGMENTEIENDELER OG NØKKELTALL

2023 *Beløp i NOK mill.*	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
Investeringseiendom	6 897	4 599	1 683	-	13 179
Tilknyttede selskaper	150	210	64	-	425
Andre eiendeler	317	234	89	591	1 231
Totalkapital	**7 365**	**5 043**	**1 836**	**591**	**14 835**

EGENKAPITALANDEL OG GJELDSGRAD

Egenkapitalandel	41 %	46 %	30 %		39 %
Gjeldsgrad eksterne lån	54 %	5 %	26 %		54 %

AREAL OG UTLEIEGRAD

Kvm i tusen	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
Kvm totalt	415	209	212		836
Kvm eierandel	367	174	183		725
Utleiegrad	99 %	89 %	100 %		97 %

NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

2022 *Beløp i NOK mill.*	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
Investeringseiendom	7 501	4 556	1 812	-	13 870
Tilknyttede selskaper	164	519	88	-	770
Andre eiendeler	295	433	54	189	970
Totalkapital	**7 960**	**5 508**	**1 954**	**189**	**15 610**
EGENKAPITALANDEL OG GJELDSGRAD					
Egenkapitalandel	44 %	51 %	7 %		32 %
Gjeldsgrad eksterne lån	49 %	3 %	25 %		49 %

AREAL OG UTLEIEGRAD

Kvm i tusen	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
Kvm totalt	415	210	216		841
Kvm eierandel	264	159	178		601
Utleiegrad	98 %	84 %	100 %		95 %

NOTE 6 - 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. Konsernet har ikke inntekter fra variabel leie av vesentlig omfang. Økning i leieinntekter knytter seg til oppkjøp høsten 2022, nye leieforhold i 2023 og generell prisvekst, ref. note 16 - *Større transaksjoner.*

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

Beløp i NOK mill.	2023	* 2022
Leieinntekter	744	606
Sum husleieinntekter	**744**	**606**

REMA Distribusjon Norge AS er konsernets største enkeltkunde. I 2023 var totale leieinntekter fra dette selskapet NOK 232 mill. mot NOK 195 mill. i 2022. Dette utgjør til sammen 31 % av konsernets totale husleieinntekter i 2023 mot 32 % i 2022. Økningen i leieinntektene knytter seg hovedsakelig til ny distribunal i Narvik.

GEOGRAFISK FORDELING

Beløp i NOK mill.	2023	* 2022
Norge	606	496
Sverige	56	45
Danmark	79	59
Finland	4	6
Sum	**744**	**606**

FORDELING LEIEINNTEKTER NORGE

Beløp i NOK mill.	2023	* 2022
Øst/Sør	199	205
Vest	192	109
Midt	184	169
Nord	33	14
Sum	**606**	**496**

* Det er i 2023 foretatt en endring knyttet til klassifisering av eiendomsskatt viderefakturert til leietakere. I 2023 er denne presentert brutto, som Husleieinntekter og tilsvarende *Eiendomsrelaterte driftskostnader*. I 2022 ble dette presentert netto. Det er utarbeidet sammenligningstall for 2022, husleieinntekt for 2022 er NOK 606 mill. etter endring, mot NOK 601 mill. i fjorårets konsernregnskap.

FORFALLSTRUKTUR FOR KONSERNETS UDISKONTERTE LEIEINNTEKTER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Innen 1 år	768	720
Mellom 1 og 2 år	783	676
Mellom 2 og 3 år	847	659
Mellom 3 og 4 år	643	636
Mellom 4 og 5 år	616	624
Senere	5 224	5 656
Sum udiskontert leieinntekt pr. 31.12. **	**8 881**	**8 971**

** Leieinntektene er ikke indeksregulert frem i tid

NOTE 7 - NÆRSTÅENDE PARTER

NÆRSTÅENDE SELSKAPER

RELOG AS er 74,9 % eid av 3Log ANS pr. 31.12.2023. Persson Norge AS eier 8,5 %, Lyng Gruppen AS eier 6,8 %, Heglund Holding AS eier 4,5 %. Øvrige aksjonærer eier 5,3 %, herav 1,2 % direkte eid av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS eier 69 % (tilsvarende 69 selskapsandeler) i 3Log ANS, Ursus Invest AS eier 21 % (tilsvarende 21 selskapsandeler) og Bai AS eier 10 % (tilsvarende 10 selskapsandeler). RELOG AS inngår dermed i REITAN Eiendom konsern og REITAN Eiendom konsern er en del av REITAN konsern.

KONSERNSELSKAPER

RELOG-konsernet består av fire underkonsern med morselskapene Login Parinvest Holding AS som eies med 70 % og 30 % av Oslo Pensjonsforsikring AS, Login Eiendom AS og NHP Eiendom AS som begge eies med 100 % og RELOG Invest AS som eies med 98,7 % og hvor 1,3 % eies av Nordic Property Consulting AS.

RENH Holding AS er et tilknyttet selskap i NHP Eiendom AS. RENH Holding AS eies 50 % av RELOG AS og 50 % av Reitan Eiendom AS og er dermed et datterselskap i REITAN konsern.

TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE SELSKAPER OG KONSERNSELSKAPER

RELOG-konsernet leier ut eiendom til selskaper i REITAN konsern, i hovedsak REMA Distribusjon Norge AS, Reitan Distribution A/S og REMA 1000 Norge AS. I tillegg utfører konsernet forvaltningstjenester og konsulenttjenester til selskap i eget konsern og til REITAN 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. 31.12.2023 hadde RELOG AS et kortsiktig rentebærende lån fra Reitan Eiendom AS.
Denne gjelden forfaller 30.06.2024.

RELOG har hatt følgende transaksjoner med konsernselskaper:

Beløp i NOK mill.	31.12.2023	31.12.2022
Husleieinntekter	391	326
Andre inntekter	2	3
Andre driftskostnader	-4	-3
Netto gevinster (tap)	-	-
Netto rentekostnader	-42	-73

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

Beløp i NOK mill.	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktige fordringer	0	36
Kortsiktige fordringer	0	4
Langsiktig gjeld	0	1 265
Kortsiktig gjeld	8	1

TRANSAKSJONER MED SELSKAP I REITAN KONSERN

RELOG AS kjøpte, via underkonsernene RELOG Invest og NHP Eiendom, eierandeler i Alfaset Utvikling AS, NHP Sør AS og Køge Eiendomsinvest AS fra REITAN Eiendom AS. Kjøpet ble gjennomført i månedsskiftet juni/juli 2022.
Se note 16 - *Større transaksjoner* for mer informasjon.

TRANSAKSJONER MED TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Konsernet har eierandeler i tilknyttede selskap og felleskontrollerte selskaper, se også note 19 - *Investering i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet*. Konsernet utfører forvaltningstjenester, konsulenttjenester og regnskapsførsel for flere av sine tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Langsiktige fordringer er langsiktige rentebærende lån til TS, kortsiktige fordringer gjelder i hovedsak kortsiktige rentebærende lån. Andre kortsiktige fordringer og annen gjeld er fordringer og gjeld som har oppstått ved kjøp og salg av tjenester samt påløpte renter på lån. Sistnevnte fordringer er usikrede og ikke rentebærende.

NOTE 7 - NÆRSTÅENDE PARTER (FORTS.)

RELOG har hatt følgende transaksjoner med tilknyttede selskaper:

Beløp i NOK mill.	31.12.2023	31.12.2022
Husleieinntekter	-	-
Andre driftskostnader	-	-

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med felleskontrollert virksomhet i 2023 eller 2022.

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

Beløp i NOK mill.	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktige fordringer	164	157
Kortsiktige fordringer	33	33
Langsiktig gjeld	11	-
Kortsiktig gjeld	-	-

Balansen inneholder ingen vesentlige beløp som følge av transaksjoner med felleskontrollert virksomhet pr. 31.12.2023 eller 31.12.2022.

TRANSAKSJONER MED ANDRE NÆRSTÅENDE

For ytelser til ledende ansatte og styremedlemmer henvises til note 10 - *Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser.*
For garantier til nærstående henvises til note 29 - *Garantier.*

INVESTERINGER SAMMEN MED NÆRSTÅENDE SELSKAPER

RELOG AS har investeringer sammen med Reitan Eiendom AS i RENH Holding AS.
RELOG AS har i tillegg en investering i NHP Sverige AB sammen med et selskap eid av Bob Persson (styremedlem).

NOTE 8 - ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter er innregnet etter IFRS 15 - *Driftsinntekter fra kontrakter med kunder*. Inntektene knytter seg i hovedsak til forvaltnings- og forretningsførerhonorar, samt konsulenttjenester. Inntektsføring skjer i den perioden tjenestene er levert. Ved usikkerhet for tap vil det bli foretatt en regnskapsmessig avsetning for tap.

Se note 5 - *Segmentinformasjon* for en oversikt over hvordan konsernets leieinntekter fordeler seg mellom konseptene.
Se note 7 - *Nærstående parter* for en oversikt over inntekter knyttet til nærstående parter.

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Forvaltnings- og forretningsførerhonorar	12	9
Konsulenttjenester	-	-
Øvrige inntekter	-	1
Sum øvrige inntekter	**12**	**9**

Fellesutgifter til konsernets leietakere håndteres av datterselskapet RELOG Drift AS. I henhold til betraktninger i IFRS 15 – *Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (B34-B38)*, er RELOG Drift AS å anse som agent i forhold til disse fellesutgiftene. Inntekter og kostnader knyttet til fellesutgifter presenteres derfor netto i RELOG konsern. I 2023 utgjør denne nettoføringen ca. NOK 22 mill. (ca. NOK 22 mill. i 2022).

NOTE 9 - NETTO GEVINSTER (TAP)

Det er ingen netto gevinster eller tap av vesentlig størrelse pr. 31.12.2023 og pr. 31.12.2022.

NOTE 10 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSER

LØNNSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Lønninger inkl. bonus	-40	-33
Arbeidsgiveravgift	-8	-5
Pensjonskostnader	-5	-4
Andre ytelser	-1	-1
Sum lønnskostnader *	**-54**	**-43**

* Lønnskostnader i 2023 er redusert med NOK 5,7 mill. som følge av at disse er aktivert på prosjekt i konsernet

Gjennomsnittlig antall ansatte	29	27
Antall årsverk	29	27

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Styret i RELOG AS har i 2023 bestått av styrets leder Trond F. Mellingsæter og styremedlemmene Ingolv Høyland, Bob Persson, Jan Gunnar Heglund, Ragnar Lyng, Ole Birger Giæver og Øyvind Christensen. Det er utbetalt styrehonorar på NOK 0,4 mill. til styremedlem Ole Birger Giæver i 2023.

Ledergruppen i RELOG AS har i 2023 bestått av administrerende direktør Christian Wist, økonomidirektør Terje Haugen, investeringsdirektør Øystein Bogfjellmo, prosjektdirektør Helga Melhus Loholt, eiendomsdirektør Bjørnar Høyland, markedsdirektør region øst, Ketil Ervik og markedsdirektør region vest/midt/nord, Knut Sand.

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Lønn og andre kortsiktige ytelser	-15	-12
Bonus	-5	-
Pensjonskostnader	-1	-1
Sum godtgjørelse til ledende ansatte	**-21**	**-13**

En ansatt i ledergruppen har 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.

GODTGJØRELSE TIL ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Beløp i NOK mill.	2023
Lønn	-4,2
Annen godtgjørelse	-0,0
Sum	**-4,2**

LÅN TIL LEDENDE ANSATTE, STYREMEDLEMMER OG AKSJONÆRER OG DERES NÆRSTÅENDE

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Balanseført verdi 01.01.	17	17
Renter beregnet for året	1	0
Lån til ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer og deres nærstående pr. 31.12.	**18**	**17**

Lånet renteberegnes med normrenten fastsatt av Finansdepartementet, og forfaller 31.12.2024.

NOTE 10 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSER (FORTS.)

LÅN FRA LEDENDE ANSATTE, STYREMEDLEMMER OG AKSJONÆRER OG DERES NÆRSTÅENDE

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Balanseført verdi 01.01.	10	13
Låneopptak i løpet av året	1	0
Tilbakebetalt i løpet av året	-	-4
Renter beregnet for året	0	1
Gjeld konvertert til aksjekapital	-12	-
Lån fra ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer og deres nærstående pr. 31.12.	**0**	**10**

Lånet er renteberegnet med 4,5 % i 2023. Hele lånet ble konvertert til aksjekapital i løpet av 2023.

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

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelse for ledende ansatte, styremedlemmer, aksjonærer eller deres nærstående pr. 31.12.2023 eller 31.12.2022.

PENSJON

RELOG har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 29 personer pr. 31.12.2023. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Beløp i NOK mill., ekskl. mva.	2023	2022
Lovpålagt revisjon	3	3
Andre tjenester utenfor revisjon	0	1
Sum godtgjørelse til revisor	**3**	**4**

NOTE 11 - EIENDOMSRELATERTE OG ANDRE DRIFTSKOSTNADER

EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Vedlikehold	-25	-26
Eiendomsskatt	-16	-14
Forsikring	-4	-3
Tap på fordringer	-0	-4
Sum andre driftskostnader	**-45**	**-47**

ANDRE DRIFTSKOSTNDER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Leiekostnader	-2	-3
Markedsføring	-1	-1
IT	-1	-0
Øvrige driftskostnader	-25	-29
Sum andre driftskostnader	**-29**	**-33**
Sum kostnader pr. 31.12. *	**-74**	**-80**

* Oppstillingplan for *Resultatregnskap* er endret i 2023 og viser splitt mellom eiendomsrelaterte og andre driftskostnader. I tillegg er det i 2023 foretatt en prinsippendring knyttet til klassifisering av eiendomsskatt viderefakturert til leietakere, ref. note 5 - *Segmentinformasjon* og note 6 - *Husleieinntekter*. I konsernregnskapet for 2022 er *Sum kostnader* på regnskapslinjen *Andre driftskostnader* NOK 75 mill., justert for eiendomsskatt NOK 80 mill. Det er utarbeidet sammenligningstall for 2022.

NOTE 12 - NETTO FINANSPOSTER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Renteinntekter bankinnskudd	19	9
Renteinntekter tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	-	-
Andre renteinntekter	3	1
Sum renteinntekter	**22**	**10**
Rentekostnader banklån	-365	-255
Netto renteelement i rentebytteavtaler	-58	-34
Rentekostnad leieforpliktelser	-4	-3
Andre rentekostnader	-42	-74
Sum andre rentekostnader	**-469**	**-366**
Verdiendring rentesikringer	-82	398
Verdiendringer finansielle instrumenter	**-82**	**398**
Netto valutagevinster (tap) på finansieringsaktiviteter	22	8
Netto gevinster (tap) på finansielle investeringer	3	-2
Netto andre finansinntekter (kostnader)	1	0
Netto andre finansposter	**26**	**6**
Netto finansposter pr. 31.12.	**-503**	**47**

NOTE 13 - SKATTER

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og endring utsatt skatt.

Betalbar skatt er beregnet i samsvar med de skattemessige lover og regler som gjelder for regnskapsperioden.

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

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

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

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

SKATTEKOSTNAD OG BETALBAR SKATT

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Betalbar skatt	-0	-35
Korreksjon av tidligere års betalbar skatt	-	-0
Endring i utsatt skatt	296	6
Skattekostnad pr. 31.12.	**296**	**-29**
Betalbar skatt	0	35
Forskuddsbetalt skatt	-9	-30
Effekt knyttet til kjøp og salg av virksomhet og annet	4	4
Netto betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	**-4**	**10**
Betalbar skatt (gjeld)	10	12
Forskuddsbetalt skatt (fordring)	-14	-2
Netto betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	**-4**	**10**

AVSTEMMING AV NOMINELL SKATTESATS MOT EFFEKTIV SKATTESATS

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-1 515	181
Forventet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	332	-40
Effekt av endrede skattesatser	-	-
Effekt av at inntekter fra TS og FKV er presentert etter skatt	-38	-0
Effekt av ikke skattepliktige inntekter	1	9
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	-2	-1
Effekt av feil i skattekostnad tidligere år	1	-0
Andre effekter	2	3
Skattekostnad pr. 31.12.	**296**	**-29**
Effektiv skattesats	20 %	16 %

Den nominelle skattesatsen på skattemessig resultat har i 2022 og 2023 vært 22 % i Norge og Danmark, 20,6 % i Sverige og 20 % i Finland.

NOTE 13 - SKATTER (FORTS.)

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

UTSATT SKATTEFORDEL

Beløp i NOK mill.	Investerings-eiendom	Bruksrett/ leieforpliktelse	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Utsatt skattefordel pr. 01.01.2022	**-**	**0**	**19**	**43**	**4**	**66**
Resultatført i 2022	0	0	-33	20	15	3
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	2	1	2
Omregningsdifferanser	-	-	-	-0	-	-0
Utsatt skattefordel pr. 31.12.2022	**0**	**0**	**-13**	**65**	**19**	**71**
Resultatført i 2023	0	0	7	20	-3	25
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	0	-	0
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Utsatt skattefordel pr. 31.12.2023	**0**	**1**	**-6**	**86**	**16**	**97**

UTSATT SKATT

Beløp i NOK mill.	Investerings-eiendom	Bruksrett/ leieforpliktelse	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Utsatt skatt pr. 01.01.2022	**-854**	**-**	**-**	**-**	**-9**	**-863**
Resultatført i 2022	32	-	-28	1	-2	4
Poster i utvidet resultat	0	-	-	-	-	0
Effekt av kjøp og salg av selskap	-33	-	-0	-0	-0	-33
Omregningsdifferanser	-9	-	-	-	-	-9
Utsatt skatt pr. 31.12.2022	**-866**	-	**-28**	**1**	**-11**	**-904**
Resultatført i 2023	270	-	3	- -	2	270
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	0
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	-	0	0
Omregningsdifferanser	-12	-	-	-	-	-12
Utsatt skatt pr. 31.12.2023	**-608**	-	**-25**	**1**	**-13**	**-646**

NETTO UTSATT SKATT (US) OG UTSATT SKATTEFORDEL (USF)

Beløp i NOK mill.	Investerings-eiendom	Bruksrett/ leieforpliktelse	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Netto USF (US) pr. 01.01.2022	**-854**	**-**	**19**	**43**	**-6**	**-797**
Resultatført i 2022	32	0	-60	21	13	7
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-33	-	-	2	1	-31
Omregningsdifferanser	-9	-	-	-	-	-9
Netto USF (US) pr. 31.12.2022	**-866**	0	**-41**	**66**	**8**	**-832**
Resultatført i 2023	270		10	20	-5	295
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	0	0	0
Omregningsdifferanser	-12	-	-	-	-	-12
Netto USF (US) pr. 31.12.2023	**-608**	**0**	**-31**	**87**	**3**	**-549**

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

NOTE 13 - SKATTER (FORTS.)

NETTOBEREGNING AV UTSATT SKATTEFORDEL (UTSATT SKATT)

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Utsatt skattefordel uten nettoføring innen samme skatteregime	97	71
Andel som har blitt nettet mot utsatt skatt	-11	-3
Sum utsatt skattefordel i balansen	**86**	**68**
Utsatt skatt uten nettoføring innen samme skatteregime	646	904
Andel som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	-11	-3
Sum utsatt skatt i balansen	635	**900**
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen pr. 31.12.	**-549**	**-832**

NOTE 14 - IMMATERIELLE EIENDELER

OPSJONER

Opsjoner klassifisert som immaterielle eiendeler gjelder i sin helhet opsjonsavtaler på kjøp av tomt. Konsernet balanseférer 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).

VERDIFALL PÅ IMMATERIELLE EIENDELER

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

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

Beløp i NOK mill.	Opsjoner	Utvikling	Sum
Anskaffelseskost	18	4	22
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-0	-	-0
Balanseført verdi pr. 01.01.2022	**18**	**4**	**22**
Årets tilgang	5	0	5
Årets nedskrivninger og reverseringer	-0	-	-0
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	**5**	**0**	**5**
Anskaffelseskost	22	4	27
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-0	-	-0
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	**22**	**4**	**27**
Årets tilgang	1	0	1
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	1	0	1
Anskaffelseskost	1	0	1
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	22	4	27
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	**24**	**4**	**28**

NOTE 15 - 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 som investeringseiendom jf. IAS 40 - *Investeringseiendom* og tilhørende bruksretteiendeler vurderes til virkelig verdi, jf. IFRS 16 - *Leieavtaler*. Pr. 31.12.2023 har RELOG konsern bruksretteiendel i døtrene NHP Orkanger AS, Stakkevollvn. 27 Eiendom AS og Cinclus Eiendom Nord AS. Merverdi beregnes som differansen mellom kostnader forbundet med leieavtalen og inntekter generert i de respektive selskap. Merverdi beregnes til virkelig verdi.

Investeringseiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved verdiendring basert på ekstern verdivurdering. 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.	2023	2022
Balanseført verdi pr. 01.01.	**13 870**	**12 407**
Tilgang, kjøp	81	748
Tilgang, påkostning	607	1 104
Avgang	-86	-99
Verdiendring investeringseiendom	-1 460	-354
Omregningsdifferanser	168	63
Balanseført verdi pr. 31.12.	**13 179**	**13 870**

SPESIFIKASJON AV BALANSEFØRTE VERDIER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for lån pr. 31.12.	13 179	13 870
Balanseført verdi av betingede eiendeler pr. 31.12.	-	-
Balanseført verdi av investeringseiendom holdt for salg pr. 31.12.	-	-
Balanseført verdi av investeringseiendom under finansielle leieavtaler pr. 31.12.	-	-

HUSLEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Husleieinntekt fra investeringseiendom pr. 31.12.	**744**	**606**
Driftskostnader for utleide investeringseiendommer	-43	-45
Driftskostnader for ikke-utleide investeringseiendommer	-1	-2
Eiendomsreltaterte driftskostnader pr. 31.12.	**-45**	**-47**

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 sikre en mest mulig korrekt verdi.

Konsernets kontanstrømseiendommer verdsettes ved at man diskonterer den fremtidige estimerte netto kontantstrømmen en eiendom er antatt å generere tilbake til verdivurderingstidspunktet. Den fremtidige kontantstrømmen diskonteres deretter med et markedsmessig avkastningskrav. Avkastningskravet er bygget opp på følgende måte:

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 terminalverdiberegning ved utløp av leieperioden.

NOTE 15 - 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 verdivurdering 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 verdivurdering 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.

2023

Beløp i NOK mill., kvm. i tusen	Login Parinvest	NHP Eiendom	RELOG Invest	Øvrige	Total
Verdi kontantstrømseiendom	6 735	2 750	1 683	-	**11 168**
Verdi utviklingseiendom	162	1 850	-		**2 012**
Total verdi pr. 31.12.	**6 897**	**4 599**	**1 683**	-	**13 180**
Ant. kvm	342 735	144 737	153 636	-	**641 108**
Avkastningskrav *	6,01 %	7,18 %	7,91 %	-	**6,58 %**

2022

Beløp i NOK mill., kvm. i tusen	Login Parinvest	NHP Eiendom	RELOG Invest	Øvrige	Total
Verdi kontantstrømseiendom	7 292	2 295	1 812	-	**11 399**
Verdi utviklingseiendom	209	2 262	-		**2 471**
Total verdi pr. 31.12.	**7 501**	**4 557**	**1 812**	-	**13 870**
Ant. kvm	342 738	124 506	158 041	-	**625 285**
Avkastningskrav *	5,21 %	6,18 %	7,37 %	-	**5,75 %**

* 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.

Endring markedsleie

Beløp i NOK mill.		- 7,5 %	- 5 %	0 %	+ 5 %	+7,5 %
Endring yield	**- 1,0 pp.**	1 012	1 341	2 000	2 658	2 987
	- 0,75 pp.	490	805	1 436	2 066	2 381
	- 0,5 pp.	11	313	918	1 522	1 824
	- 0,25 pp.	-430	-140	441	1 021	1 311
	0 pp.	-838	-558	0	558	838
	+ 0,25 pp.	-1 215	-946	-409	129	398
	+ 0,5 pp.	-1 567	-1 307	-788	-269	-10
	+ 0,75 pp.	-1 894	-1 643	-1 142	-641	-390
	+ 1,0 pp.	-2 200	-1 957	-1 472	-988	-745

Verdiendring utviklingseiendom er ikke kvantifisert i endring av estimerte eiendomsverdier.

Konsernet har ingen investeringseiendommer holdt for salg pr. 31.12.2023.

NOTE 16 - STØRRE TRANSAKSJONER

STØRRE TRANSAKSJONER I 2022 OG 2023

Det er ikke foretatt kjøp av virksomhetssammenslutninger i 2023. Alle gjennomførte investeringer er regnskapsført som investeringseiendom, jf. IAS 40 - *Investeringseiendom* og er bokført til virkelig verdi.

Endring underkonsern

RELOG Invest AS
I juni 2023 ble det finske datterselskapet Finrelog Holdco OY solgt. Dette selskapet eier en eiendom i Finland som på transaksjonstidspunktet ble verdsatt til EUR 5,5 mill.

Risavika Base Invest AS, med datterselskapet Energiveien Eiendom Holding AS, gikk i 2022 fra å være tilknyttede selskaper til å bli datterselskaper i konsernet da morselskapet RELOG Invest AS økte sin eierandel til 62 %. Industrieiendommen på Risavika i Stavanger hadde da en eiendomsverdi på NOK 873 mill.

NHP Eiendom AS
I 2022 ble selskapet K2-RELOG Industrieiendom AS etablert som et deleid datterselskap (51 %) til NHP Eiendom AS. Selskapet ble etablert for å styrke den felles satsingen på utvikling av industriprosjekter i Stavangerregionen, sammen med K2 Stavanger AS. Selskapet har ved utgangen av 2023 en ferdig utviklet industrieiendom på ca. 7 000 kvm bygningsmasse, ca. 70 mål med industritomter som er klare for nye utviklingsprosjekter og ca. 300 mål industritomter under regulering.

I 2023 solgte NHP Eiendom AS sin 50 %-andel i Vestby Senterutvikling AS. Andelen ble solgt for ca. NOK 187 mill, noe som tilsvarte rapportert verdi ihht IFRS

NOTE 17 - 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	-

Bygninger klassifisert som varige driftsmidler, vurderes ikke som investeringseiendom etter IAS 40 - *Investeringseiendom*.

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og oppdateres ved behov. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp. En nedskrivning resultatføres med differansen 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 presenteres som *Netto gevinster (tap)* i resultatregnskapet og utgjør forskjellen mellom netto vederlag og balanseført verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsernet anskaffet i 2022 et transportmiddel til NOK 1 mill. Bokført verdi pr. 31.12.2023 er NOK 1 mill.

Pr. 31.12.2023 er det ikke pantsatte driftsmidler, driftsmidler med restriksjoner eller driftsmidler holdt for salg i konsernet.

NOTE 18 - LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRETTEIENDELER

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

- Kortsiktige leieavtaler (definert som kontrakter med leieperiode på 12 måneder eller kortere).
- Eiendeler av lav verdi (definert som en eiendom med verdi på NOK 0,1 mill eller lavere).

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

LEIEFORPLIKTELSER

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.

Diskonteringsrente
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.

Leieavtaler med opsjoner
Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til eventuelle perioder som omfattes av en opsjon.
En opsjon på forlengelse eller oppsigelse blir innregnet i den uoppsigelige perioden dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve opsjonen.
Konsernet har leiekontrakter som inkluderer opsjon på forlengelse og bruker da skjønn for å vurdere "rimelig sikkerhet" knyttet til forlengelse av leieavtalen.
Det vil si at konsernet vurderer alle relevante faktorer som skaper et økonomisk insentiv til å utøve fornyelses, for eksempel større lokalrenoveringer.
Etter oppstartstidspunktet revurderer konsernet leieperioden dersom det er en vesentlig hendelse eller endring i omstendigheter som er innenfor selskapets kontroll og påvirker dets evne til å utøve eller ikke utøve muligheten til å fornye.

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 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 18 - LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRETTEIENDELER (FORTS.)

BRUKSRETTEIENDELER

Beløp i NOK mill.	Tomter	Kontor	Sum
Balanseført verdi pr. 01.01.2022	**58**	**10**	**68**
Årets tilgang	-	22	22
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	8	-	8
Årets avskrivning	-1	-2	-3
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	**64**	**30**	**94**
Årets tilgang	-	2	2
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	3	1	4
Årets avskrivning	-2	-4	-6
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	**66**	**29**	**95**
Leieperiode	1-99 år	1-10 år	
Avskrivningmetode	Lineær	Lineær	

LEIEFORPLIKTELSER

Beløp i NOK mill.	Tomter	Kontor	Sum
Balanseført verdi pr. 01.01.2022	**58**	**10**	**68**
Årets tilgang	-	22	22
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	8	-	8
Årets betalinger	-3	-2	-5
Årets rentekostnad	2	-	2
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	**65**	**30**	**95**
Kortsiktige leieforpliktelser	3	5	8
Langsiktige leieforpliktelser	62	25	87
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	**65**	**30**	**95**
Årets tilgang	-	2	2
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	3	1	4
Årets betalinger	-3	-5	-9
Årets rentekostnad	2	1	3
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	**67**	**30**	**97**
Kortsiktige leieforpliktelser	3	4	8
Langsiktige leieforpliktelser	64	26	89
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	**67**	**30**	**97**

Konsernet hadde en netto kontantstrøm fra balanseførte leieavtaler og ikke balanseførte leieavtaler på NOK 10,4 mill. i 2023 (NOK 8,5 mill. i 2022).

NOTE 18 - LEIEFORPLIKTELSER OG BRUKSRETTEIENDELER (FORTS.)

LEIEKOSTNADER INNREGNET I RESULTATET

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler	2	5
Sum leiekostnader pr. 31.12.	**2**	**5**

LEIEFORPLIKTELSENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Innen 1 år	8	8
Mellom 1 og 5 år	38	29
Mellom 5 og 10 år	22	28
Mellom 10 og 15 år	12	11
Mellom 15 og 20 år	12	11
Senere	177	171
Sum leieforpliktelser pr. 31.12.	**269**	**258**
Diskonteringseffekt	-172	-163
Nåverdi av leieforpliktelser pr. 31.12.	**97**	**95**

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

NOTE 19 - INVESTERING I TILKNYTTEDE 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 stemmerettighetene. 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. Resultat etter skatt pr. 31.12.2023 inneholder ikke resultat fra avviklet virksomhet eller andre inntekter og kostnader i tilknyttede selskaper eller felleskontrollerte virksomheter.

Konsernet vurderer i hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nedskrivningsbehov på investeringen i det tilknyttede selskapet og felleskontrollert virksomhet. Ved nedskrivningsbehov beregnes nedskrivningsbeløpet som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi. Differansen resultatføres på regnskapslinjen *Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet* .

BALANSEFØRTE VERDIER I TILKNYTTEDE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	117	363
Andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	308	407
Balanseført verdi i konsernet pr. 31.12.	**425**	**770**

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Balanseført verdi pr. 01.01.	**770**	**783**
Resultatandel i felleskontrollerte virksomheter	-61	26
Resultatandel i tilknyttede selskaper	-113	-27
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-	-1
Tilgang / avgang selskaper	-171	-11
Balanseført verdi i konsernet pr. 31.12.	**425**	**770**

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. 31.12.2023.

NOTE 20 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

FINANSIELLE EIENDELER

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i to kategorier:

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

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt: Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer. Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet. Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 - *Inntekter fra kontrakter med kunder*.

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

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

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 over resultatet
Kategorien omfatter primært rentebytteavtaler med negativ verdi.

FRAREGNING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

En finansiell eiendel fraregnes hvis:

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

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

NOTE 20 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER (FORTS.)

2023 *Beløp i NOK mill.*	Finansielle eiend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eiend. målt til amortisert kost	Finansielle forplikt. til virkelig verdi over res.	Lån og forplikt. målt til amortisert kost	Sum
Finansielle investeringer	21	-	-	-	21
Rentebytteavtaler	274	-	-	-	274
Fordringer	-	296	-	-	296
Sum finansielle anleggsmidler	**296**	**296**	**-**	**-**	**591**
Kundefordringer og andre fordringer	-	99	-	-	99
Finansielle investeringer	-	-	-	-	-
Rentebytteavtaler	2	-	-	-	2
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	329	-	-	329
Sum finansielle omløpsmidler	**2**	**428**	**-**	**-**	**430**
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.	**298**	**724**	**-**	**-**	**1 021**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	7 457	7 457
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	-	-
Rentebytteavtaler	-	-	49	-	49
Annen gjeld	-	-	-	36	36
Sum finansiell langsiktig gjeld	**-**	**-**	**49**	**7 493**	**7 542**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	549	549
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	8	8
Rentebytteavtaler	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	177	177
Sum finansiell kortsiktig gjeld	**-**	**-**	**-**	**733**	**733**
Sum finansiell gjeld pr. 31.12.	**-**	**-**	**49**	**8 226**	**8 275**

2022 *Beløp i NOK mill.*	Finansielle eiend. til virkelig verdi over res.	Finansielle eiend. målt til amortisert kost	Finansielle forplikt. til virkelig verdi over res.	Lån og forplikt. målt til amortisert kost	Sum
Finansielle investeringer	18	-	-	-	18
Rentebytteavtaler	305	-	-	-	305
Fordringer	-	231	-	-	231
Sum finansielle anleggsmidler	**323**	**231**	**-**	**-**	**554**
Kundefordringer og andre fordringer	-	102	-	-	102
Finansielle investeringer	-	-	-	-	-
Rentebytteavtaler	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	124	-	-	124
Sum finansielle omløpsmidler	**-**	**226**	**-**	**-**	**226**
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.	**323**	**457**	**-**	**-**	**780**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	6 681	6 681
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1 265	1 265
Rentebytteavtaler	-	-	-	-	-
Annen gjeld	-	-	-	417	417
Sum finansiell langsiktig gjeld	**-**	**-**	**-**	**8 363**	**8 363**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	1 020	1 020
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1	1
Rentebytteavtaler	-	-	6	-	6
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	155	155
Sum finansiell kortsiktig gjeld	**-**	**-**	**6**	**1 176**	**1 182**
Sum finansiell gjeld pr. 31.12.	**-**	**-**	**6**	**9 539**	**9 545**

NOTE 21 - FINANSIELLE INVESTERINGER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Balanseført verdi pr. 01.01.	**18**	**20**
Tilgang	-	-
Avgang	-	-
Gevinst (tap) over utvidet resultat	-	-
Gevinst (tap) over resultat	3	-2
Omregningsdifferanser	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.	**21**	**18**
Herav klassifisert som anleggsmidler	21	18
Herav klassifisert som omløpsmidler	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.	**21**	**18**

FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV:

Beløp i NOK mill.		2023	2022
Stav Handel og Næringspark AS	18 %	6	6
Fugleåsen Drift AS	13 %	0	0
Nk Industrieiendom AS	6 %	15	12
Øvrige		0	0
Sum finansielle investeringer pr. 31.12.		**21**	**18**

NOTE 22 - RENTEBYTTEAVTALER

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.

Rentebytteavtalene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres på linja verdiendring rentebytteavtaler, mens kontanteffekten ved oppgjør føres som en rentekostnad.

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	2	-
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	14	13
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	260	293
Sum rentebytteavtaler - eiendel	**277**	**306**
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	-	6
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	9	-
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år	40	-
Sum rentebytteavtaler - forpliktelse	**49**	**6**
Netto rentebytteavtaler - eiendel (forpliktelse) pr. 31.12.	**227**	**299**

	31.12.2023	31.12.2022
Laveste fastrente i rentebytteavtaler	0,69 %	0,69 %
Høyeste fastrente i rentebytteavtaler	4,09 %	5,77 %

Beløp i mill.	31.12.2023	31.12.2022
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i NOK	4 153	3 076
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i SEK	-	-
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i DKK	425	425

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Virkelig verdi pr. 01.01.	300	-98
Verdiendring resultatført	-82	398
Netto tilgang	10	0
Virkelig verdi pr. 31.12.	**227**	**300**

NOTE 23 - KUNDEFORDRINGER, ANDRE FORDRINGER OG FORSKUDDSBETALINGER

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 utsettelser og mangler ved betalinger ansees som indikatorer på at utlån og kundefordringer må nedskrives.

FORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Kundefordringer	26	23
Opptjente, ikke fakturerte, inntekter	23	6
Forskuddsbetalte kostnader	6	9
Rentebærende fordringer	-	0
Øvrige kortsiktige fordringer	44	64
Sum kortsiktige fordringer	**99**	**102**
Rentebærende fordringer	239	209
Øvrige langsiktige fordringer	56	22
Sum langsiktige fordringer	**296**	**231**
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer pr. 31.12.	**395**	**333**

PÅLYDENDE, AVSETNING FOR TAP OG BALANSEFØRT VERDI

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Pålydende verdi	398	337
Avsetning for tap på fordringer	-3	-4
Balanseført verdi pr. 31.12.	**395**	**333**

AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Avsetning for tap på fordringer pr. 01.01.	-4	-4
Årets endring i avsetning	1	-
Avsetning for tap på fordringer 31.12.	**-3**	**-4**

Avsetning til tap gjelder i sin helhet kundefordringer.

ALDERSFORDELING FORFALTE KUNDEFORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Opptil 3 måneder	24	23
Over 3 måneder	5	4
Forfalte poster pr. 31.12.	**29**	**27**

FORFALLSSTRUKTUR PÅ LANGSIKTIGE FORDRINGER OG FORSKUDDSBETALINGER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Forfaller mellom 1 og 2 år	86	41
Forfaller mellom 2 og 5 år	17	166
Forfaller etter 5 år	193	24
Sum langsiktige fordringer pr. 31.12.	**296**	**231**

Effektiv rente på rentebærende fordringer pr. 31.12.2023 er ca. 5,1 % og ca. 3,5 % pr. 31.12.2022.

Andre langsiktige rentebærende fordringer består hovedsakelig av lån til tilknyttede selskaper.

NOTE 23 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER (FORTS.)

FORDRINGENE ER FORDELT I ULIKE VALUTA SOM FØLGER:

Beløp i NOK mill.	2023	2022
NOK	307	266
DKK	24	15
SEK	64	53
EUR	-	0
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer pr. 31.12.	**395**	**333**

NOTE 24 - BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNENDE

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Bankinnskudd og kontanter	327	122
Skattetrekksmidler	2	2
Andre bundne bankinnskudd	-	-
Sum bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.	**329**	**124**

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER FØLGENDE:

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter o.l.	329	124
Kassekreditt	-	-
Sum kontanter og kontantekvivalenter i kontantstrømoppstillingen pr. 31.12.	**329**	**124**

NOTE 25 - INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

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 eller utsatt skattefordel 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	Eierandel	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Stemme-andel
NHP Eiendom AS	Trondheim, Norge	100 %	0 %	100 %
RELOG Invest AS	Trondheim, Norge	98,7 %	1,3 %	98,7 %
Login Parinvest Holding AS	Trondheim, Norge	70 %	30 %	70 %

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.

	Eierandel		Resultatandel		Egenkapitalandel	
Beløp i NOK mill.	2023	2022	2023	2022	2023	2022
NHP Eiendom AS	0 %	0 %	-20	-1	33	43
RELOG Invest AS	1,3 %	1,3 %	-5	3	139	141
Login Parinvest Holding AS	30 %	30 %	-163	73	835	984
Øvrige *	10 % - 49 %	10 % - 49 %	-0	-0	2	2
Sum andeler som tilfaller minoritetene pr. 31.12.			**-188**	**75**	**1 008**	**1 171**

* Øvrige datterselskap med ikke-kontrollerende eierinteresser i 2023 er Vinterbro Næringspark Øst AS, Ganddal Næringspark AS inkl. datterselskapene Butikkeiendom Skjæveland AS og Butikkeiendom II Skjæveland AS, Gulli Vegservice AS, Holtskogen Nord AS, K2-RELOG Industrieiendom AS inkl. datterselskapene Frigg Bollestad AS, Vagle Blå AS, Vagle Grønn AS, Vagle Industrieiendom AS, SØ Industri 1 AS og SØ Industri II AS, Nyborg Handelsepark Holding AS inkl. datterselskapet Nyborg Handelspark AS, Kungsbacka Eiendomsinvest AS inkl. datterselskapet Gunnesgårds Förvaltning AB, Risavika Base Invest AS inkl. datterselskapet Energiveien Eiendom Holding AS.

INFORMASJON OM UTBYTTE:

Ikke-kontrollerende eierinteresser har hatt følgende egenkapitaltransaksjoner i 2023 og 2022:

Ikke-kontrollerende eierinteresser i NHP Eiendom AS har i 2023 mottatt MNOK 0 i utbytte.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i NHP Eiendom AS har i 2022 mottatt MNOK 0 i utbytte.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i RELOG Invest AS har i 2023 mottatt MNOK 0 i utbytte.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i RELOG Invest AS har i 2022 mottatt MNOK 0 i utbytte.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2023 mottatt MNOK 0 i utbytte.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2022 mottatt MNOK 26,0 i utbytte. **

** Det ble foretatt skjevutdeling av utbytte på NOK 14 mill. til Oslo Pensjonsforsikring AS i 2022. Selskapsavtalen ble endret i 2022 da rentebytteavtalene ikke lenger skal hensyntas ved beregning av utdeling fra Login Parinvest Holding IS. Dette ble derfor siste skjevutdeling knyttet til påløpt gevinst eller tap på rentebytteavtalene. Utdelingen ble beregnet på bakgrunn av tall pr. forrige skjevdeling den 31.12.2020 og frem til 26.01.2022.

NOTE 26 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

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.

UTBYGGINGSFORPLIKTELSER

Beløp i NOK mill.	Utbyggings-forpliktelse	Sum
Inngående balanse pr. 01.01.2022	**11**	**11**
Benyttet i løpet av året	-	-
Tilbakeført, ikke benyttet avsetning	-	-
Årets avsetning	1	1
Årets rentekostnad	-	-
Omregningsdifferanser	-	-
Utgående balanse pr. 31.12.2022	**12**	**12**
Benyttet i løpet av året	-	-
Tilbakeført, ikke benyttet avsetning	-	-
Årets avsetning	-	-
Årets rentekostnad	-	-
Omregningsdifferanser	-	-
Utgående balanse pr. 31.12.2023	**12**	**12**

FORVENTET FORFALLSSTRUKTUR

Beløp i NOK mill.	Utbyggings-forpliktelse	Sum
Innen 1 år	-	-
Mellom 1 og 2 år	2	2
Mellom 2 og 5 år	10	10
Senere enn 5 år	-	-
Sum andre avsetninger for forpliktelser pr. 31.12.2023	**12**	**12**

KLASSIFISERING I BALANSEN

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Kortsiktig	-	-
Langsiktig	12	12
Sum andre avsetninger for forpliktelser pr. 31.12.	**12**	**12**

NOTE 27 - 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.

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Pantelån	7 457	6 681
Sum langsiktige lån	**7 457**	**6 681**
Kassekreditt	-	-
Pantelån	549	1 020
Sum kortsiktige lån	**549**	**1 020**
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	**8 006**	**7 701**

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Investeringseiendom	13 177	13 846
Varige driftsmidler	-	-
Kundefordringer og andre fordringer (kortsiktig)	-	-
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån pr. 31.12.	**13 177**	**13 846**

LÅNENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Innen 1 år	549	1 020
Mellom 1 og 2 år	3 912	2 886
Mellom 2 og 3 år	2 713	2 996
Mellom 3 og 4 år	43	25
Mellom 4 og 5 år	44	25
Senere	746	749
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	**8 006**	**7 701**

LÅNENE ER EKSPONERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR:

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Under 1 år	3 988	4 024
Mellom 1 og 2 år	190	479
Mellom 2 og 3 år	180	186
Mellom 3 og 4 år	78	176
Mellom 4 og 5 år	72	74
Senere	3 498	2 762
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	**8 006**	**7 701**

Reprisingsstrukturen hensyntar rentebytteavtaler.

NOTE 27 - LÅN FRA KREDITTINSTITUSJONER OG OBLIGASJONSLÅN (FORTS.)

LÅN PR. VALUTA

Beløp i NOK mill.	Hovedstol i valuta	2023	2022
NOK	6 784	6 784	6 552
SEK	364	369	350
DKK	566	853	800
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.		**8 006**	**7 701**

UBENYTTEDE LÅNEFASILITETER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Utløper innen ett år til flytende rente	337	152
Utløper etter ett år til flytende rente	67	-
Sum ubenyttede lånefasiliteter pr. 31.12.	**404**	**152**

RENTESATSER

2023	NOK	SEK	DKK
Pantelån	6,24 %	5,24 %	4,70 %
Gjennomsnittlig rentesats for sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	**6,24 %**	**5,24 %**	**4,70 %**

2022	NOK	SEK	DKK
Pantelån	3,80 %	3,78 %	1,58 %
Gjennomsnittlig rentesats for sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	**3,80 %**	**3,78 %**	**1,58 %**

Rentesatsene hensyntar ikke rentebytteavtaler, beredskapsprovisjon og tilretteleggingskostnader.
For nærmere beskrivelse av rentebytteavtaler, se note 22 - *Rentebytteavtaler* .

VIRKELIG 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:

Beløp i NOK mill.	Pantelån	Obligasjons-lån	Sum lån
Balanseført verdi pr. 01.01.2022	**6 424**	**-**	**6 424**
Tilgang ved kjøp av selskap	501	-	501
Opptak/fornyelse av lån	1 276	-	1 276
Nedbetaling av lån	-539	-	-539
Valutaomregning	40	-	40
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	**7 701**	**-**	**7 701**
Tilgang ved kjøp av selskap	-	-	-
Opptak/fornyelse av lån	1 670	-	1 670
Nedbetaling av lån	-1 444	-	-1 444
Valutaomregning	78	-	78
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	**8 006**	**-**	**8 006**

NOTE 28 - LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PANTELÅN

I RELOG-konsernet er det trukket opp lån med pant i eiendom på NOK 8 006 mill. pr. 31.12.2023 (NOK 7 701 mill. pr. 31.12.2022).

De aller fleste pantelånene har finansielle betingelser (covenants) for RELOG konsern, underkonsern og/eller enkeltselskap.
De er som følger og er overholdt pr. 31.12.2023 * :

Låntaker	Lån pr. 31.12.2023 (NOK mill.)	Loan-to-value (maksimum)	Interest cover ratio	Bokført EK
Login Parinvest AS **	2 842	70,0 %	1,8:1	
RELOG AS **	3 284	70,0 %	1,4:1	
Risavika Base Invest AS (inkl. datter)	471		1,45:1	
K2-RELOG Industrieiendom AS ***	255			< 20%
Sum lån med finansielle lånebetingelser	**6 853**			

Intererst cover ratio er definert som EBITDA (uten verdiendring investeringseiendom) / netto finans.

* Gjeldende lånevilkår var også overholdt pr. 31.12.22
** Avdragsstruktur: LTV < 50 % = 0 %, LTV < 55 % = 1 %, LTV < 60 % = 2 %, LTV < 60 % = 3 %
*** Bokført egenkapital i K2-RELOG Industrieiendom konsern skal til enhver tid være minimum 20 % i forhold til bokført totalkapital

KONSERNKONTOORDNINGER I RELOG

RELOG AS, RELOG Invest AS og Login Parinvest AS har inngått avtale om Cash Pool-konsernkonto med Nordea. Disse 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. Pr. 31.12.2023 var saldo på innskudd i bank NOK 329 mill., inkl. bankinnskudd i skandinaviske datterselskap. Tilsvarende tall for 31.12.2022 var NOK 124 mill.

ANDRE LÅNEAVTALER

Pr. 31.12.2022 hadde konsernet et lån fra 3Log ANS på NOK 1 232 mill. og fra Reitan Eiendom AS på NOK 33 mill. Lånene var klassifisert som langsiktig, se note 7 - *Nærstående parter* . I tillegg hadde konsernet langsiktig lån fra øvrige aksjonærer i RELOG AS på NOK 394 mill. pr. 31.12.2022. Lånene fra alle aksjonærer hadde like betingelser. Rentesatsene på disse lånene var 4,5 % i 2022 og 6,5 % i 2023. I 2023 ble disse lånene konvertert til aksjekapital. Pr. 31.12.2023 har konsernet kun igjen et rentebærende lån fra Reitan Eiendom AS på NOK 6 mill. som forfaller i sin helhet i 2024.

NOTE 29 - GARANTIER

Konsernet har garantert for ikke balanseførte forpliktelser begrenset oppad til NOK 562 mill. pr. 31.12.2023. Garantiene er i hovedsak stilt på vegne og ovenfor tilknyttede selskap.

GARANTISTILLELSER FORDELT PÅ DEBITORER

2023

Beløp i NOK mill.	RELOG	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	349	349
Kontraktsgaranti	119	10	129
Boliggaranti	7	77	84
Sum garantistillelser pr. 31.12.	**126**	**436**	**562**

2022

Beløp i NOK mill.	RELOG	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	203	203
Kontraktsgaranti	67	23	90
Boliggaranti	7	77	84
Sum garantistillelser pr. 31.12.	**74**	**303**	**377**

VESENTLIGE ENKELTSTÅENDE GARANTISTILLELSER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av konsern	-	-
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av tilknyttede selskap	349	203
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør konsern *	119	67
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør tilknyttede selskap *	10	23
Øvrige	84	84
Sum garantistillelser pr. 31.12.	**562**	**377**

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

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 21 - *Finansielle investeringer*.

2023

Beløp i NOK mill.	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	21	21
Finansielle instrumenter	-	274	-	274
Sum finansielle anleggsmidler	**-**	**274**	**21**	**296**
Finansielle investeringer	-	-	0	0
Finansielle instrumenter	-	2	-	2
Sum finansielle omløpsmidler	**-**	**2**	**0**	**2**
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.	**-**	**274**	**21**	**296**
Finansielle instrumenter	-	49	-	49
Sum finansiell langsiktig gjeld	**-**	**49**	**-**	**49**
Sum finansiell gjeld pr. 31.12.	**-**	**49**	**-**	**49**
Netto finansielle eiendeler (gjeld) pr. 31.12.	**-**	**225**	**21**	**247**

2022

Beløp i NOK mill.	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	18	18
Finansielle instrumenter	-	305	-	305
Sum finansielle anleggsmidler	**-**	**305**	**18**	**323**
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.	**-**	**305**	**18**	**323**
Finansielle instrumenter	-	6	-	6
Sum finansiell kortsiktig gjeld	**-**	**6**	**-**	**6**
Sum finansiell gjeld pr. 31.12.	**-**	**6**	**-**	**6**
Netto finansielle eiendeler (gjeld) pr. 31.12.	**-**	**299**	**18**	**317**

NOTE 31 - 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

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Rentebærende gjeld til aksjonærer i morselskap *	-	394
Rentebærende gjeld til aksjonærer i underliggende selskap	25	6
Annen gjeld	10	17
Sum annen gjeld pr. 31.12.	**36**	**417**
Forfaller mellom 1 og 2 år	17	1
Forfaller mellom 2 og 5 år	-	-
Forfaller etter 5 år *	18	416
Sum annen gjeld pr. 31.12	**36**	**417**

* Rentebærende gjeld til aksjonærer i morselskap på NOK 394 mill. med opprinnelig forfall etter 5 år, er i sin helhet konvertert til akjsekapital i 2023

KORTSIKTIG GJELD

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Leverandørgjeld	96	83
Skyldig offentlige avgifter og lønn	26	19
Påløpte kostnader	22	16
Utsatt inntekt	19	13
Øvrig kortsiktig gjeld	13	24
Sum leverandørgjeld og annen gjeld pr. 31.12.	**177**	**155**

NOTE 32 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke kjente vesentlige hendelser etter balansedagen.

Selskapsregnskap

Foto: Nyebilder AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK mill.	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	2, 10	47	38
Sum driftsinntekter		**47**	**38**
Lønn og andre personalkostnader	3	60	43
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	0	-
Annen driftskostnad	3	27	18
Sum driftskostnader		**87**	**61**
Driftsresultat		**-39**	**-23**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9	33	75
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	224	101
Annen renteinntekt		39	3
Annen finansinntekt	4	44	13
Sum finansinntekter		**340**	**192**
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	63	72
Annen rentekostnad		219	131
Annen finanskostnad	4	828	13
Sum finanskostnader		**1 110**	**216**
Netto resultat av finansposter		-770	-24
Ordinært resultat før skattekostnad		**-809**	**-47**
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2	-0
Årets resultat		**-811**	**-46**
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital	14	-	-
Overført fra annen egenkapital	14	-11	-46
Overført fra overkurs	14	-800	-
Sum overføringer		**-811**	**-46**

BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
FoU, lisenser og programvare	7	6	5
Utsatt skattefordel	5	-	-
Sum immaterielle eiendeler		**6**	**5**
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	6	-	4
Inventar og utstyr	6	1	0
Sum varige driftsmidler		**1**	**5**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8, 9	4 873	5 165
Lån til foretak i samme konsern	10	2 916	3 293
Investeringer i tilknyttet selskap	8, 9	-	-
Andre langsiktige fordringer	3	31	21
Sum finansielle anleggsmidler		**7 820**	**8 479**
Sum anleggsmidler		**7 827**	**8 489**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	11	0	1
Fordringer på konsernselskap	8, 10	792	595
Fordringer på tilknyttet selskap		-	0
Andre kortsiktige fordringer		7	0
Sum fordringer		**800**	**597**
Bankinnskudd	10, 12, 15	191	56
Sum omløpsmidler		**991**	**654**
Sum eiendeler		**8 818**	**9 143**

BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	0	0
Overkurs	14	4 953	3 354
Ikke registrert kapitalforhøyelse	14	0	500
Sum innskutt egenkapital		**4 953**	**3 855**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-	11
Sum opptjent egenkapital		**-**	**11**
Sum egenkapital		**4 953**	**3 866**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	3	1
Andre avsetninger for forpliktelser		2	2
Sum avsetning for forpliktelser		**5**	**3**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 15	3 183	2 394
Øvrig langsiktig gjeld	9, 15	-	1 658
Sum annen langsiktig gjeld		**3 183**	**4 053**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	101	687
Leverandørgjeld	12	1	-
Skyldige offentlige avgifter	12	5	3
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10, 15	563	525
Annen kortsiktig gjeld		7	6
Sum kortsiktig gjeld		**677**	**1 221**
Sum gjeld		**3 865**	**5 277**
Sum egnekapital og gjeld		**8 818**	**9 143**

Trondheim, 12. mars 2024

Trond F. Mellingsæter
Styrets leder

Bob Persson
Styremedlem

Jan Gunnar Heglund
Styremedlem

Ragnar Lyng
Styremedlem

Ole Birger
Styremedlem

Øyvind Christensen
Styremedlem

Ingolv Høyland
Styremedlem

Christian Wist
Administrerende direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	-809	-47
Periodens betalte skatter	-	-16
Ordinære avskrivninger	0	-
Nedskrivning av driftsmidler	-	-
Nedskrivning av aksjer	785	-
Endring i kundefordringer	1	-0
Endring i andre fordringer	-	-
Tap v/salg av varelager/boligprosjekt	-	-
Gevinst ved salg av varige driftsmidler	-	-
Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler	-	-
Endring i annen kortsiktig gjeld	1	-
Endring i leverandørgjeld	1	-2
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-180	40
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**-202**	**-25**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalforhøyelser	-	-
Salg av aksjer og andeler i datterselskaper / kapitalnedsettelser	-	28
Kjøp av aksjer og andeler i TS og andre foretak	-	-
Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og andre foretak	-	-
Tilbakebetaling kapital aksjer og andeler	-	-
Salg av varige driftsmidler	-	-
Investering i varige driftsmidler / immaterielle eiendeler	-2	-5
Salg av utviklingsprosjekter (varelager/boligprosjekt)	-	-
Investering i utviklingsprosjekter (varelager/boligprosjekt)	-	-
Innbetaling (+) / utbetaling (-) lån til andre foretak i samme konsern	-31	-903
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-33**	**-881**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger opptak av kort- og langsiktig gjeld / nedbetaling utlån	370	776
Utbetaling ved nedbetaling annen gjeld / utlån	-	-
Nedbetaling av gjeld til finansieringsinstitusjoner	-	-
Kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd	-	152
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	**370**	**928**
Netto likviditetsendring gjennom året	135	22
Likviditetsbeholdning 01.01.	56	34
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.	**191**	**56**

NOTER TIL SELSKAPSREGNSKAPET – INNHOLD

Note 1 – Regnskapsprinsipper	91
Note 2 – Driftsinntekter	92
Note 3 – Ansatte og godtgjørelser	93
Note 4 - Spesifikasjon av valuta	94
Note 5 – Skatt	94
Note 6 – Spesifikasjoner av anleggsmidler	95
Note 7 – Spesifikasjoner av immaterielle eiendeler	95
Note 8 – Enkelttransaksjoner	96
Note 9 – Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer	96
Note 10 – Transaksjoner med nærstående parter	97
Note 11 – Fordringer	98
Note 12 – Bundne midler	98
Note 13 – Aksjer og aksjeeiere	98
Note 14 – Egenkapital	99
Note 15 – Gjeld og pantstillelser - garantier og rentesikring	100
Note 16 – Hendelser etter balansedagen	100

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

STIFTELSE
RELOG AS ble stiftet i 2021. Det ble i 2021 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 av kostpris og antatt økonomisk levetid.

IMMATERIEIIE EIENDELER OG AVKSKRIVNINGER
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, TILKNYTTEDE 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 utsettelser og mangler ved betaling anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

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

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

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

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

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.

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

TRANSAKSJONER 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 utarbeider konsernregnskap i samsvar med International Financial Reporting Standards, IFRS® Accounting Standards, godkjent av EU.

NOTE 2 - DRIFTSINNTEKTER

FORDELING PÅ VIRKSOMHETSOMRÅDER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom	-	-
Gevinst salg varige driftsmidler	-	-
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	-	-
Øvrige driftsinntekter *	47	38
Sum driftsinntekter pr. 31.12.	**47**	**38**

GEOGRAFISK FORDELING

Norge	47	38
Sum geografisk fordeling pr. 31.12.	**47**	**38**

* Øvrige driftsinntekter består hovedsakelig av forretningsfører- og forvaltningshonorar

NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSER

LØNNSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Lønn	47	34
Offentlige avgifter	8	5
Sosiale kostnader	2	2
Pensjonskostnader	2	2
Sum lønnskostnader pr. 31.12.	**60**	**43**
Gjennomsnittlig antall ansatte/årsverk	29	27

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Styret i RELOG AS har i 2023 bestått av styrets leder Trond F. Mellingsæter og styremedlemmene Ingolv Høyland, Bob Persson, Jan Gunnar Heglund, Ragnar Lyng, Ole Birger Giæver og Øyvind Christensen. Det er utbetalt styrehonorar på NOK 0,4 mill. til styremedlem Ole Birger Giæver i 2023.

Ledergruppen i RELOG AS har i 2023 bestått av administrerende direktør Christian Wist, økonomidirektør Terje Haugen, investeringsdirektør Øystein Bogfjellmo, prosjektdirektør Helga Melhus Loholt, eiendomsdirektør Bjørnar Høyland, markedsdirektør region øst, Ketil Ervik og markedsdirektør region vest/midt/nord, Knut Sand.

Det eksisterer ikke avtaler om overskuddsdeling, bonuser, opsjoner eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold mellom selskapet og administrerende direktør eller styret.

En ansatt i ledergruppen har 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.

GODTGJØRELSE TIL ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Beløp i NOK mill.	2023
Lønn	4,2
Annen godtgjørelse	0,0
Sum	**4,2**

LÅN OG KREDITTSTILLELSER ADMINISTRERENDE DIREKTØR
Selskapet har en fordring på et selskap eid av administrerende direktør pr. 31.12.2023 på NOK 17,8 mill. Fordringen renteberegnes med normrenten fastsatt av Finansdepartementet, og forfaller 31.12.2024. Sikkerhet for lånet er pant i aksjer i RELOG .

Selskapet hadde i tillegg en gjeld til selskap eid av adm. direktør pr. 31.12.2022 på NOK 10 mill. Lånet er konvertert til aksjekapital i 2023.

LÅN OG KREDITTSTILLELSER STYREMEDLEMMER
Selskapet har gjeld til styremedlemmers selskap, se note 15 - *Gjeld/pantestillelser og garantier/rentesikring.*

PENSJONSORDNINGER
RELOG AS har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 29 personer pr. 31.12.2023.
Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

LÅN OG KREDITTSTILLELSER ANSATTE
Selskapet har ingen lån eller kredittstillelser til ansatte pr. 31.12.2023.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Beløp i NOK mill., ekskl. mva.	2023	2022
Lovpålagt revisjon	1,0	1,3
Annen bistand	0,0	0,0
Sum godtgjørelse til revisor pr. 31.12.	**1,0**	**1,4**

NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansekurs. Netto agiogevinst presenteres som *Annen finansinntekt* og netto agiotap presenteres som *Annen finanskostnad* .

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Agiogevinst	44	13
Agiotap	-43	-13
Netto agio pr. 31.12.	**1**	0

NOTE 5 - SKATT

SKATTEKOSTNAD

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2	-0
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel som følge av fusjon	-	-
Effekt avgitt konsernbidrag konsernbidrag	-	0
Effekt endring utsatt skatt som følge av endring skattesats	-	-
Skattekostnad ordinært resultat pr. 31.12.	**-2**	**-0**

BETALBAR SKATT

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	-809	-47
Permanente forskjeller	785	0
Endring i midlertidige forskjeller	-10	2
Endring i midlertidig forskjell som følge av fisjon/fusjon	-	-
Endring i fremførbart underskudd	-	-
Skattepliktig resultat fra deltakerlignet selskap	34	45
Mottatt ikke inntektsførte konsernbidrag	-	-
Grunnlag betalbar skatt pr. 31.12.	**0**	**0**
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	0	0
Betalbar skatt på tidligere års resultat	-	-
Sum betalbar skatt på ordinært resultat pr. 31.12.	**0**	**0**
Betalbar skatt på året resultat	-	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	0
Sum betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	**-**	**0**

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Beløp i NOK mill.	Endring	2023	2022
Varige driftsmidler	-0	0	0
Utestående fordringer	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-	-
Andre forskjeller	-10	13	3
Renteswap	-	-	-
Andeler i deltakerlignende selskaper	-	-	-
Fremførbart underskudd	-	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-10	13	3
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt		-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt pr. 31.12.		**13**	**3**
Utsatt skatt (utsatt skattefordel), 22 %, pr. 31.12.		**3**	**1**

NOTE 6 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

Beløp i NOK mill.	Anlegg under utførelse	Inventar, personbiler, verktøy m.m.	Sum
Kostpris pr. 01.01.2023	**4**	**0**	**5**
Ordinære tilganger til kostpris	-	1	**1**
Tilgang fusjon	-	-	**-**
Avgang til kostpris	4	-	**4**
Kostpris pr. 31.12.2023	**-**	**1**	**1**
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.2023	-	-	**-**
Akkumulerte nedskrivninger pr. 01.01.2023	-	-	**-**
Avskrivninger i regnskapsåret	-	0	**0**
Nedskrivninger i regnskapsåret	-	-	**-**
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2023	-	0	**0**
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12.2023	-	-	**-**
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	**-**	**1**	**1**
Økonomisk levetid	5 år	> 5 år	
Avskrivningssats	20 %	0-33 %	

NOTE 7 - SPESIFIKASJONER AV IMMATERIELLE EIENDELER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av immaterielle eiendeler.

Beløp i NOK mill.	FoU	Lisenser og programvare	Sum
Kostpris pr. 01.01.2023	**4**	**1**	**5**
Ordinære tilganger til kostpris	0	1	**1**
Avgang til kostpris	-	-	**-**
Kostpris pr. 31.12.2023	**4**	**2**	**6**
Akkumulerte avskrivninger ved 01.01.2023	-	-	**-**
Avskrivninger i regnskapsåret	-	-	**-**
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2023	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.2023	**4**	**2**	**6**
Økonomisk levetid		5 år	
Avskrivningssats		20 %	

RELOG AS har aktivert kostnader knyttet til et doktorgradsstipendiat som ble ferdigstilt i slutten av 2023. Økonomisk levetid og avskrivningssats fastsettes i 2024.

NOTE 8 - ENKELTTRANSAKSJONER

NHP Eiendom AS (100 % eid av RELOG AS)

I 2022 ble selskapet K2-RELOG Industrieiendom AS etablert som et deleid datterselskap (51 %) til NHP Eiendom AS. Selskapet ble etablert for å styrke den felles satsingen på utvikling av industriprosjekter i Stavangerregionen, sammen med K2 Stavanger AS. Selskapet hadde ved utgangen av 2022 en ferdig utviklet industrieiendom på ca. 7 000 kvm bygningsmasse, ca. 60 mål industritomter som var klargjort for nye utviklingsprosjekter og ca. 300 mål industritomter under regulering.

Vestby Senterutvikling AS ble realisert i 2023. Dette var et tilknyttet selskap i NHP Eiendom AS som i fellesskap med DNB Næringseiendom gjennomførte salget av kjøpesenteret. Minoritetsandelen i Nordre gate 4 AS er også realisert i 2023. Salgene ble gjennomført til tilnærmet bokførte IFRS-verdier.

RELOG Invest AS (98,7 % eid av RELOG AS)

I 2022 økte Relog Invest AS sin eierandel i Risavika Base Invest AS og i tilhørende datterselskap Energiveien Eiendom Holding AS til 62 % (fra 25 %). Selskapene inngår da som datterselskap i konsernet. Industrieiendommen på Risavika i Stavanger hadde på det tidspunktet en eiendomsverdi på NOK 873 mill.

Relog Invest Finland AS har i 2023 realisert de heleide finske datterselskapene FinRelog Holdco Oy og Kiinteistö Oy Helsingin Tattariharjuntie 33. RELOG sitt geografiske kjerneområde er Skandinavia, og i tråd med dette innebærer slaget at RELOG ikke lengre er etablert med eiendom i Finland. Salgene ble gjennomført til tilnærmet bokførte IFRS-verdier inkl. valutaeffekt.

NOTE 9 - DATTERSELSKAPER, TILKNYTTEDE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

2023

Beløp i NOK mill	Ansk. år	Forretnings-kontor	Eier- / stemmeandel	Aksjekapital	Balansef. verdi i regnskapet	Konsernets resultat	Konsernets egenkapital
Login Eiendom AS *	2021	Trondheim	100 %	40	59	1	60
NHP Eiendom AS *	2021	Trondheim	100 %	330	2 272	-487	2 305
RELOG Invest AS *	2021	Trondheim	98,7 %	0	504	-113	550
Login Parinvest Holding AS/IS *	2021	Trondheim	70 %	0	2 039	-544	3 035
Investeringer i datterselskap pr. 31.12.					**4 873**		

* Konsernets resultat og egenkapital er oppgitt iht. IFRS

Mottatt og inntektsført konsernbidrag fra følgende datter:

Beløp i NOK mill.	2023
Login Eiendom AS	1
NHP Eiendom AS	32
Inntektsført konsernbidrag pr. 31.12.	**33**

Konsernbidrag fra døtre er mottatt på bakgrunn av opptjent resultat i RELOG AS sin eierperiode.

Relog AS har ikke avgitt konsernbidrag i 2023.

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 følgende finansiering til datterselskaper:

KONSERNFORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Langsiktige fordringer pr. 31.12. *	**2 916**	**3 293**
Kortsiktige lån til datterselskaper	1	5
Kundefordringer	0	3
Mellomværende konsernkonto	759	512
Mottatt konsernbidrag	33	75
Kortsiktige fordringer pr. 31.12.	**792**	**595**

KONSERNGJELD

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Langsiktig gjeld mot aksjonærer pr. 31.12. *	**0**	**1 658**
Lån til konsernselskap	6	0
Leverandørgjeld	0	1
Mellomværende konsernkonto	557	524
Avgitt konsernbidrag	-	0
Kortsiktig gjeld pr. 31.12.	**563**	**525**

* Mellomværende/lån renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår, som fastsettes ut fra lånets karakter og sikkerhet stilt for lånene

MELLOMVÆRENDE TILKNYTTET KONSERNKONTO **

Datterselskapenes andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til RELOG AS, behandles som kortsiktig konsernmellomværende.

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Mellomværende tilknyttet konsernkonto, fordring	759	512
Mellomværende tilknyttet konsernkonto, gjeld	557	524

** Mellomværende renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår

NOTE 11 - FORDRINGER

VURDERING AV KUNDEFORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Vurdert til pålydende	0	1
Avsatt til tap	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.	**0**	**1**

NOTE 12 - BUNDNE MIDLER

Selskapet har en skattetrekkskonto på NOK 1,9 mill. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2023 er NOK 1,9 mill.

NOTE 13 - AKSJER OG AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 7 316 303 aksjer pålydende NOK 0,06. Bokført aksjekapital er NOK 438 978 pr. 31.12.2023.

Samtlige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

Selskapsnavn	Aksjer	%
3LOG ANS	5 479 917	74,90 %
Persson Norge AS	620 116	8,48 %
Lyng Gruppen AS	498 169	6,81 %
Heglund Holding AS	327 294	4,47 %
Stiftelsen Fritt Ord	211 541	2,89 %
Reitan Eiendom AS	83 778	1,15 %
Sand Eiendom AS	49 580	0,68 %
Forstaden AS	45 908	0,63 %
Sum aksjer og andeler	**7 316 303**	**100 %**

3LOG ANS er eid av REITAN Eiendom AS (69 %), Ursus Invest AS (21 %) og Bai AS (10 %).

Styrets leder Trond F. Mellingsæter er administrerende direktør i Reitan Eiendom AS.
Styremedlem Øyvind Christensen kontrollerer Ursus Invest AS.
Styretmedlem Ingolv Høyland kontrollerer Bai 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.

Administrerende direktør Christian Wist kontrollerer Forstaden AS.
Markedsdirektør i RELOG AS, Knut Sand er styrets leder og aksjonær i Sand Eiendom AS.

NOTE 14 - EGENKAPITAL

Beløp i NOK mill.	Aksje-kapital	Overkurs	Ikke reg. annen Ikke registrert	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2022	0,219	3 354	500	11	3 866
Gjeldskonvertering	0,219	2 399	-500	-	1 899
Årets resultat	-	-800	-	-11	-811
Egenkapital pr. 31.12.2023	**0,439**	**4 953**	**-0**	**-0**	**4 953**

Aksjekapitalen pr. 31.12.2023 er NOK 0,439 mill.

I 2022 er det foretatt et tingsinnskuddsemisjon og kontantemisjoner som til sammen økte aksjekapitalen med NOK 0,076 mill.

Det ble i ekstraordinær generalforsamling i RELOG AS 15.12.2022 vedtatt forhøyelse av selskapets aksjekapital med NOK 0,073 mill. Pålydende for samtlige aksjer i selskapet økte fra NOK 0,03 til NOK 0,04. Samlet aksjeinnskudd var NOK 500 mill. hvorav overskytende ble tilført overkurs. Kapitalinnskuddet ble registrert i Foretaksregisteret 10.01.2023.

Det ble i ekstraordinær generalforsamling i RELOG AS 05.06.2023 vedtatt forhøyelse av selskapets aksjekapital med NOK 0,073 mill. Pålydende for samtlige aksjer i selskapet økte fra NOK 0,04 til NOK 0,05. Samlet aksjeinnskudd var NOK 1 694 mill. hvorav overskytende ble tilført overkurs.

Tilsvarende ble det i ekstraordinær generalforsamling i RELOG AS 20.11.2023 vedtatt forhøyelse av selskapets aksjekapital med NOK 0,073 mill. Pålydende for samtlige aksjer i selskapet økte fra NOK 0,05 til NOK 0,06. Samlet aksjeinnskudd var NOK 205 mill. hvorav overskytende ble tilført overkurs.

NOTE 15 - GJELD OG PANTSTILLELSER - GARANTIER OG RENTESIKRING

TREKKRETTIGHETER OG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12. *	**101**	**657**
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12. **	**3 183**	**2 394**

Selskapet har ikke lån til kredittinstitusjoner som forfaller til betaling mer enn 5 år etter balansedagen.

* Sikret med pant i aksjer i RELOG-konsernet
** Sikret med pant i aksjer i RELOG-konsernet og i eiendommer i konsernet

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. 31.12.2023 var det 54 selskap konsernet som inngikk i konsernkontoordningen til RELOG AS. I RELOG AS presenteres konsernets netto innskudd på konsernkontoen bankinnskudd. Datterselskapenes innskudd (trekk) er presentert som konsernintern gjeld (fordring). Se note 10 - *Transaksjoner med nærstående* .

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Bankinnskudd konsernkonto	194	15

GARANTISTILLELSER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper	-	-

RENTESIKRINGER

Selskapet har låneavtaler med flytende rente. Selskapets gjeld har blitt benyttet til å innfri ekstern gjeld i datterselskap. Både RELOG AS og datterselskap har inngått rentebytteavtaler som endrer renten til fast rentesats.

GJELD TIL NÆRSTÅENDE PARTER

Beløp i NOK mill.	2023	2022
Langsiktig gjeld til aksjonærer pr. 31.12. ***	**-**	**1 658**

*** Forfaller til betaling mer enn 5 år etter balansedagen og renteberegnes etter markedsmessige vilkår

NOTE 16 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke kjente vesentlige hendelser etter balansedagen.

Revisjonsberetning

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i 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 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS® Accounting Standards som godkjent 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 er vesentlig inkonsistent med årsregnskapet, inneholder vesentlig feilinformasjon eller at årsberetningen 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 og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets 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. 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 rettvisende 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 udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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, 14. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Foto: Nyebilder AS

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

HOVEDKONTOR:

RELOG AS

Kongens gate 8

N-7011 TRONDHEIM

AVDELINGER:

RELOG AS

Haakon VIIs gate 1

N-0161 Oslo

RELOG AS

Hanaveien 8b

N-4327 Sandnes

PRESSEKONTAKT:

ØYSTEIN BOGFJELLMO, INVESTERINGSDIREKTØR

Mobil: +47 920 27 099

E-post: oystein.bogfjellmo@relog.no

RELOG