



Årsrapport 2024



Foto: RELOG

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



INNHold

FORORD	4-5
RELOG OG NØKKELTALL	6-7
SEGMENTERING	8-13
<i>Login Parinvest</i> <i>NHP Eiendom</i> <i>RELOG Invest</i>	
RELOG OG BÆREKRAFTSTRATEGI	14-25
<i>Resultatmål basert på økonomisk områdetankegang</i> <i>Bærekraftig finans</i> <i>Bærekraftsdrøtt 2024</i> <i>Nøkkelprosjekter</i>	
STYRET OG LEDELSEN	26-29
ÅRSBERETNING	32-39
KONSERNREGNSKAP	38-81
SELSKAPSREGNSKAP	82-97
REVISJONSBERETNING	98-101
ADRESSER	103

FORORD



RELOG har i løpet av året 2024 ytterligere forsterket sin posisjon som det største privateide selskapet innenfor lager, logistikk og lett industri i Norge. Leieinntektene, eiendomsverdiene og verdjustert egenkapital har vist en god vekst sammenlignet med 2023. Dette er et resultat av økt optimalisering av eiendomsdriften, effektiv prosjektgjennomføring av pågående prosjekter og god finansiell risikostyring av egen balanse og likviditet.

Året 2024 har, i likhet med 2023, vært preget av stor usikkerhet rundt fremtidig rente- og yieldutvikling for eiendomssektoren og ikke minst fortsatt geopolitisk uro. RELOG har til tross for dette hatt meget høy prosjektaktivitet og gjennomført ferdigstillelse av flere nye bygg i 2024, som KSB Norge på Frogn, Optimera på Raglamyr, Plastretur på Holtskogen og Burger King på Ganddal. I tillegg har RELOG flere pågående prosjekter som vil ferdigstilles i løpet av 2025, som nytt hovedlager for Alliance Healthcare i Frogn, nytt bygg for REMA 1000 på Granåsen i Trondheim, nytt bygg for Volvo Maskin på Vagle i Sandes, ny politistasjon for Politiet enhet Øst på Kjelsrud i Oslo og nytt bygg for XL-Bbygg på Sandmoen i Trondheim. Disse utbyggingene vil bidra til ytterligere vekst i leie- og verdiutvikling i året som kommer.

RELOG ferdigstilte også i 2024 Norges største solcelleanlegg på distribusjonen på Vinterbro utenfor Oslo med REMA 1000 som leietaker. Solcelleanlegget har en årlig energiproduksjon på over 4 millioner kilowattimer, noe som dekker omtrent 40 % av strømbehovet ved anlegget. Dette reduserer vår kunde og leietaker, REMA 1000, sin avhengighet av ekstern strømforsyning og er et viktig bidrag i deres arbeid med å nå målet om klimanøytral drift innen 2030.

Målet er at RELOG, for alle nye investeringer, gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid. For å oppnå fortsatt god avkastning og vekst vil derfor RELOG i tiden fremover fokusere på ytterligere investeringer i leietakerutvikling, rene eiendomskjøp, strategiske samarbeid, sammenslåinger og andre strukturelle muligheter. RELOG har også som ambisjon å øke tilstedeværelsen rundt sentrale knutepunkt i Sverige og Danmark.

Den gode utviklingen finansielt og operasjonelt i 2024 oppnås 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.

HYRKJELIA, BERGEN



RELOG

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

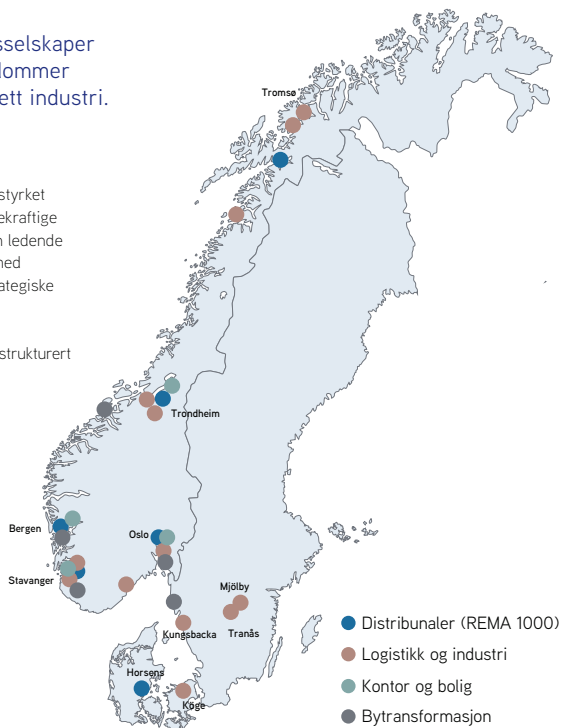
RELOG har ambisiøse mål om kontinuerlig vekst og styrket markedsposisjon gjennom utvikling og utleie av bærekraftige næringsseiendommer. Selskapets visjon er å være en ledende aktør innen utvikling og utleie av næringsseiendom, med hovedfokus på lager, logistikk og lett industri ved strategiske knutepunkter i Skandinavia.

Holdingselskapet RELOG AS ble etablert i 2021 og er strukturert med tre underkonsern:

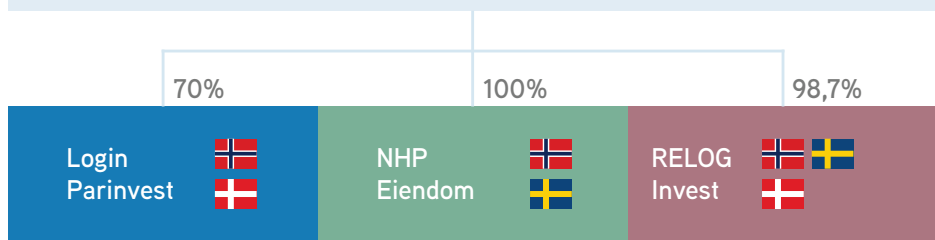
- Login Parinvest
- NHP Eiendom
- RELOG Invest

RELOG AS har hovedkontor i Trondheim, med avdelingskontorer i Sandnes og Oslo. Selskapets administrerende direktør er Christian Wist.

Den positive utviklingen til RELOG er et resultat av strategisk grundighet, god timing og et dyktig team av kompetente, engasjerte og dedikerte medarbeidere.



RELOG



NØKKELTALL



71

Eiendommer
+ 11 opsjoner



~752 000 *

kvm utleibart areal
+ 5 mill. kvm utviklingspotensial



~15,2 *

Eiendomsverdi **
NOK mrd.



10,5

WAULT, år



~902 *

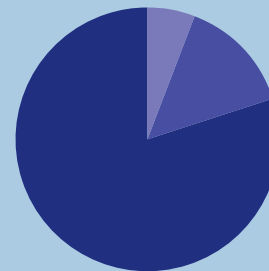
Run rate leieinntekter
NOK mill. 2024E



57%

Belåningsgrad

GEOGRAFISK EKSPONERING AV LEIEINNTÉKT *



- Sverige 6 %
- Danmark 14 %
- Norge 80 %

* Inkludert RELOGs TS-andel ** Ekstern verddivurdering

LOGIN PARINVEST

Login Parinvest-konsernet er en eiendomsportefølje innen lager- og logistikeiendom, hvor RELOG AS eier 70 % og Oslo Pensjonsforsikring AS (OPF) eier 30 %. Konsernet eier, kjøper, utvikler og forvalter lager-, logistikk- og industrieiendommer i Norge og Danmark, med en strategi for vekst gjennom utvikling av eiendom på strategiske lokasjoner for solide leietakere, samt videreutvikling av egen portefølje.

Porteføljen omfatter totalt 373 000 kvm bygningsmasse fordelt på 16 eiendommer i Norge, samt én heleid eiendom i Danmark på 105 000 kvm. I tillegg er konsernet deleier i tre eiendommer i Danmark. En vesentlig del av porteføljen består av fem REMA 1000-distribunaler i Norge og én i Danmark.

I 2024 ferdigstilte konsernet Norges største solcelleanlegg på distribunalen på Vinterbro, like utenfor Oslo. Anlegget dekker 27 000 kvm av takflaten og har en årlig energiproduksjon på over 4 millioner kilowattimer, noe som dekker rundt 40 % av anleggets strømbehov. Dette bidrar til å redusere REMA 1000s avhengighet av eksternt strømforsyning og støtter deres mål om klimanøytral drift innen 2030.

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

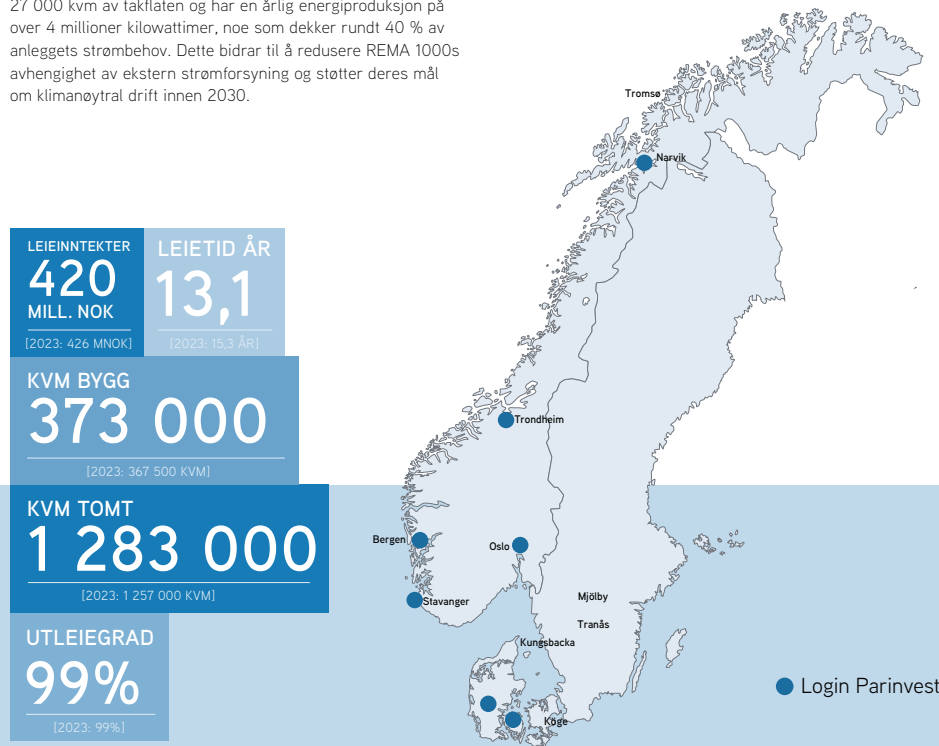


Foto: RELOG



Foto: Nye Bilder AS



Foto: Rema Distribusjon Danmark AS

NHP EIENDOM

Porteføljen i NHP Eiendom-konsernet består hovedsakelig av utviklingseiendom. Den største delen av utviklingsporteføljen omfatter ferdigregulerte næringsparker som er byggeklare for byomforming og destinasjonsbygging innen logistikk- og industrieiendom. Konsernet besitter store arealer som skal utvikles i de kommende årene, enten gjennom direkte eierskap eller opsjoner. Samlet utgjør tomtebanken om lag 4,5 millioner kvm tomteareal, i tillegg til flere byomformingsprosjekter med betydelige utviklingsmuligheter.

Porteføljen består av 196 000 kvm bygningsmasse, fordelt på 31 heleide og 14 deleide eiendommer. Næringsparkene er plassert fra Trondheim i nord, langs Vestlandet fra Sandnes til Bergen, samt rundt Stor-Oslo og langs E18 mellom Tønsberg og Larvik.

Høy prosjektaktivitet i 2024 har resultert i ferdigstillelsen av flere prosjekter, inkludert KSB Norge på Frogn, Dahl Optimera på Raglamyr, Plastretur på Holtstegen og Burger King på Ganddal.

Gjennom eierskap og utvikling av større næringsparker har NHP Eiendom en unik mulighet til å styrke sitt langsiktige arbeid med bærekraftige løsninger. Selskapet implementerer fremtidsrettede miljø- og energikonsepter for leietakerne, blant annet ved å utnytte spillvarme, solenergi, elektrisk og termisk lagring, samt Smart Grid-løsninger for effektutjevning og energibalansering.

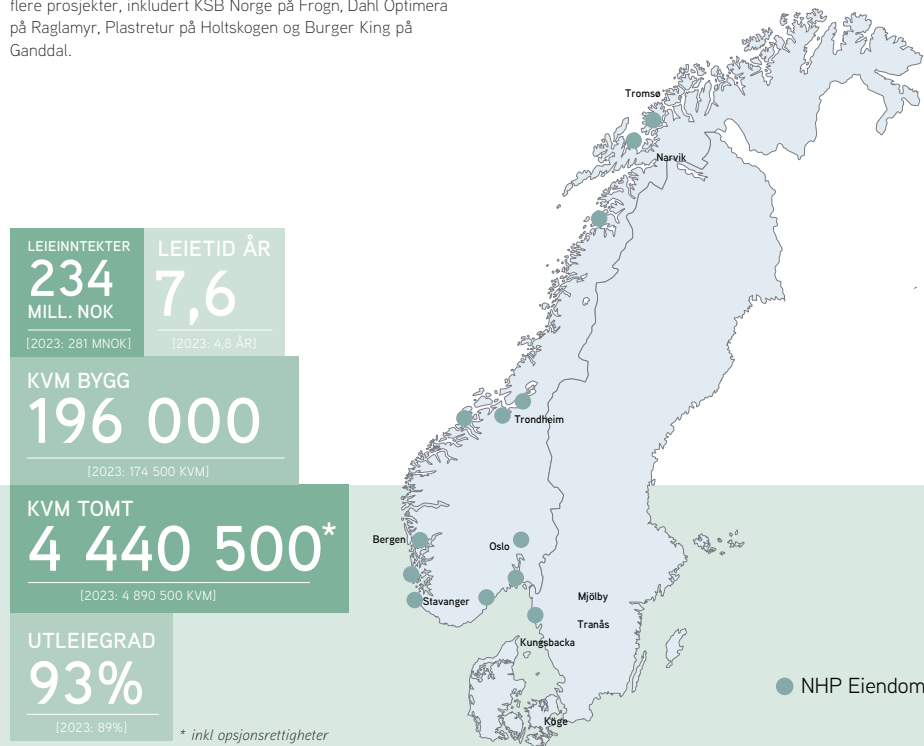


Foto: RELOG



Foto: Jørn Holmen, Sandnesposten



Foto: RELOG



Illustrasjon: Meter Arkitekter

RELOG INVEST

RELOG Invest er konsernet med den vesentlige andelen av kontantstrømeiendommer i både Norge, Sverige og Danmark, og eies 98,7 % av RELOG AS. Porteføljen spiller en viktig rolle i å sikre konsernets strategiske tilstedeværelse i Skandinavias kjerneområder.

Eiendomsporteføljen består av 183 500 kvm bygningsmasse, fordelt på fem heleide og én deleid logistikkeiendom i de tre landene. I 2024 styrket RELOG Invest sin posisjon ytterligere ved å øke sin eierandel i Risavika Base Invest AS fra 62,0 % til 73,5 %.

Fremover vil RELOG Invest fortsette å rendyrke sin strategi med fokus på lager, logistikk og industri på sentrale lokasjoner i Skandinavia. Kombinasjonen av eiendommer med høy kvalitet og attraktive utviklingsmuligheter legger grunnlaget for fortsatt solid vekst i årene som kommer.



LEIEINNTEKTER 136 MILL. NOK [2023: 151 MNOK]	LEIETID ÅR 7,4 [2023: 8,4 ÅR]
KVM BYGG 183 500 [2023: 183 000 KVM]	
KVM TOMT 511 500 [2023: 511 500 KVM]	
UTLEIEGRAD 99% [2023: 100%]	

HOT SCREEN, KUNGSBACKA



Foto: RELOG

TRANÅS



Foto: RELOG

RELOG OG BÆREKRAFTSTRATEGI

Bærekraft

For RELOG er samfunnsansvar en viktig del av virksomheten. Vi integrerer bærekraft i vår daglige drift og implementerer dette i våre forretningsmodeller. På denne måten kan vi oppnå langsiktig økonomisk bærekraft og verdi både for selskapet og for samfunnet rundt oss.

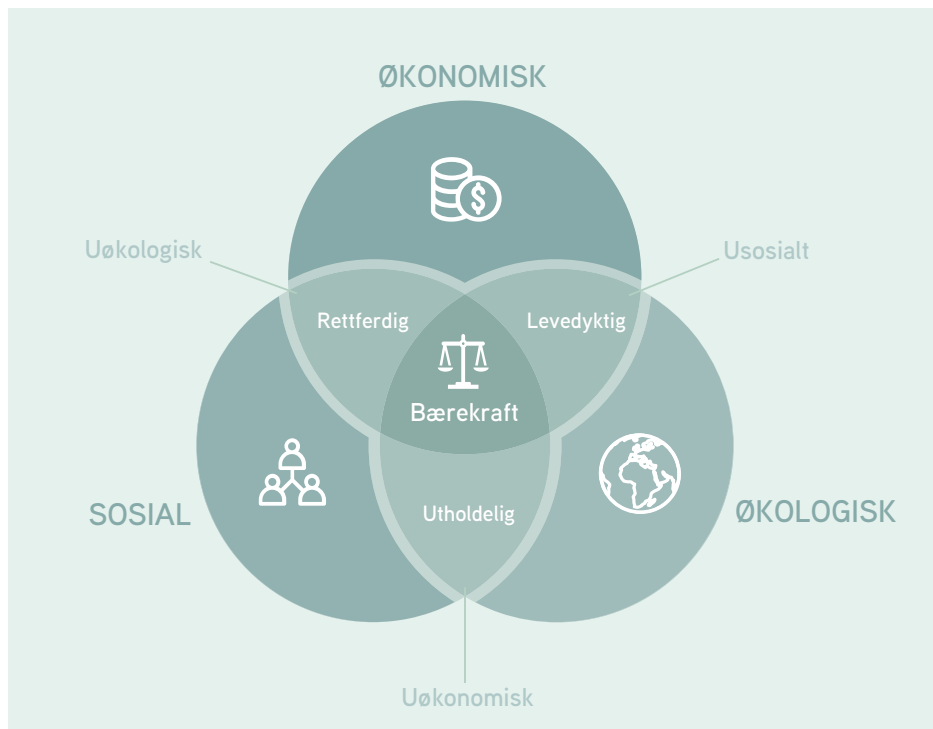
Visjon

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

Ambisjon

RELOGs ambisjon er å balansere økonomisk bærekraft og gunstige løsninger for kunden – våre leietakere. Målet er at RELOG, for alle nye prosjekter og investeringer, skal ha tilfredsstillende avkastningskrav og velge gode kapitalallokeringer som sikrer god avkastning for eierne over tid.

De 17 bærekraftsmålene til FN er grunnlaget når vi måler hvordan vårt bærekraftsarbeid påvirker både prosjektene 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.

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



«Tomt, leietaker og området infrastruktur sees i sammenheng for å skape bærekraftige og kostnadseffektive synergier.»



RELOG har en langsiktig strategi basert på økonomisk områdetankegang.

- **Tomtevalg:** Inkluderer kriterier for områdets tilgjengelige infrastruktur, som vei, vann, kloakk, varme og elektrisitet.
- **Valg av leietaker:** Basert på et helhetssyn med et klart mål om å skape bærekraftige synergier mellom leietakere, og ikke minst tilfredsstille deres behov og ønsker.
- **Områdetankegang:** Gunstig infrastruktur og kostnadseffektive synergier tiltrekker seg flere leietakere, noe som gjør områdetenking økonomisk bærekraftig og lønnsom.



Strategien er forankret i et sett med ambisiøse resultatomål.

- Alle nye prosjekter over 5 000 kvm skal ha energiklasse A eller B, og/eller BREEAM-NOR (eller tilsvarende) sertifisering på minimum "Very good", og/eller Svanemerket.
- Alle eiendommer bygget eller renoveret før 2005 skal oppnå redusert klimaavtrykk.
- Alle prosjekter og eiendommer skal oppnå minimum uendret og helst bedre avkastning som et resultat av implementeringen av bærekraftstrategien.

BÆREKRAFTIG FINANS

For å nå målene i Parisavtalen og for at EU skal bli klimanøytral innen 2050, må mer kapital investeres i miljømessig bærekraftige aktiviteter. EUs handlingsplan gjennom taksonomien får derfor stor betydning for finansmarkedet, både for banker og kapitalmarkedet for gjeld og egenkapital. Taksonomien har som mål å styre kapitalen i riktig retning over tid for å nå Parisavtalens mål. Dette skjer gjennom pålagte rapporteringskrav for bankene, der låneporteføljen kobles til kravene fra taksonomien. For selskaper gjelder dette blant annet 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 bærekraftprofil for RELOG. En sterkere bærekraftprofil 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:**
Økt produktivitet og høyere attraktivitet for nye talenter.
- **Lavere finansieringskostnader:**
Lavere rente hos banker og i obligasjonsmarkedet.

«En sterkere bærekraftprofil vil styrke lønnsomheten og verdiutviklingen for RELOG.»

OS



Foto: Quinn AS, Petter Tran

BÆREKRAFTSÅRET 2024

RELOG har ytterligere forsterket bærekraft som en integrert del av sin daglige virksomhet gjennom året 2024. Dette gjelder spesielt beslutninger knyttet til nye prosjekter og prosjektutvikling, samt nye transaksjoner. Gitt økningen i rentenivået og finansieringskostnadene i løpet av årene 2023 og 2024, har RELOG hevet avkastningskravet for nye prosjekter for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale løsninger for leietakerne. Dette prinsippet gjelder også for nye transaksjoner. Målet er at RELOG for alle nye prosjekter og investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i solid avkastning for eierne over tid.

Plastretur på HOLTSKOGEN

Et av prosjektene som ble ferdigstilt dette året, er det nye bygget til TOMRA Plastretur Gjenvinningsanlegg (TPRF) på Holtskogen. Administrasjonsbygget har fått energiklasse A. TPRF etablerer et finsorteringsanlegg for plast på Holtskogen, med intensjon om å bidra til å gjenvinne plastavfall fra norske husholdninger ved å finsortere plasten før den sendes til videre prosessering. Med EU sine nye høye gjenvinningsmål, vil anlegget på Holtskogen være sentralt for å sikre norsk kapasitet og, på sikt, bidra til økt gjenvinning av plast i Norge. Anlegget er dimensjonert for å motta opptil 110 000 tonn usortert plast i året.

Dahl Optimera i HAUGESUND

Videre har vi bygget et toppmoderne byggevarerhus for Dahl Optimera på Raglamyr i Haugesund, som har fått energiklasse A og sertifisering BREEAM Very Good. Bygget, som er Optimera sitt største i Norge, dekker 9 000 kvm og samler flere konsepter under ett tak: Montér, Optimera Proff, Montasjesutstyr og Flisekompaniet.

REMA 1000 i GRANÅSEN

I Granåsen har vi bygget en ny dagligvarebutikk for REMA 1000, strategisk plassert i tilknytning til Granåsen Idrettsby. Området er omkranset av skog og turområder, og har et stort idrettsanlegg som var hovedarena under Ski VM Trondheim 2025.

Bygningen har fasadekledning i malmfuru, som harmonerer godt med områdets karakter. En stor andel glass i fasaden bidrar til et positivt arbeidsmiljø og en bedre kundeopplevelse. Halvparten av takflaten er belagt med Sedum (grønt tak), mens den andre halvparten er forberedt for fremtidig solcelleanlegg. De stedlige myrmassene som ble fjernet under grunnarbeidet på tomten, ble brukt som fyllmasser på de grønne arealene på tomten. Bygget får energiklasse B, og energiklasse A når solcelleanlegget er installert.

Norges største solcelleanlegg på VINTERBRO

Vi i RELOG er stolte av at Norges største solcelleanlegg på tak ble ferdigstilt og satt i drift på vår eiendom på Vinterbro utenfor Oslo i 2024. Med denne milepælen har RELOG tatt en tydelig posisjon som en ledende aktør innen grønn energi i eiendomsbransjen.

Anlegget dekker hele 27 000 kvm av takflaten på vår eiendom i Myråsdalen 15, tilsvarende fire store fotballbaner, og er det største av sitt slag i Norge. Med en årlig energiproduksjon på over 4 millioner kilowattimer dekker solcelleanlegget omtrent 40 prosent av det totale strømbehovet. Dette reduserer REMA 1000s avhengighet av ekstern strømforsyning og gir et viktig bidrag i arbeidet mot klimanøytral drift innen 2030.

Totalt vil solcelleanleggene i vår eiendomsportefølje passere 10 MWp (Megawatt Peak) i kapasitet i 2024 og forventes å produsere 8 millioner kilowattimer i 2025.

Topp 10 solcelleanlegg på bygg - 2024		
Nr.	Anlegg	kWp
1	RELOG, Rema 1000 Vinterbro	5 328
2	ASKO Øst	5 312
3	Toveien 28, Pareto*	5 002
4	Toveien 41, Pareto*	4 338
5	Toveien 45, Pareto*	3 953
6	Coop Hovedlager Gardermoen	3 735
7	ASKO Hedmark	3 412
8	ASKO Oslofjord	2 990
9	Bonntjennsvegen 13, Pareto*	2 848
10	Toveien 51, Pareto*	2 843
* Pareto Alternative Investments		

(Underlaget for listen er hentet inn gjennom en spørreunde blant aktørene som bygger anlegg av en viss størrelse, og det kan være anlegg som Norconsult ikke har lyktes med å fange opp)

VINTERBRO



Foto: RELOG

«Vi i RELOG er stolte av å ha ferdigstilt Norges største solcelleanlegg på tak på vår eiendom på Vinterbro i 2024, og har med dette tatt en tydelig posisjon som en ledende aktør innen grønn energi i eiendomsbransjen.»

NØKKELPROSJEKTER FRA 2024



Foto: RELOG

«REMA 1000 Granåsen er nå ferdigstilt og åpnet, et vellykket samarbeid hvor kvalitetsmålene er oppfylt og prosjektet er gjennomført på en strukturert måte.»

REMA 1000 I GRANÅSEN ▲

REMA 1000 Granåsen er nå ferdigstilt og åpnet. Butikken er strategisk plassert i tilknytning til Granåsen Idrettspark, et område som er omgitt av skog og turområder, samt et stort idrettsanlegg som var hovedarena under Ski VM Trondheim 2025.

Prosjektet har vært et vellykket samarbeid mellom kunde og leietaker REMA 1000, entreprenør Næringsbygg, og oss i RELOG som byggherre og eier. Kvalitetsmålene til kunden er oppfylt, og prosjektgjennomføringen har hatt stålkontroll, basert på vårt verdikompass med fokus på kultur og struktur.

Bygget er på 1 380 kvm og tilbyr gode parkeringsmuligheter på tomten. Fasadekleddingen er laget av malmfuru, som er

ubehandlet og krever minimalt vedlikehold gjennom livsløpet. Fasaden vil kun kreve fasadevask i et gitt intervall for å opprettholde kvaliteten. Butikken har også en stor andel glass i fasaden, som vil bidra positivt til både arbeidsmiljøet og kundeopplevelsen.

Halvparten av takflaten er belagt med Sedum (grønt tak), som vil bidra til økt biologisk mangfold og redusere belastningen på overvannsløsningen ved nedbør, da taket vil absorbere vann og forsinke avløpet fra tak til overvannssystemet. Den andre halvparten av taket er forberedt for et fremtidig solcelleanlegg, med etablerte føringsveier for enkel installasjon uten bygningsmessige tiltak.



Foto: RELOG

De stedlige myrmassene som ble fjernet i forbindelse med grunnarbeidet på tomten, er benyttet som fyllmasser på de grønne arealene på tomten.

Bygget har energiklasse B, og vil oppnå energiklasse A når solcelleanlegget er installert.

Butikken var klar for full drift til VM, og i løpet av arrangementet hadde den en større andel kiosksvarer og selvbetjente kasser enn i normal drift. Etter VM vil butikken være et svært positivt tilskudd for både lokalmiljøet, forbipasserende og alle som benytter Granåsen Idrettspark.

NØKKELPROSJEKTER FRA 2024

HOLTSKOGEN



Foto: RELOG

▲ PLASTRETUR PÅ HOLTSKOGEN

RELOG ferdigstilte det nye bygget til TOMRA Plastreretur Gjenvinningsanlegg (TPRF) i november 2024, og anlegget vil være i drift fra høsten 2025.

TPRF etablerer et finsorteringsanlegg for plast på Holtskogen Næringspark i Hobøl, Indre Østfold kommune. Målet med anlegget er å bidra til gjenvinning av plastavfall fra norske husholdninger ved å finsortere platen før den sendes videre til prosessering. Med nye ambisiøse gjenvinningsmål fra EU, vil anlegget på Holtskogen spille en viktig rolle i å sikre norsk kapasitet og på sikt bidra til økt plastgjenvinning i Norge.

Anlegget er dimensjonert for å motta opptil 110 000 tonn usortert plast i året. Platen vil hovedsakelig komme fra interkommunale og kommunale sorteringsanlegg for restavfall, samt kildesortert plast fra husholdninger og husholdnings-lignende plast fra næringslivet. I oppstartfasen er det estimert

at anlegget vil håndtere rundt 40 000 tonn plast i året, hvorav mesteparten vil være kildesortert. Målsettingen er at anlegget skal oppnå normal driftskapasitet med et volum på 80-90 000 tonn plast i året innen 2030.

I oppstartfasen vil anlegget operere med to skift, fem dager i uken, og senere øke driftstiden etter hvert som mengden plast som mottas øker. Under normal drift vil det være tre skift, fem dager i uken. Mottak og forsendelse av materialer vil primært skje på dag- og kveldstid, men også nattestid ved behov. Det søkes om å få tillatelse til døgntinuerlig drift, syv dager i uken.

Det nye bygget har et samlet areal på ca. 13 100 kvm, og består av mottakshall, kvernnrom (shredder), sorteringshall, lagerhall for ferdigvare, og administrasjonsbygg. Administrasjonsbygget har fått energiklasse A.

DAHL OPTIMERA I HAUGESUND ▼

Dahl Optimera har åpnet sitt største byggevarehus i Norge, et toppmoderne anlegg på Raglamyr i Haugesund. Byggevarehuset dekker 9 000 kvm og samler flere tjenester på ett sted: Montér, Optimera Proff, Montasjestutstyr og Flisekompaniet.

Med sin sentrale plassering og brede varesortiment tilbyr byggevarehuset et komplett utvalg av byggevarer til både privatkunder og profesjonelle håndverkere. Bygget skal huse nærmere 40 ansatte med lang erfaring og høy kompetanse, som sikrer utmerket kundeservice til alle kundegrupper.

Anlegget inneholder:

- Drive-in under tak for enkel og effektiv varehenting.
- Et spesialtilpasset klimatisert rom på 420 kvadratmeter for listverk, gulv og innerdører.
- Elektrisk verktøy, håndverktøy, festemidler og arbeidstøy.
- En stor og godt utstyrt avdeling for kjøkken, bad og garderobe.
- Byggeserviceavdeling for privatkunder, med løsninger for gulv, vegg, terrasse, tak og garasje.
- Malingsavdeling med et bredt utvalg av produkter.
- Sesongavdeling med varer tilpasset årstidens behov.



Foto: Optimera AS

«Bygget har energiklasse A og sertifisering Breeam Very Good.»



Foto: Optimera AS



FROGN

Foto: Nyebilder AS

STYRET I RELOG

Styret i RELOG har ansvarlighet som en integrert del av agendaen for hvert styremøte. Ansvarlighet omfatter både økonomiske mål og hensyn til miljø, samfunn og etikk i beslutningstakingen knyttet til nye prosjekter, prosjektutvikling og transaksjoner. For nye prosjekter er det definert klare avkastningskrav for å sikre en balansert økonomisk og bærekraftig utvikling. Dette gjelder også for nye transaksjoner. Målet er at selskapet, gjennom gode kapitalallokeringer, skaper langsiktig avkastning for eierne.



TROND F. MELLINGSÆTER, STYRETS LEDER

Hovedfag i samfunnsøkonomi fra UiO, Master of Management fra Handelshøyskolen BI, samt tilleggstudanning fra INSEAD og Harvard Business School. Administrerende direktør i Reitan Eiendom fra september 2022. Har lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, både nasjonalt og internasjonalt, blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank og lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS, samt de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Har også omfattende styreverfaring.

Tiltrådte styreverv i RELOG 31.05.2023

Eierskap: 0,14% eierskap i RELOG gjennom Mellingsæter Holding AS



ANNE SOFIE BJØRKHOLT, STYREMEDLEM

Utdannet cand. jur. fra UiO, 1990. Advokat og partner i advokatfirmaet BAHR. Betydelig erfaring innen fast eiendoms rettsforhold, plan- og bygningsrett, selskapsrett, skatt og avgift, leiekontrakter og transaksjonsarbeid. Hun har tidligere jobbet i Skattedirektoratet hvor hun hadde ansvar for Lignings-ABC. Hun arbeider med større eiendomsutviklingsprosjekter innen bolig og næring, strukturering av eiendomsselskaper, leieavtaler samt transaksjoner og forhandlinger. Omfattende leder- og styreverfaring.

Tiltrådte styreverv i RELOG 13.11.2024

Eierskap: 0 %



ØYVIND CHRISTENSEN, STYREMEDLEM

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

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.2021

Eierskap: 12,73 % av RELOG gjennom Ursus Invest AS sin eierandel i 3Log ANS på 17,0 %



BOB PERSSON, STYREMEDLEM

Lang erfaring innen eiendom og eiendomsutvikling. Hovedeier og styreleder i Diös Fastigheter AB og AB Persson Invest.

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.2021

Eierskap: 8,48 % eierskap i RELOG gjennom Persson Norge AS



GRY AARNES, STYREMEDLEM

Siviløkonom fra Siviløkonomutdanningen i Bodø (nå Handelshøgskolen ved Nord universitet, HHN) og Statsautorisert revisor med utdanning fra Norges Handelshøyskole, NHH. Økonomidirektør i Reitan Retail fra januar 2023. Begynte i REITAN i 2000, og har gjennom årene hatt ulike roller innen økonomisk styring og kontroll, finansiell kultur, finansiering samt prosjekter og transaksjoner, hovedsakelig innenfor handelsvirksomheten.

Tiltrådte styreverv i RELOG 13.11.2024

Eierskap: 0 %

LEDELSEN I RELOG

Målet til ledelsen i RELOG er at selskapet, gjennom gode kapitalallokeringer, skaper god avkastning for eierne på lang sikt. Ledelsen er opptatt av å motivere og engasjere de ansatte, sikre at de trives, har riktig kompetanse og bidrar til å nå selskapets mål. Ansvarlighet er en integrert del av den daglige virksomheten, der beslutninger om nye prosjekter, prosjektutvikling og transaksjoner vurderes ut fra økonomiske mål samt miljømessige, sosiale og etiske hensyn. For alle nye prosjekter og transaksjoner vurderes definerte avkastningskrav for å sikre økonomisk bærekraft samtidig som bærekraftige løsninger ivaretas.

**CHRISTIAN WIST, ADMINISTRERENDE DIREKTØR**

Cand.jur. fra UiO (1997). Lang erfaring fra telekomsektoren og mer enn 15 års erfaring som advokat, med hovedvekt på forretningsjuridisk rådgivning, M&A og restrukturering. Tiltrådte som administrerende direktør i NHP Eiendom AS den 1. juni 2015, og fortsatte i denne rollen da NHP Eiendom og Login Eiendom ble videreført til RELOG AS i 2021.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.2021

Eierskap: 0,63 % av RELOG AS gjennom Forstaden AS

**TERJE HAUGEN, ØKONOMIDIREKTØR**

Siviløkonom fra Siviløkonomutdanningen i Bodø (nå Handelshøgskolen ved Nord universitet, HHN) og Statsautorisert revisor med utdanning fra Norges Handelshøyskole, NHH. Har nærmere 20 års erfaring fra REITAN, med bred ledererfaring og kompetanse innen strategi, analyse samt økonomisk og finansiell styring. Tiltrådte som økonomidirektør i NHP Eiendom i 2007, og fortsatte i denne rollen da NHP Eiendom og Login Eiendom ble videreført til RELOG AS i 2021. Har også lang erfaring som revisor.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.2021

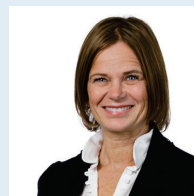
Eierskap: 0 %

**ØYSTEIN BOGFJELLMO, INVESTERINGSDIRECTØR**

MSc i Investment Management fra Cass Business School, London. Over 13 års erfaring innen forvaltning, analyse og finansiering av børsnoterte selskaper. Tidligere ansvarlig porteføljeforvalter hos ODIN Forvaltning, med ansvar for nordiske eiendomsselskaper gjennom fondet ODIN Eiendom. Har 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/Arkitektthøgskolen i Oslo. Over 30 års prosjekterfaring som prosjektleder og personalleder knyttet til store og komplekse byggeprosjekter.

Tiltrådte nåværende stilling: 01.10.2022

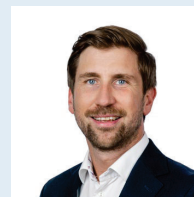
Eierskap: 0 %

**KNUT SAND, KOMMERSIELL DIREKTØR**

Cand. merc. fra Handelshøgskolen i Aarhus. Har nøkkelkompetanse innen eiendomsutvikling, utleie, transaksjoner og finansiering, samt 20 års erfaring fra eiendom. Har bygget opp og solgt egne selskaper både innen forvaltning og utvikling.

Tiltrådte nåværende stilling 01.12.2022

Eierskap: 0,68 % i RELOG gjennom SAND Eiendom AS

**EIRIK BØE SLETTEN, UTVIKLINGSDIRECTØR**

Mastergrad i rettsvitenskap, Universitetet i Oslo, 2011. Mer enn åtte års erfaring som advokat i eiendomsbransjen, med hovedvekt på plan- og bygningsrett samt ekspropriasjon. Har også flere års erfaring fra Statsforvalteren samt styreerfaring.

Tiltrådte nåværende stilling 01.03.2024

Eierskap: 0 %



Årsberetning

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



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. 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 2024 for RELOG er avlagt i samsvar med International Financial Reporting Standards, IFRS® Accounting Standards, godkjent av EU.

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

Resultatregnskapet

Driftsinntektene i 2024 ble NOK 771 mill. (NOK 744 mill.). Netto inntekt fra eiendomsdriften ble NOK 660 mill. (NOK 629 mill.).

Videre ble driftsresultatet NOK 1 338 mill. (NOK - 1 012 mill.). Driftsresultatet inkluderer verdiendring på investeringseiendom og resultat fra tilknyttede selskaper. Resultat før skatt endte på NOK 1 072 mill. (NOK - 1 515 mill.). Økningen i driftsinntekter skyldes i all vesentlighet ferdigstillelse av byggeprosjekt som har gitt økt husleie. Driftsresultat og resultat før skatt i 2024 er vesentlig høyere enn 2023. Dette kommer av vesentlig høyere verdiendring knyttet til investeringseiendom og tilknyttede/felleskontrollerte virksomheter i porteføljen.

Gjennom 2024 har markedsyieldene holdt seg forholdsvis stabil sammenlignet med fjoråret. Dog har det blitt en større diversifisering når det kommer til yield sett opp imot beliggenhet, leietaker og bygg. Dette har medført at de gode næringsseidommene med riktig beliggenhet og solide leietakere har styrket seg. I tillegg har tomteverdiene på enkelte områder, med knapphet, en økning i verdi. Knyttet til driften har selskapet en vesentlig andel rentesikringer (58 %) for å sikre en sunn og stabil underliggende drift.

Kontantstrøm og investeringer

Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (før renter og skatt) ble NOK 575 mill. (NOK 597 mill.). Samlet kontantstrøm fra investerings-aktiviteter ble NOK - 700 mill. (NOK - 338 mill.). Selskapet investerte NOK 716 mill. (NOK 607 mill.) i investeringseiendom. Netto salg av investeringseiendom ble NOK 20 mill. (NOK 86 mill.). I 2024 ble det investert i tilknyttede virksomheter for NOK 22 mill. (NOK 21 mill.). I tillegg ble det i 2024 solgt tilknyttede selskaper for NOK - 3 mill. (NOK 191 mill.). Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes som meget god.

Finansiering og likviditet

Totalbalansen pr. 31.12.2024 var NOK 16 446 mill. (NOK 14 835 mill.). Likvide midler pr. 31.12.2024 var NOK 186 mill. (NOK 329 mill.). Bokført egenkapital ved utgangen av 2024 var NOK 6 649 mill. (NOK 5 806 mill.). Egenkapitalandel for 2024 er på 40,4 % (39,1 %).

Økt prisvekst / renter

Man har det siste året hatt økt prisvekst spesielt på byggregelaterte kostnader og det er fortsatt noe usikkerhet i finansmarkedene. Rentenivået har holdt seg på ett stabilt høyt nivå sammenlignet med de siste 10 årene. Den vesentligste andelen av leiekontraktene til RELOG har full endring knyttet til prisveksten (KPI). RELOG sine eiendommer knyttet til segmentet lager og logistikk, holder 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. 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 tribunaler for REMA 1000 i Norge og Danmark. RELOG Invest AS eier en portefølje bestående av fire heleide og to deleide logistikkeiendommer i Norge, Sverige og Danmark. RELOG har i 2024 ferdigstilt et nytt bygg for plastsortering til Plastretur på Holtskogen og Burger King på Ganddal. Pågående byggeprosjekt knytter seg til ny politistasjon på Kjelsrud i Oslo, nytt bygg for XL-Bygg på Sandmoen i Trondheim og nytt bygg for Volvo Maskin på Vagle i Sandnes. Alle vil bli ferdigstilt i løpet av 2025.

I tillegg til nevnte prosjekt er det også ferdigstilt flere byggeprosjekt i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter, hhv. nytt bygg for Dahl Optimera (Saint-Gobain) i Haugesund, KSB Norge på Frogn og Campus Devoldholmen i Kristiansund. Pågående prosjekter i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter er et nytt bygg for REMA 1000 på Granåsen i Trondheim, som ferdigstilles i 2025. I tillegg er et nytt hovedlager for Alliance Healthcare under oppføring på Frogn, med planlagt ferdigstillelse tidlig i 2026.

Den samlede eiendomsporteføljen består av om lag 71 eiendommer (97 bygg) innenfor lager, logistikk og lett industri, tilsvarende ca. 752 000 kvm BTA utleid areal og om lag 4 500 000 kvm utviklingstomt.

Bærekraftige løsninger

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

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 bærekraftfokus til uttrykk på ulike måter i hvert enkelt prosjekt. Vi jobber metodisk, og våre valg er kunnskapsbaserte. Kartlegging av fakta danner grunnlag for bærekraftkonseptene, og ringvirkningene for prosjektene er mange. Vår aktivitet påvirker miljø, byer og lokalsamfunn. Derfor preger bærekraft vår daglige drift og 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.

Klima- og risikobildet har endret seg den senere tid. Rammebetingelsene har dermed endret seg med mere fokus på hvor varer kjøpes, hvilke materialer som benyttes, hvilke leietakere/kunder som foretrekkes eller unngås, og hvilke leverandører som velges. I forhold til alle vurderinger og beslutninger som gjøres, er det viktig at man har fokus rundt og har den økonomiske bærekraften i bunnen.

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPSREGNSKAPET

Årsregnskapet for RELOG AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Driftsinntektene i

2024 ble NOK 43 mill. (NOK 47 mill.). Inntektene er opptjent gjennom *Annen driftsinntekt* i form av forretningsførerhonorar mv. Årets resultat ble NOK 355 mill. (NOK - 811 mill.). Inntekt på investering i datterselskap NOK 2 mill. (NOK 33 mill.) er mottatt konsernbidrag fra datterselskap. Årsresultatet NOK 355 mill. foreslås overført til annen egenkapital.

Totalkapitalen pr. 31.12.2024 var NOK 9.607 mill. (NOK 8.818 mill.), hvorav investering i datterselskap utgjør NOK 5.198 mill. (NOK 4.873 mill.). Bokført egenkapital var NOK 5.308 mill. (NOK 4.953 mill.). Ekstern gjeld var NOK 3.801 mill. (NOK 3.284 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 oppfølging av virksomheten og sikrer at ledelsen til enhver tid har det beste beslutningsgrunnlaget tilgjengelig.

RELOG AS eies av 3Log ANS (74,90%), Persson Norge AS (8,48 %), Lyng Gruppen AS (6,81 %), Heglund Holding AS (4,47 %), Stiftelsen Fritt Ord (2,89 %), Reitan Eiendom AS (0,97 %), Sand Eiendom AS (0,68 %), Forstaden AS (0,63 %), Mellingsæter Holding AS (0,14%) og Infinitus AS (0,04 %). 3Log ANS, som er selskapets største aksjonær, er eid av Reitan Eiendom AS (73 %), Ursus Invest AS (17 %) og Bai AS (10 %).

Styret i RELOG AS består av styreleder Trond F. Mellingsæter og styremedlemmene, Øyvind Christensen, Bob Persson, Anne Sofie Bjørkholt og Gry Aarnes. De to sistnevnte er valgt inn som nye styremedlemmer i 2024. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og administrerende direktør for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Ledergruppen i RELOG AS består av administrerende direktør Christian Wist, økonomidirektør Terje Haugen, investeringsdirektør Øystein Bogfjellmo, prosjektdirektør Helga Melhus Loholt, kommersiell direktør Knut Sand og utviklingsdirektør Eirik Bøe Sletten.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskjeftiget RELOG med underliggende selskaper 29 medarbeidere ved utgangen av 2024.

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 23 menn og 6 kvinner. Det arbeides aktivt for å utvikle og rekruttere flere kvinner.

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

Sykefraværet har i 2024 vært 1,2 % (0,7 %).

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

I RELOG jobber man 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
- Mål nr. 17** Samarbeid for å nå målene

Det er i de enkelte prosjekters utvikling, 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 bærekraftsrapport 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 2024 forventes å bli publisert innen 30.04.2025.

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 logistikknett. Videre har den økte globaliseringen de siste 10 årene 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, 13. mars 2025

Trond F. Mellingsæter
Styrets leder

Christian Wist
Administrerende direktør

Anne Sofie Bjørkholdt
Styremedlem

Øyvind Christensen
Styremedlem

Bob Persson
Styremedlem

Gry Aarnes
Styremedlem

HYLKJELIA, BERGEN



Foto: RELOG

Konsernregnskap

«RELOG har alltid som mål å optimalisere kapitalallokeringen.»

TOTALRESULTAT

Beløp i NOK mill.	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	5, 6, 7, 15	771	744
Eiendomsrelaterte driftskostnader	5, 11	-36	-45
Netto leie		735	700
Øvrige driftsinntekter			
Lønnskostnad	7, 8	11	12
Andre driftskostnader	10	-59	-54
	7, 11, 15	-27	-29
Netto inntekt fra eiendomsdrift		660	629
Netto gevinster (tap)			
Verdiendring investeringseiendom	9	0	0
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	15	576	-1 460
	7, 19	111	-174
Driftsresultat før amortiseringer, av- og nedskrivninger (EBITDA)		1 346	-1 006
Amortiseringer, av- og nedskrivninger			
	14, 17, 18	-8	-6
Driftsresultat		1 338	-1 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter	7, 12	34	22
Rentekostnader	9, 12, 17, 25	-465	-469
Verdiendring rentebytteavtaler	12, 22	154	-82
Netto andre finansposter	12	10	26
Netto resultat av finansposter		-267	-503
Ordinært resultat før skattekostnad			
		1 072	-1 515
Skattekostnad på ordinært resultat			
	13	-210	296
Årets resultat		861	-1 218
OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT			
Omregningsdifferanser			
		32	68
Poster som kan reklassifiseres til resultat i senere perioder			
		32	68
Utvidet resultat etter skatt			
		32	68
Årets totalresultat			
		893	-1 150
Tilordnet resultat			
Aksjonærene i morselskapet			
		739	-1 030
Ikke-kontrollerende eierinteresser			
	25	122	-188
Sum tilordnet resultat		861	-1 218
Tilordnet totalresultat			
Aksjonærene i morselskapet			
		762	-976
Ikke-kontrollerende eierinteresser			
	25	131	-174
Sum tilordnet totalresultat		893	-1 150

BALANSE

Belap i NOK mill.	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	13	103	86
Immaterielle eiendeler	14	28	28
Investerings eiendom	15, 27	14 590	13 179
Varige driftsmidler	17	1	1
Bruksrette eiendeler	18	100	95
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	19	574	425
Finansielle investeringer	20, 21, 30	25	21
Rentebytteavtaler	12, 20, 22, 30	388	274
Fordringer og forskuddsbetalinger	7, 20, 23	383	296
Sum anleggsmidler		16 193	14 405
Omløpsmidler			
Kundefordringer og andre fordringer	7, 20, 23, 27	61	99
Rentebytteavtaler	20, 22, 30	6	2
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12, 20, 24, 28	186	329
Sum omløpsmidler		252	430
Sum eiendeler		16 446	14 835

BALANSE (FORTS.)

Belap i NOK mill.	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		0	0
Overkurs		4 953	4 953
Annen egenkapital ikke resultatført		82	58
Opptjent egenkapital (Udekket tap)		520	-215
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		5 557	4 798
Ikke-kontrollerende eierinteresser	25	1 093	1 008
Sum egenkapital		6 649	5 806
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	854	635
Andre avsetninger for forpliktelser	26	42	12
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 20, 27, 28	4 382	7 457
Leieforpliktelser	18	100	89
Rentebytteavtaler	20, 22, 30	7	49
Annen gjeld	7, 20, 31	20	36
Sum langsiktig gjeld		5 406	8 278
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	13	12	10
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 20, 27, 28	4 194	549
Gjeld til konsernselskaper	7, 28, 31	1	8
Leieforpliktelser	18	11	8
Leverandørgjeld og annen gjeld	20, 27, 31	173	177
Sum kortsiktig gjeld		4 391	751
Sum gjeld		9 797	9 029
Sum egenkapital og gjeld		16 446	14 835

Trondheim, 13. mars 2025

Trond F. Mellingsæter

Styrets leder

Christian Wist

Administrerende direktør

Anne Sofie Bjørkholt

Styremedlem

Øyvind Christensen

Styremedlem

Bob Persson

Styremedlem

Gry Aarnes

Styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		1 072	-1 515
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	19	-111	174
Verdiendring investeringseiendom	15	-576	1 460
Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler	14	1	-
Av- og nedskrivning bruksretteiendeler	18	7	6
Netto finansposter	12	267	503
Endring i kundefordringer og andre fordringer	23	-50	-62
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	31	-4	12
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-31	19
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		575	597
Betalte renter	12	-468	-463
Betalte skatter	13	-16	-13
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		91	121
Kjøp av immaterielle eiendeler	14	-1	-1
Kjøp av investeringseiendom	15	-716	-607
Salg av investeringseiendom	15	20	86
Kjøp av datterselskaper med investeringseiendom	16, 25	-14	-8
Kontanter i datterselskap på oppkjøpstidspunkt	16	2	-
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16, 19	-22	-21
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16, 19	-3	191
Mottatte renter	12	34	22
Mottatt utbytte	19	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-700	-338
Opptak av lån	27, 28	864	1 871
Nedbetaling av lån	27, 28	-336	-1 452
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	18	-11	-9
Utbytte betalt til ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskap	25	-	-4
Transaksjon med ikke-kontrollerende eierinteresser	16, 25	-50	16
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		467	422
Endring i kontanter og kontantekvivalenter		-142	205
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.	24	329	124
Valutagevinster (tap) på kontanter og kontantekvivalenter	24	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	24	186	329

EGENKAPITALOPPSTILLING

Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer						
Beløp i NOK mill.	Aksjekapital og overkurs *	Omregningsdifferanse	Opptjent egenkapital (Udekket tap)	Sum egenkapital aksj. i mor	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital konsern
Egenkapital pr. 01.01.2023	3 854	4	15	3 873	1 171	5 044
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 res.	-	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
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	4 798	1 008	5 807
Årets resultat pr. 31.12.2024	-	-	739	739	122	861
Omregningsdifferanser	-	24	-	24	8	32
Utvidet resultat - poster som kan bli omkl. til res.	-	24	-	24	8	32
Sum utvidet resultat etter skatt	-	24	-	24	8	32
Totalresultat etter skatt	-	24	739	762	131	893
Kapitalutvidelse / Nedsettelse kapital	-	-	-	-	-7	-7
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-4	-4	-39	-43
Sum transaksjoner med eierne	-	-	-4	-4	-46	-50
Egenkapital pr. 31.12.2024	4 953	82	520	5 557	1 093	6 649

* 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	47
Note 2 – Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene for RELOG	47
Note 3 – Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	48
Note 4 – Finansiell risikostyring	49
Note 5 – Segmentinformasjon	52
Note 6 – Husleieinntekter	54
Note 7 – Nærstående parter	55
Note 8 – Øvrige driftsinntekter	56
Note 9 – Netto gevinster (tap)	57
Note 10 – Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser	57
Note 11 – Eiendomsrelaterte og andre driftskostnader	58
Note 12 – Netto finansposter	59
Note 13 – Skatter	60
Note 14– Immaterielle eiendeler	62
Note 15 – Investeringseiendom	63
Note 16 – Større transaksjoner	65
Note 17 – Varige driftsmidler	65
Note 18 – Leieforpliktelser og bruksretteieendeler	66
Note 19 – Investering i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	67
Note 20 – Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser	68
Note 21 – Finansielle investeringer	70
Note 22 – Rentebytteavtaler	71
Note 23 – Kundefordringer, andre fordringer og forskuddsbetalinger	73
Note 24 – Bankinnskudd, kontanter og lignende	73
Note 25 – Investeringer i datterselskap	74
Note 26 – Andre avsetninger for forpliktelser	75
Note 27 – Lån til kredittinstitusjoner og obligasjonslån	76
Note 28 – Låneavtaler	78
Note 29 – Garantier	79
Note 30 – Finansielle instrumenter til virkelig verdi	80
Note 31 – Leverandørgjeld og annen gjeld	81
Note 32 – Hendelser etter balansedagen	81

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 73 % (tilsvarende 73 selskapsandeler) i 3Log ANS. Reitan Eiendom AS eier i tillegg 0,97 % 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 13. mars 2025.

NOTE 2 – SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPENE FOR RELOG

Konsernregnskapet 2024 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 (investering i TS og FKV, samt finansielle investeringer)
- Finansielle forpliktelser (gjeld kredittinstitusjon)
- Rentebytteavtaler
- Investeringseiendom
- Leieavtaler, iht. IFRS 16 - *Leieavtaler* (bruksrett og leieforpliktelser)

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 og som forventes å ha en vesentlig påvirkning på regnskapet. Konsernregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise RELOG som én enhet. Dette innebærer å konsolidere morselskapet og alle selskaper hvor konsernet har kontroll. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskap i konsernet er eliminert.

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. 31.12.2024 ikke implementert endringer i standarder eller fortolkninger med ikraftsettelse 01.01.2025 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.

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*.

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 konkurranseedyktige 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, og gir konsernet økt fleksibilitet med hensyn til styring av sin totale renteeksponering

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*.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2024	31.12.2023
Rentebærende gjeld	8 576	8 006
Rentesikring	5 010	4 794
Sikring i prosent	58 %	60 %
Vektet løpetid, sikring	8,7	8,5

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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2024	31.12.2023
Effekt på netto rentekostnad	-36	-32
Egenkapitaleffekt	-28	-25

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. Den vesentligste delen 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.

Eksposeringen søkes begrenset ved at låneopptak knyttet til eiendomsporteføljene gjøres i samme valuta. Valutaeksposeringen 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 valutaeksposering 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 leietakers andel av felleskostnadene. 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

Likviditetsrisiko 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 4 194 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*. Konsernet var ikke i brudd med noen av vilkårene verken pr. 31.12.2024 eller pr. 31.12.2023.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORST.)

KLIMAENDRING

RELOG AS har sammen med sitt morselskap Reitan Eiendom AS de siste tre årene jobbet systematisk med innhenting av data og systematisering av arbeidet med klima-, naturmangfolds- og taksonomirisiko. Denne informasjonen gir selskapet anledning til å implementere klima-, naturmangfolds- og taksonomirisiko i den finansielle styringen.

I omstillingen til et lavutslippssamfunn og -økonomi har selskapet måtte håndtere et nytt og annerledes risikobilde. Det kan dreie seg om hvor varer kjøpes, hvilke materialer som benyttes, hvilke leietakere/kunder som foretrekkes eller som unngås og hvilke leverandører som velges. Disse vurderingene krever et godt datagrunnlag for å kunne kvantifiseres regnskapsmessig. Systematisk arbeid med en rekke bærekraftsparamter har gjennom de siste årene dannet nødvendige datagrunnlag som gjør det mulig å kvantifisere nevnte.

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 pr. konsept, pr. 31.12.2024 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 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

2024	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Husleieinntekter	408	227	136	0	771
Eiendomsrelaterte driftskostnader	-15	-15	-5	-1	-36
Netto leie	392	213	131	-1	735
Øvrige driftsinntekter	-	3	0	8	11
Øvrige driftskostnader inkl. lønnskostnader	-1	-7	-5	-74	-87
Netto inntekt fra eiendomdrift	391	208	127	-67	659
Netto gevinster (tap)	-	0	-	0	0
Verdiendring på investeringseiendom	205	318	52	-	576
Resultat fra tilknyttede selskaper	23	62	26	-	111
Dr.res. før amortisering, av- og nedskrivn. (EBITDA)	620	588	205	-67	1 346
Amortisering, av- og nedskrivninger	0	-3	-0	-5	-8
Driftsresultat	620	586	205	-72	1 338
Netto finansielle poster	-147	-1	-25	-94	-267
Resultat før skatt pr. 31.12.2024	472	585	179	-165	1 071
Investeringer *	58	827	-3	-2	880

2023	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
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 nedskrivn. (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 pr. 31.12.2023	-696	-446	-60	-313	-1 515
Investeringer *	118	568	3	-1	688

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

NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

SEGMENTEIEDELER OG NØKKELTALL

2024	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Investeringseiendom	7 236	5 611	1 743	-	14 590
Tilknyttede selskaper	164	320	90	-	574
Andre eiendeler	328	578	62	314	1 281
Totalkapital	7 728	6 510	1 895	314	16 446

EGENKAPITALANDEL OG GJELDSGRAD

Egenkapitalandel	43 %	41 %	32 %	40 %
Gjeldsgrad eksterne lån	52 %	5 %	24 %	52 %

AREAL OG UTEIEGRAD

	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
<i>Kvm i tusen</i>					
Kvm totalt	410	238	212		860
Kvm eierandel	272	181	176		630
Utleiegrad	99 %	92 %	99 %		97 %

2023	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Investeringseiendom	6 897	4 599	1 683	-	13 179
Tilknyttede selskaper	150	210	64	-	425
Andre eiendeler	317	234	89	591	1 231
Totalkapital	7 960	5 043	1 836	591	14 835

EGENKAPITALANDEL OG GJELDSGRAD

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

AREAL OG UTEIEGRAD

	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige/ eliminering	RELOG konsern
<i>Kvm i tusen</i>					
Kvm totalt (<i>i tusen</i>)	414	209	212		835
Kvm eierandel	275	170	156		601
Utleiegrad	99 %	86 %	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 nye leieforhold i 2024 og generell prisvekst.

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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Leieinntekter	771	744
Sum husleieinntekter pr. 31.12.	771	744

REMA Distribusjon Norge AS er konsernets største enkeltkunde. I 2024 var totale leieinntekter fra dette selskapet NOK 205 mill. mot NOK 196 mill. i 2023. Dette utgjør til sammen 27 % av konsernets totale husleieinntekter i 2024 mot 26 % i 2023. Økningen i leieinntektene knytter seg hovedsakelig til indeksregulering.

GEOGRAFISK FORDELING

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Norge	631	606
Sverige	61	56
Danmark	80	79
Finland	-	4
Sum	771	744

FORDELING LEIEINNTEKTER NORGE

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Øst/Sør	221	199
Vest	204	192
Midt	171	184
Nord	35	33
Sum	631	606

FORFALLSTRUKTUR FOR KONSERNETS UDISKONTERTE LEIEINNTEKTER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Innen 1 år	789	768
Mellom 1 og 2 år	752	783
Mellom 2 og 3 år	735	847
Mellom 3 og 4 år	697	643
Mellom 4 og 5 år	604	616
Senere **	4 743	5 224
Sum udiskontert leieinntekt pr. 31.12. ***	8 320	8 881

** Vektet gjenværende løpetid på kontraktene er 10,9 år

*** Leieinntektene er ikke indeksregulert frem i tid

NOTE 7 - NÆRSTÅENDE PARTER

NÆRSTÅENDE SELSKAPER

RELOG AS er 74,9 % eid av 3Log ANS pr. 31.12.2024. Persson Norge AS eier 8,5 %, Lyng Gruppen AS eier 6,8 %, Heglund Holding AS eier 4,5 %. Øvrige aksjonærer eier 5,3 %, herav 1,0 % direkte eid av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS eier 73 % (tilsvarende 73 selskapsandeler) i 3Log ANS, Ursus Invest AS eier 17 % (tilsvarende 17 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 forfalt 30.06.2024.

RELOG har hatt følgende transaksjoner med konsernselskaper:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2024	31.12.2023
Husleieinntekter	392	391
Andre inntekter	1	2
Andre driftskostnader	-6	-4
Netto gevinster (tap)	-	-
Netto rentekostnader	-0	-42

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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktige fordringer	0	0
Kortsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld	1	8

TRANSAKSJONER MED SELSKAP I REITAN KONSERN

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med selskap i REITAN konsern i 2024 eller 2023. Se note 16 - *Større transaksjoner* for mer informasjon.

TRANSAKSJONER MED TILKNYTTED E 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.	31.12.2024	31.12.2023
Husleieinntekter	-	-
Andre driftskostnader	-	-

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med felleskontrollert virksomhet i 2024 eller 2023.

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

Beløp i NOK mill.	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktige fordringer	329	164
Kortsiktige fordringer	-	33
Langsiktig gjeld	1	11
Kortsiktig gjeld	-	-

Balansen inneholder ingen vesentlige beløp som følge av transaksjoner med felleskontrollert virksomhet pr. 31.12.2024 eller 31.12.2023.

TRANSASKSJONER 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.	2024	2023
Forvaltnings- og forretningsførerhonorar	11	12
Konsulenttjenester	-	-
Øvrige inntekter	-	-
Sum øvrige inntekter pr. 31.12.	11	12

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 2024 utgjør denne nettoføringen ca. NOK 25 mill. (ca. NOK 22 mill. i 2023).

NOTE 9 - NETTO GEVINSTER (TAP)

Det er ingen netto gevinster eller tap av vesentlig størrelse pr. 31.12.2024 og pr. 31.12.2023.

NOTE 10 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE

LØNNSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Lønninger inkl. bonus	-44	-40
Arbeidsgiveravgift	-8	-8
Pensjonskostnader	-5	-5
Andre ytelser	-2	-1
Sum lønnskostnader pr. 31.12. *	-59	-54

* Lønnskostnader i 2024 er redusert med NOK 7,5 mill. som følge av at disse er aktivert på prosjekt i konsernet. Tilsvarende tall for 2023 er NOK 5,7 mill.

Gjennomsnittlig antall ansatte	29	29
Antall årverk	29	29

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Styret i RELOG AS har i 2024 bestått av styrets leder Trond F. Mellingsæter og styremedlemmene Anne Sofie Bjørkholt (ny), Øyvind Christensen, Bob Persson, Ingolv Høyland (avgått), Ragnar Lyng (avgått), Jan-Gunnar Hegglund (avgått), Ole Birger Giæver (avgått) og Gry Aames (ny). Det er utbetalt styrehonorar på NOK 0,4 mill. til styremedlem Ole Birger Giæver.

Ledergruppen i RELOG AS består av administrerende direktør Christian Wist, økonomidirektør Terje Haugen, investeringsdirektør Øystein Bogfjellmo, prosjektdirektør Helga Melhus Loholt, kommersiell direktør Knut Sand og utviklingsdirektør Eirik Bøe Sletten.

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Lønn og andre kortsiktige ytelser	-12	-15
Bonus	-2	-5
Sluttvederlag	-	-
Pensjonskostnader	-1	-1
Sum godtgjørelse til ledende ansatte pr. 31.12.	-15	-21

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.

Alle ansatte i RELOG er med i en bonusordning der man kan få utbetalt inntil 2 månedslønner i bonus dersom spesifikke kriterier er oppnådd. For 2024 er kriteriene for full bonusutbetaling oppnådd, og det er satt av NOK 6,7 mill i regnskapet pr. 31.12.2024 i tilknytning til dette.

GODTGJØRELSE TIL ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Beløp i NOK mill.	2024
Lønn	-3,4
Bonus	-0,5
Annen godtgjørelse	-0,0
Sum pr. 31.12.	-3,9

LÅN TIL LEDENDE ANSATTE, STYREMEDLEMMER OG AKSJONÆRER OG DERES NÆRSTÅENDE

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Balanseført verdi 01.01.	18	17
Utbetalt lån	-	-
Tilbakebetalt i løpet av året	-	-
Renter beregnet for året	1	1
Renter innbetalt i løpet av året	-	-
Lån til ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer og deres nærstående pr. 31.12.	19	18

Lånet renteberegnes med normrenten fastsatt av Finansdepartementet, og forfaller 31.12.2027.

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

LÅN FRA LEDENDE ANSATTE, STYREMEDLEMMER OG AKSJONÆRER OG DERES NÆRSTÅENDE

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Balanseført verdi 01.01.	-	10
Låneopptak i løpet av året	-	1
Tilbakebetalt i løpet av året	-	-
Renter beregnet for året	-	0
Renter innbetalt i løpet av året	-	-
Gjeld konvertert til aksjekapital	-	-12
Lån fra ledende ansatte, styremedlemmer og aksjonærer og deres nærstående pr. 31.12.	0	0

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 direktors 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. 31.12.2024 eller 31.12.2023.

PENSJON

RELOG har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 29 personer pr. 31.12.2024. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

<i>Beløp i NOK mill., ekskl. mva.</i>	2024	2023
Lovpålagt revisjon	4	3
Andre tjenester utenfor revisjon	0	0
Sum godtgjørelse til revisor pr. 31.12.	4	3

NOTE 11 - EIENDOMSRELATERTE OG ANDRE DRIFTSKOSTNADER

EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Vedlikehold	-14	-25
Eiendomsskatt	-17	-16
Forsikring	-3	-4
Tap på fordringer	-1	-0
Sum eiendomsrelaterte driftskostnader	-36	-45

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Leiekostnader	-1	-2
Markedsføring	-1	-1
IT	-1	-1
Øvrige driftskostnader	-25	-25
Sum andre driftskostnader	-27	-29
Sum kostnader pr. 31.12.	-63	-74

NOTE 12 - NETTO FINANSPOSTER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Renteinntekter bankinnskudd	14	10
Renteinntekter tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	17	8
Andre renteinntekter	3	4
Sum renteinntekter	34	22
Rentekostnader banklån	-570	-478
Netto renteelement i rentebytteavtaler	113	73
Rentekostnad leieforpliktelse	-4	-4
Andre rentekostnader	-3	-60
Sum andre rentekostnader	-465	-469
Verdiendring rentesikringer, gevinst	173	0
Verdiendring rentesikringer, tap	-20	-82
Verdiendringer finansielle instrumenter	154	-82
Netto valutagevinster (tap) på finansieringsaktiviteter *	6	22
Netto gevinster (tap) på finansielle investeringer **	4	3
Netto andre finansinntekter (kostnader)	0	1
Netto andre finansposter	10	26
Netto finansposter pr. 31.12.	-267	-503

* Valutagevinster/tap på finansieringsaktiviteter skyldes fordringer på utenlandske datterselskap/TS der RELOG AS har valutarisiko

** Gevinster/tap på finansielle investeringer er verdiendring på investeringer i aksjer der eierandelen er lavere enn 20%

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.	2024	2023
Betalbar skatt	-7	-0
Korreksjon av tidligere års betalbar skatt	-2	-
Endring i utsatt skatt	-201	296
Skattekostnad pr. 31.12.	-210	296
Betalbar skatt	7	0
Forskuddsbetalt skatt	-5	-9
Effekt knyttet til kjøp og salg av virksomhet og annet	3	4
Netto betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	4	-4
Betalbar skatt (gjeld)	12	10
Forskuddsbetalt skatt (fordring)	-7	-14
Netto betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	4	-4

AVSTEMMING AV NOMINELL SKATTESATS MOT EFFEKTIV SKATTESATS

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Resultat før skattekostnad	1 072	-1 515
Forventet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	-236	332
Effekt av endrede skattesatser	-	-
Effekt av at inntekter fra TS og FKV er presentert etter skatt	24	-38
Effekt av ikke skattepliktige inntekter	2	1
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	-1	-2
Effekt av feil i skattekostnad tidligere år	-2	1
Andre effekter	2	2
Skattekostnad pr. 31.12.	-210	296
Effektiv skattesats	20 %	20 %

Den nominelle skattesatsen på skattemessig resultat har i 2023 og 2024 vært 22 % i Norge og Danmark og 20,6 % i Sverige.

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. 01.01.2023	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	-	-	-	0	-	0
Utsatt skattefordel pr. 31.12.2023	0	1	-6	86	16	97
Resultatført i 2024	-0	0	-26	5	5	-16
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	6	-	6
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Utsatt skattefordel pr. 31.12.2024	0	1	-32	97	21	87

UTSATT SKATT

Beløp i NOK mill.	Investerings-eiendom	Bruksrett/leieforpliktelse	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/overskudd	Annet	Sum
Utsatt skatt pr. 01.01.2023	-866	-	-	1	-11	-904
Resultatført i 2023	270	-	3	0	-2	270
Poster i utvidet resultat	0	-	-	-	-	0
Effekt av kjøp og salg av selskap	0	-	0	0	0	0
Omregningsdifferanser	-12	-	-	-	-	-12
Utsatt skatt pr. 31.12.2023	-608	0	-25	1	-13	-646
Resultatført i 2024	-176	-	-	-	3	-186
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	0
Effekt av kjøp og salg av selskap	1	-	-	-	0	1
Omregningsdifferanser	-8	-	-	-	-	-8
Utsatt skatt pr. 31.12.2024	-792	-	-37	1	-10	-839

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. 01.01.2023	-866	0	-41	66	8	-832
Resultatført i 2023	270	0	10	20	-5	295
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-12	-	-	-	-	-12
Netto USF (US) pr. 31.12.2023	-608	0	-31	87	3	-549
Resultatført i 2024	-176	-	-38	5	8	-201
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	1	-	-	6	0	7
Omregningsdifferanser	-8	-	-	-	-	-8
Netto USF (US) pr. 31.12.2024	-792	1	-69	98	11	-751

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)

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Utsatt skattefordel uten nettoføring innen samme skatteregime	87	97
Andel som har blitt nettet mot utsatt skatt	16	-11
Sum utsatt skattefordel i balansen	103	86
Utsatt skatt uten nettoføring innen samme skatteregime	839	646
Andel som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	16	-11
Sum utsatt skatt i balansen	854	635
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen pr. 31.12.	-751	-549

NOTE 14 - IMMATERIELLE EIENDELER

OPSJONER

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

UTVIKLING

Avhengig av en konkret vurdering av utnyttbar levetid, blir balanseførte utviklingskostnader enten balanseført til anskaffelseskost med fradrag for amortiseringer (bestemt utnyttbar levetid) eller testet årlig for nedskrivningsbehov (ubestemt utnyttbar levetid). Amortiseringer skjer lineært over forventet utnyttbar levetid (5 til 20 år).

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 eventuelt goodwill).

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Opsjoner	Utvikling	Sum
Anskaffelseskost	22	4	27
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-0	-	-0
Balanseført verdi pr. 01.01.2023	22	4	27
Årets tilgang	1	0	1
Årets nedskrivninger og reverseringer	-	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	24	4	28
Anskaffelseskost	24	4	28
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-0	-	-0
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	24	4	28
Årets tilgang	1	0	1
Årets nedskrivninger og reverseringer	-0	-1	-1
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	24	4	28
Anskaffelseskost	24	4	29
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-0	-1	-1
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	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. 31.12.2024 har RELOG konsern bruksretteiendel i døtrene NHP Ørkanger 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 varelagere (f.eks. tomter som er kjøpt for videresalg) eller anlegg under utførelse, vil verdiendringen resultatføres.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Balanseført verdi pr. 01.01.	13 179	13 870
Tilgang, kjøp	63	81
Tilgang, påkostning	716	607
Avgang	-30	-86
Verdiendring investeringseiendom	576	-1 460
Omregningsdifferanser	87	168
Balanseført verdi pr. 31.12.	14 590	13 179

SPESTIFIKASJON AV BALANSEFØRTE VERDIER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for lån pr. 31.12.	14 590	13 179
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.	-	-

HUSLEIEINTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Husleieinntekt fra investeringseiendom pr. 31.12.	771	744
Driftskostnader for utleide investeringseiendommer	-34	-43
Driftskostnader for ikke-utleide investeringseiendommer	-2	-1
Eiendomsrelaterte driftskostnader pr. 31.12.	-36	-45

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

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

NOTE 15 - INVESTERINGSEIENDOM (FORTS.)

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

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

2024		Login Parinvest konsern	NHP Eiendom konsern	RELOG Invest konsern	RELOG konsern
Beløp i NOK mill., kvm i tusen					
Verdi kontantstrømseiendom		7 070	3 686	1 743	12 499
Verdi utviklingseiendom		167	1 925	-	2 091
Balanseført verdi pr. 31.12.2024		7 237	5 611	1 743	14 590
Ant. kvm		337 587	149 802	153 802	641 191
Avkastningskrav *		5,92 %	7,33 %	7,79 %	6,61 %

2023		Login Parinvest konsern	NHP Eiendom konsern	RELOG Invest konsern	RELOG konsern
Beløp i NOK mill., kvm i tusen					
Verdi kontantstrømseiendom		6 735	2 750	1 683	11 168
Verdi utviklingseiendom		162	1 850	-	2 012
Balanseført verdi pr. 31.12.2023		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 %

* Oppgitt avkastningskrav er et vektet snitt av benyttet kalkulasjonsyield

Endring i avkastningskravet og markedisleien er de to viktigste faktorene som påvirker verdien av selskapets investeringseiendommer.

Endring markedsleie						
Beløp i NOK mill.		- 7,5 %	- 5 %	0 %	+ 5 %	+7,5 %
Ending yield	- 1,0 pp.	1 147	1 523	2 275	3 027	3 403
	- 0,75 pp.	554	914	1 633	2 353	2 713
	- 0,5 pp.	9	354	1 044	1 735	2 080
	- 0,25 pp.	-493	-162	502	1 165	1 497
	0 pp.	-957	-638	0	638	957
	+ 0,25 pp.	-1 388	-1 080	-465	150	457
	+ 0,5 pp.	-1 787	-1 491	-898	-304	-8
	+ 0,75 pp.	-2 160	-1 874	-1 301	-727	-441
	+ 1,0 pp.	-2 509	-2 231	-1 677	-1 123	-846

Verdiendring utviklingseiendom er ikke kvantifisert i endring av estimerte eiendomsverdier.

Konsernet har ingen investeringseiendommer holdt for salg pr. 31.12.2024.

NOTE 16 - STØRRE TRANSAKSJONER

STØRRE TRANSAKSJONER I 2023 OG 2024

Det er ikke foretatt kjøp av virksomhetssammenslutninger i 2024. Alle gjennomførte investeringer er regnskapsført som investeringseiendom, jf. IAS 40 - *Investeringseiendom* og er bokført til virkelig verdi.

ENDRINGER I UNDERKONSERN

RELOG Invest AS

I 2024 har RELOG Invest AS økt sin eierandel i Risavika Base Invest AS fra 62% til 73,5%. Industrieiendommen på Risavika i Stavanger hadde da en eiendomsverdi på ca. NOK 840 mill. Eierandelen på 11,5% ble kjøpt for NOK 41,4 mill, der NOK 15 mill ble betalt i 2024. Resten av kjøpesummen forfaller i 2025 og 2026

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.

NHP Eiendom AS

K2-RELOG Industrieiendom AS, som er et deleid datterselskap (51 %) til NHP Eiendom AS, kjøpte i 2024 alle aksjene i Vagle Næringspark N1D AS. Dette selskapet er i ferd med å føre opp en industrieiendom på 3.200 kvm bygningsmasse som skal leies ut til Volvo Maskin AS. På oppkjøpstidspunktet var eiendommen verdsatt til NOK 41,7 mill. Aksjene ble kjøpt for NOK 14 mill.

I desember 2024 ble det heleide datterselskapet Ringdal Nord AS solgt. Dette selskapet eier en næringsstomt som ble verdsatt til NOK 16,3 mill på salgstidspunktet.

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 iht. 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

Konsernets varige driftsmidler er i hovedsak inventar og transportmidler. Bokført verdi pr. 31.12.2024 er NOK 1 mill.

Pr. 31.12.2024 er det ikke pantsatte driftsmidler, driftsmidler med restriksjoner eller driftsmidler holdt for salg i konsernet.

NOTE 18 - LEIEFORPLIKTELSE 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 leiebetalingerne som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

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 fornyelsen, 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

Beløp i NOK mill.	Tomter	Kontor	Sum
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	66	29	95
Årets tilgang	0	8	9
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	2	1	3
Årets avskrivning	-2	-5	-7
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	67	34	100
Leieperiode	1-99 år	1-10 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	

LEIEFORPLIKTELSE

Beløp i NOK mill.	Tomter	Kontor	Sum
Kortsiktige leieforpliktelser	3	4	8
Langsiktige leieforpliktelser	64	26	89
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	67	30	97
Årets tilgang	1	17	18
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	2	1	3
Årets betalinger	-4	-7	-11
Årets rentekostnad	3	2	4
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	69	43	112
Kortsiktige leieforpliktelser	4	8	12
Langsiktige leieforpliktelser	65	35	100
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	69	43	112

Konsernet hadde en netto kontantstrøm balanseførte leieavtaler og ikke balanseførte leieavtaler på NOK 12,0 mill. i 2024 mot NOK 10,4 mill. i 2023.

NOTE 18 - LEIEFORPLIKTELSE OG BRUKSRETTEIENDELER (FORTS.)

LEIEKOSTNADER INNREGNET I RESULTATET

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler	1	2
Sum leiekostnader pr. 31.12.	1	2

LEIEFORPLIKTELSENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Innen 1 år	10	8
Mellom 1 og 5 år	38	38
Mellom 5 og 10 år	23	22
Mellom 10 og 15 år	12	12
Mellom 15 og 20 år	12	12
Senere	178	177
Sum leieforpliktelser pr. 31.12.	273	269
Diskonteringseffekt	-161	-172
Nåverdi av leieforpliktelser pr. 31.12.	112	97

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

NOTE 19 - INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Tilknyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt der konsernet har mellom 20 % og 50 % av 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.

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 presenteres som *Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet* i resultatregnskapet.

BALANSEFØRTE VERDIER I TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	169	117
Andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	405	308
Balanseført verdi i konsernet pr. 31.12.	574	425

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Balanseført verdi pr. 01.01.	425	770
Resultatandel i felleskontrollerte virksomheter	34	-61
Resultatandel i tilknyttede selskaper	77	-113
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	0	0
Tilgang / avgang selskaper	38	-171
Balanseført verdi i konsernet pr. 31.12.	574	425

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. 31.12.2024.

NOTE 20 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

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 FORPLIKTELSE

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som:

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

Lån og forpliktelser til amortisert kost

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

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

Kategorien omfatter primært rentebytteavtaler med negativ verdi.

FRAREGNING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

En finansiell eiendel fraregnes hvis:

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

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

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

2024	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
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Finansielle investeringer	25	-	-	-	25
Rentebytteavtaler	388	-	-	-	388
Fordringer	-	383	-	-	383
Sum finansielle anleggsmidler	414	383	-	-	797
Kundefordringer og andre fordringer	-	61	-	-	61
Finansielle investeringer	-	-	-	-	-
Rentebytteavtaler	6	-	-	-	6
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	186	-	-	186
Sum finansielle omløpsmidler	6	247	-	-	252
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.2024	419	630	-	-	1 050
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	4 382	4 382
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	-	-
Rentebytteavtaler	-	-	7	-	7
Annen gjeld	-	-	-	20	20
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	7	4 402	4 409
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	4 194	4 194
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1	1
Rentebytteavtaler	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	173	173
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	-	4 368	4 368
Sum finansiell gjeld pr. 31.12.2024	-	-	7	8 770	8 777

2023	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
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
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. 31.12.2023	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. 31.12.2023	-	-	49	8 226	8 275

NOTE 21 - FINANSIELLE INVESTERINGER

Beløp i NOK mill.		2024	2023	
Balanseført verdi pr. 01.01.		21	18	
Tilgang		-	-	
Avgang		-	-	
Gevinst (tap) over utvidet resultat		-	-	
Gevinst (tap) over resultat		4	3	
Omregningsdifferanser		-	-	
Balanseført verdi pr. 31.12.		25	21	
Herav klassifisert som anleggsmidler		25	21	
Herav klassifisert som omløpsmidler		-	-	
Balanseført verdi pr. 31.12.		25	21	
FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV:				
Beløp i NOK mill.		2024	2023	
Stav Handel og Næringspark AS		18 %	6	6
Fugleåsen Drift AS		13 %	0	0
Nk Industrieiendom AS		6 %	19	15
Øvrige			0	0
Sum finansielle investeringer pr. 31.12.		25	21	

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 markedsværdi 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.	2024	2023
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	6	2
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	13	14
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år (2030 til 2039)	375	260
Sum rentebytteavtaler - eiendel	394	277
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	0	0
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	2	9
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år (2031 til 2037)	6	40
Sum rentebytteavtaler - forpliktelse	7	49
Netto rentebytteavtaler - eiendel (forpliktelse) pr. 31.12.	387	227
31.12.2024 31.12.2023		
Laveste fastrente i rentebytteavtaler	0,69 %	0,69 %
Høyeste fastrente i rentebytteavtaler	4,09 %	4,09 %
Beløp i mill. 31.12.2024 31.12.2023		
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i NOK	4 338	4 153
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i SEK	-	-
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i DKK	425	425
Beløp i NOK mill. 2024 2023		
Virkelig verdi pr. 01.01.	227	300
Verdiendring resultatført	154	-82
Netto tilgang	5	10
Virkelig verdi pr. 31.12.	387	227

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

FORDRINGER		
Beløp i NOK mill.	2024	2023
Kundefordringer	24	26
Opptjente, ikke fakturerte, inntekter	15	23
Forskuddsbetalte kostnader	6	6
Rentebærende fordringer	-	-
Øvrige kortsiktige fordringer	16	44
Sum kortsiktige fordringer	61	99
Rentebærende fordringer	366	239
Øvrige langsiktige fordringer	18	56
Sum langsiktige fordringer	383	296
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer pr. 31.12.	444	395

PÅLYDENDE, AVSETNING FOR TAP OG BALANSEFØRT VERDI

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Pålydende verdi	449	398
Avsetning for tap på fordringer	-5	-3
Balanseført verdi pr. 31.12.	444	395

ALDERSFORDELING FORFALTE KUNDEFORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Opptil 3 måneder	23	24
Over 3 måneder	5	5
Forfalte poster før avsetning for tap pr. 31.12.	28	29

AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Avsetning for tap på fordringer pr. 01.01.	-3	-4
Årets endring i avsetning	-1	1
Avsetning for tap på fordringer 31.12.	-5	-3
Kundefordringer pr. 31.12.	24	26

Avsetning til tap gjelder i sin helhet kundefordringer.

NOTE 23 - KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER (FORTS.)

FORFALLSSTRUKTUR PÅ LANGSIKTIGE FORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Forfaller mellom 1 og 2 år	17	86
Forfaller mellom 2 og 5 år	3	17
Forfaller etter 5 år	364	193
Sum langsiktige fordringer pr. 31.12.	383	296

Effektiv rente på rentebærende fordringer pr. 31.12.2024 er ca. 6,3 % og ca. 5,1 % pr. 31.12.2023.

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

FORDRINGENE ER FORDELT I ULIKE VALUTA SOM FØLGER:

Beløp i NOK mill.	2024	2023
NOK	375	307
DKK	16	24
SEK	52	64
EUR	-	-
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer pr. 31.12.	444	395

NOTE 24 - BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNENDE

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Bankinnskudd og kontanter	184	327
Skattetrekksmidler	2	2
Andre bundne bankinnskudd	-	-
Sum bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.	186	329

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER FØLGENDE:

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter o.l.	186	329
Kassekreditt	-	-
Sum kontanter og kontantekvivalenter i kontantstrømoppstillingen pr. 31.12.	186	329

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	Stemmeandel
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.

Beløp i NOK mill.	Eierandel		Resultatandel		Egenkapitalandel	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
RELOG Invest AS *	1,3 %	1,3 %	12	-5	112	139
Login Parinvest Holding AS	30 %	30 %	112	-163	925	835
Øvrige **	20 % - 49 %	20 % - 49 %	-2	-20	55	34
Sum andeler som tilfaller minoritetene pr. 31.12.			122	-188	1 093	1 008

* I resultatandel og egenkapitalandel inngår også ikke-kontrollerende eierinteresser i underselskapet Kungsbacka Eiendomsinvest AS (10 %) inkl. datterselskapet Gunnesgård Forvaltning AB og Risavika Base Invest AS (26,5 %) inkl. datterselskapet Energiveien Eiendom Holding AS

** Øvrige datterselskap med ikke-kontrollerende eierinteresser i 2024 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, Vagle Næringspark N1D AS, SØ Industri 1 AS og SØ Industri II AS, Nyborg Handelspark Holding AS inkl. datterselskapet Nyborg Handelspark AS. Alle disse inngår i konsernet NHP Eiendom AS.

INFORMASJON OM UTBYTTE OG ANDRE EGENKAPITALTRANSAKSJONER:

Ikke-kontrollerende eierinteresser har hatt følgende egenkapitaltransaksjoner i 2024 og 2023:

Ikke-kontrollerende eierinteresser i K2-RELOG Industrieiendom AS har i 2024 foretatt kapitalforhøyelse med NOK 17 mill.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i Ganddal Næringspark AS har i 2024 foretatt kapitalforhøyelse med NOK 6 mill.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i Øvrige har i 2024 mottatt NOK mill. 0 i utbytte.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i Øvrige har i 2023 mottatt NOK mill. 0 i utbytte.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i RELOG Invest AS har i 2024 mottatt NOK mill. 0 i utbytte.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i RELOG Invest AS har i 2023 mottatt NOK mill. 4 i utbytte.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2024 mottatt en kapitalnedsettelse på NOK 30 mill.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2024 mottatt NOK mill. 0 i utbytte.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2023 mottatt NOK mill. 0 i utbytte.

NOTE 26 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

Konsernet regnskapsfører avsetninger for blant annet utbyggingsforpliktelser og andre kontraktsforpliktelser, betingede vederlag og rettslige krav dersom konsernet har en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser og det er sannsynlig at denne kommer til utbetaling, samt at det kan gis et pålitelig estimat for forpliktelsebeløpet.

Utbyggingsforpliktelser gjelder forpliktelser til å opparbeide infrastruktur på solgte tomter.

UTBYGGINGSFORPLIKTELSE

Beløp i NOK mill.	Utbyggingsforpliktelse	Sum
Inngående balanse pr. 01.01.2023	12	12
Benyttet i løpet av året	-	-
Tilbakeført, ikke benyttet avsetning	-	-
Årets avsetning	-	-
Årets rentekostnad	-	-
Omregningsdifferanser	-	-
Utgående balanse pr. 31.12.2023	12	12
Benyttet i løpet av året	-	-
Tilbakeført, ikke benyttet avsetning	-	-
Årets avsetning	30	30
Årets rentekostnad	-	-
Omregningsdifferanser	-	-
Utgående balanse pr. 31.12.2024	42	42

FORVENTET FORFALLSSTRUKTUR

Beløp i NOK mill.	Utbyggingsforpliktelse	Sum
Innen 1 år	-	-
Mellom 1 og 2 år	7	7
Mellom 2 og 5 år	17	17
Senere enn 5 år	18	18
Sum andre avsetninger for forpliktelser pr. 31.12.2024	42	42

KLASSIFISERING I BALANSEN

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Kortsiktig	-	-
Langsiktig	42	12
Sum andre avsetninger for forpliktelser pr. 31.12.	42	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.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Pantelån	4 382	7 457
Sum langsiktige lån	4 382	7 457
Kassekreditt	-	-
Pantelån	4 194	549
Sum kortsiktige lån	4 194	549
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	8 576	8 006

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Investeringseiendom	14 587	13 177
Varige driftsmidler	-	-
Kundefordringer og andre fordringer (kortsiktig)	-	-
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån pr. 31.12.	14 587	13 177

LÅNENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Pantelån		
Innen 1 år	4 194	549
Mellom 1 og 2 år	3 083	3 912
Mellom 2 og 3 år	478	2 713
Mellom 3 og 4 år	51	43
Mellom 4 og 5 år	52	44
Senere	718	746
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	8 576	8 006

LÅNENE ER EKSPONERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Pantelån		
Under 1 år	3 772	3 988
Mellom 1 og 2 år	3 505	190
Mellom 2 og 3 år	478	180
Mellom 3 og 4 år	51	78
Mellom 4 og 5 år	52	72
Senere	718	3 498
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	8 576	8 006

Forfallsstrukturen viser diskonterte kontantstrømmer og brutto lånetilsagn, ref. iht. IFRS 7 - *Finansielle instrumenter*, B11D, pkt. e. Fremtidige rentebetalinger spesifiseres nedenfor. Nettobeløp for rentebytteavtaler presenteres i note 22 - *Rentebytteavtaler*.

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

FREMtidIGE RENTEINNTEKTER OG RENTEBETALINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Pantelån		
Påløpte renteinntekter	7	9
Påløpte rentekostnader	7	15
Sum renteinntekter og rentebetalinger pr. 31.12.	0	-6

LÅN PR. VALUTA

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Hovedstol i valuta	2024	2023
NOK	7 316	7 316	6 784
SEK	350	365	369
DKK	566	895	853
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.		8 576	8 006

UBENYTTETE LÅNEFASILITETER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Utløper innen ett år til flytende rente	9	337
Utløper etter ett år til flytende rente	-	67
Sum ubenyttede lånefasiliteter pr. 31.12.	9	404

RENTESATSER

2024	NOK	SEK	DKK
Pantelån	6,71 %	5,98 %	3,45 %
Gjennomsnittlig rentesats for sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.2024	6,71 %	5,98 %	3,45 %

2023	NOK	SEK	DKK
Pantelån	6,24 %	5,24 %	4,70 %
Gjennomsnittlig rentesats for sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.2023	3,80 %	3,78 %	1,58 %

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

VIKELIG VERDI AV LÅN

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

ENDRING I BALANSEFØRT VERDI PÅ LÅN FORDELES PÅ FØLGENDE MÅTE:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Pantelån	Obligasjonslån	Sum lån
Balanseført verdi pr. 01.01.2023	7 701	-	7 701
Tilgang ved kjøp av selskap	-	-	-
Opptak/fornylse 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
Tilgang ved kjøp av selskap	18	-	18
Opptak/fornylse av lån	834	-	834
Nedbetaling av lån	-330	-	-330
Valutaomregning	47	-	47
Øvrige	-	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	8 576	-	8 576

NOTE 28 - LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PANTELÅN

I RELOG-konsernet er det trukket opp lån med pant i eiendom på NOK 8 576 mill. pr. 31.12.2024 mot NOK 8 006 mill. pr. 31.12.2023.

De aller fleste pantelånene har finansielle betingelser (covenants) for RELOG konsern, underkonsern og/eller enkeltsselskap. Betingelsene er som følger, og er beregnet og overholdt pr. 31.12.2024 * :

Låntaker	Lån pr. 31.12.2024 (NOK mill.)	Loan-to-value (maksimum)	Beregnet loan-to-value	Interest cover ratio (ICR)	Beregnet ICR	Bokført egenkapital
RELOG AS **	3 801	70 %	51% / 57%	1,4:1	2,06 / 1,55:1	
Login Parinvest AS ***	2 785	70 %	54 %	1,8:1	1,98:1	
Risavika Base Invest AS (inkl. datter)	457			1,45:1	1,84:1	
K2-RELOG Industrieiendom AS ****	338					> 20%
Sum lån med finansielle lånebetingelser	7 381					

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

* Gjeldende lånevilkår var også overholdt pr. 31.12.23

** Avdragsstruktur: LTV < 50 % = 0 %, LTV < 55 % = 1 %, LTV < 60 % = 2 %, LTV > 60 % = 3 %. Loan-to-value/ICR beregnes på hhv. Yield-portefølje og Growth-portefølje

*** 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. Pr. 31.12.2024 var denne beregnet til 24,7 %

Spesifisering av lån med finansielle lånebetingelser	Sum lån med pant i eiendom	Lån med finansielle betingelser	Andel lån med finansielle betingelser
RELOG AS	3 036	3 036	100 %
Login Parinvest AS	895	0	0 %
Risavika Base Invest AS (inkl. datter)	443	443	100 %
K2-RELOG Industrieiendom AS	8	8	100 %
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 382	3 487	80 %
RELOG AS	765	765	100 %
Login Parinvest AS	3 085	2 785	90 %
Risavika Base Invest AS (inkl. datter)	14	14	100 %
K2-RELOG Industrieiendom AS	330	330	100 %
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 194	3 894	93 %
Sum pr. 31.12.2024	8 576	7 381	86 %

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. 31.12.2024 var saldo på innskudd i bank NOK 186 mill., inkl. bankinnskudd i nordiske datterselskap. Tilsvarende tall for 31.12.2023 var NOK 329 mill.

ANDRE LÅNEAVTALER

Pr. 31.12.2023 hadde konsernet et rentebærende lån fra Reitan Eiendom AS på NOK 6 mill. som forfalt i sin helhet i 2024.

NOTE 29 - GARANTIER

Konsernet har garantert for ikke balanseførte forpliktelser begrenset oppad til NOK 635 mill. pr. 31.12.2024. Garantiene er i hovedsak stilt på vegne av og ovenfor tilknyttede selskap.

GARANTISTILLELSER FORDELT PÅ DEBITORER

2024

Beløp i NOK mill.	RELOG	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	422	422
Kontraktsgaranti	128	10	138
Boliggaranti	-	75	75
Sum garantistillelser pr. 31.12.2024	128	507	635

2023

Beløp i NOK mill.	RELOG	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	349	349
Kontraktsgaranti	119	10	129
Boliggaranti	7	77	84
Sum garantistillelser pr. 31.12.2023	126	436	562

VESENTLIGE ENKELTSTÅENDE GARANTISTILLELSER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av konsern	-	-
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av tilknyttede selskap	422	349
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør konsern *	128	119
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør tilknyttede selskap *	10	10
Øvrige	75	84
Sum garantistillelser pr. 31.12.	635	562

* Byggherrens sikkerhetstillegg 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 rentebyteavtaler. Børsnoterte egenkapitalinstrumenter er plassert i Nivå 1, øvrige egenkapitalinstrumenter og rentebyteavtaler er plassert i Nivå 2. Finansielle investeringer er plassert i Nivå 3, jf. note 21 - *Finansielle investeringer*.

2024				
	Beløp i NOK mill.	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle investeringer	-	-	25	25
Rentebyteavtaler	-	388	-	388
Sum finansielle anleggsmidler	-	388	25	414
Finansielle investeringer	-	-	0	0
Rentebyteavtaler	-	6	-	6
Sum finansielle omløpsmidler	-	6	0	6
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.	-	394	25	419
Rentebyteavtaler	-	7	-	7
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	7	-	7
Finansielle instrumenter	-	-	-	-
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	-	-
Sum finansiell gjeld pr. 31.12.	-	7	-	7
Netto finansielle eiendeler (gjeld) pr. 31.12.2024	-	387	25	412

2023				
	Beløp i NOK mill.	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle investeringer	-	-	21	21
Rentebyteavtaler	-	274	-	274
Sum finansielle anleggsmidler	-	274	21	296
Finansielle investeringer	-	-	0	0
Rentebyteavtaler	-	2	-	2
Sum finansielle omløpsmidler	-	2	0	2
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.	-	274	21	296
Rentebyteavtaler	-	49	-	49
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	49	-	49
Rentebyteavtaler	-	-	-	-
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	-	-
Sum finansiell gjeld pr. 31.12.	-	49	-	49
Netto finansielle eiendeler (gjeld) pr. 31.12.2023	-	225	21	247

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	2024	2023
Beløp i NOK mill.		
Rentebærende gjeld til aksjonærer i morselskap	-	-
Rentebærende gjeld til aksjonærer i underliggende selskap	20	25
Øvrig langsiktig gjeld	-	10
Sum annen gjeld pr. 31.12.	20	36
Rentebærende gjeld til aksjonærer i underliggende selskap		
Forfaller mellom 1 og 2 år	20	-
Forfaller mellom 2 og 5 år	-	-
Forfaller etter 5 år	-	18
Sum rentebærende gjeld til aksjonærer i underliggende selskap pr. 31.12.	20	18
Øvrig langsiktig gjeld		
Forfaller mellom 1 og 2 år	-	17
Forfaller mellom 2 og 5 år	-	-
Forfaller etter 5 år	-	-
Sum øvrig langsiktig gjeld pr. 31.12.	-	17
Forfall langsiktig gjeld		
Forfaller mellom 1 og 2 år	20	17
Forfaller mellom 2 og 5 år	-	-
Forfaller etter 5 år	-	18
Sum annen gjeld pr. 31.12	20	36

KORTSIKTIG GJELD	2024	2023
Beløp i NOK mill.		
Leverandørgjeld	32	96
Skyldig offentlige avgifter og lønn	46	26
Påløpte kostnader	25	22
Utsatt inntekt	43	19
Øvrig kortsiktig gjeld	27	13
Sum leverandørgjeld og annen gjeld pr. 31.12.	173	177
Utsatt inntekt		
Forskuddsbetalinger i utenlandske datterselskap	19	17
Forskudd fra kunder	24	2
Sum utsatt inntekt pr. 31.12.	43	19

NOTE 32 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke kjente vesentlige hendelser etter balansedagen.

Selskapsregnskap



RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK mill.	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	2, 6	43	47
Sum driftsinntekter		43	47
Lønn og andre personalkostnader	3	67	60
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1	0
Annen driftskostnad	3	19	27
Sum driftskostnader		88	87
Driftsresultat		-45	-39
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	2	33
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	246	224
Annen renteinntekt		57	39
Annen finansinntekt	5, 7	403	44
Sum finansinntekter		708	340
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	24	63
Annen rentekostnad		259	219
Annen finanskostnad	5, 7	23	828
Sum finanskostnader		306	1 110
Netto resultat av finansposter		403	-770
Ordinært resultat før skattekostnad		358	-809
Skattekostnad på ordinært resultat	8	3	2
Årets resultat		355	-811
OVERFØRINGER			
Overført til/fra annen egenkapital	9	355	-11
Overført til/fra overkurs	5, 9	0	-800
Sum overføringer		355	-811

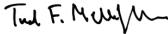
BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
FoU, lisenser og programvare	10	5	6
Utsatt skattefordel	8	-	-
Sum immaterielle eiendeler		5	6
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4	0	-
Inventar og utstyr	4	1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5, 11	5 198	4 873
Lån til foretak i samme konsern	6	3 039	2 916
Andre langsiktige fordringer	3	26	31
Sum finansielle anleggsmidler		8 264	7 820
Sum anleggsmidler		8 270	7 827
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	12	1	0
Fordringer på konsernselskap	6, 8	1 227	792
Fordringer på tilknyttet selskap		1	-
Andre kortsiktige fordringer		7	7
Sum fordringer		1 236	800
Bankinnskudd	6, 13, 14	101	191
Sum omløpsmidler		1 337	991
Sum eiendeler		9 607	8 818

BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 15	0	0
Overkurs	9	4 953	4 953
Annen innskutt egenkapital	9	-0	-0
Sum innskutt egenkapital		4 953	4 953
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	355	-
Sum opptjent egenkapital		355	-
Sum egenkapital		5 308	4 953
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	2	3
Andre avsetninger for forpliktelser		2	2
Sum avsetning for forpliktelser		3	5
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 14	3 801	3 183
Øvrig langsiktig gjeld	5, 14	-	-
Sum annen langsiktig gjeld		3 801	3 183
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	-	101
Leverandørgjeld		0	1
Skyldige offentlige avgifter	13	5	5
Gjeld til konsernselskap	6, 15	473	563
Annen kortsiktig gjeld		17	7
Sum kortsiktig gjeld		495	677
Sum gjeld		4 299	3 865
Sum egnekapital og gjeld		9 607	8 818

Trondheim, 13. mars 2025



Trond F. Mellingsæter
Styrets leder



Christian Wist
Administrerende direktør



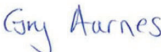
Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem



Øyvind Christensen
Styremedlem



Bob Persson
Styremedlem



Gry Aarnes
Styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	353	-809
Periodens betalte skatter	-	-
Ordinære avskrivninger	1	0
Nedskrivning av driftsmidler	-	-
Nedskrivning av aksjer	-380	785
Endring i kundefordringer	-1	1
Endring i andre fordringer	0	-
Endring i leverandørgjeld	-1	1
Endring i konsernmellomværende	-127	-198
Endring i annen kortsiktig gjeld	0	-
Effekt av valutakursendringer	11	25
Endring i andre tidsavgrensningsposter	13	207
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-129	12
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i konsernkontoordning, fordring	-485	-247
Tilbakebetaling kapital aksjer og andeler	70	-
Salg av varige driftsmidler	0	-
Investering i varige driftsmidler / immaterielle eiendeler	-0	-2
Innbetaling (+) / utbetaling (-) lån til andre foretak i samme konsern	32	-31
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-363	-280
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger, opptak av kort- og langsiktig gjeld	765	1 612
Utbetaling ved nedbetaling annen gjeld / utlån	-258	-800
Nedbetaling av gjeld til finansieringsinstitusjoner	-2	-442
Endring i konsernkontoordning, gjeld	-103	33
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	402	402
Overført til/fra annen egenkapital	-90	134
Likviditetsbeholdning 01.01.	191	56
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.	101	191

NOTER TIL SELSKAPSREGNSKAPET – INNHOLD

Note 1 – Regnskapsprinsipper	89
Note 2 – Driftsinntekter	90
Note 3 – Ansatte og godtgjørelser	91
Note 4 – Spesifikasjoner av anleggsmidler	92
Note 5 – Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer	92
Note 6 – Transaksjoner med nærstående parter	93
Note 7 – Spesifikasjon av valuta	93
Note 8 – Skatt	94
Note 9 – Egenkapital	94
Note 10 – Spesifikasjoner av immaterielle eiendeler	95
Note 11 – Enkelttransaksjoner	95
Note 12 – Fordringer	95
Note 13 – Bundne midler	96
Note 14 – Gjeld og pantstillelser - garantier og rentesikring	96
Note 15 – Aksjer og aksjeeiere	97
Note 16 – Hendelser etter balansedagen	97

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.

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

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

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

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

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

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

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

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

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

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

PENSJON

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført. Kostnaden er lik pensjonspremie. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

TRANSASJONER I UTENLANDSK VALUTA

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

KONSERN

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

NOTE 2 - DRIFTSINNTEKTER

FORDELING PÅ VIRKSOMHETSMRÅDER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Øvrige driftsinntekter *	43	47
Sum driftsinntekter pr. 31.12.	43	47

GEOGRAFISK FORDELING

Norge	43	47
Sum geografisk fordeling pr. 31.12.	43	47

* Øvrige driftsinntekter består hovedsakelig av forretningsfører- og forvaltningshonorar

NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSE

LØNNSKOSTNADER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Lønn	53	47
Offentlige avgifter	9	8
Sosiale kostnader	2	2
Pensjonskostnader	3	2
Sum lønnskostnader pr. 31.12.	67	60
Gjennomsnittlig antall ansatte/årsverk	29	29

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Styret i RELOG AS har i 2024 bestått av styrets leder Trond F. Mellingsæter og styremedlemmene Anne Sofie Bjørkholt (ny), Øyvind Christensen, Bob Persson, Ingolv Høyland (avgått), Ragnar Lyng (avgått), Jan-Gunnar Heggland (avgått), Ole Birger Glæver (avgått) og Gry Aarnes (ny).

Ledergruppen i RELOG AS består av administrerende direktør Christian Wist, økonomidirektør Terje Haugen, investeringsdirektør Øystein Bogfjellmo, prosjektdirektør Helga Melhus Loholt, kommersiell direktør Knut Sand og utviklingsdirektør Eirik Bø Sletten.

Det eksisterer ikke avtaler om overskuddsdeling, 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.

Alle ansatte i RELOG er med i en bonusordning som kan gi en utbetaling på inntil 2 månedslønner i bonus dersom spesifikke kriterier er oppfylt. For 2024 er kriteriene for full bonusutbetaling oppnådd, og det er satt av NOK 6,7 mill. i regnskapet pr. 31.12.2024 i tilknytning til dette.

GODTGJØRELSE TIL ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Beløp i NOK mill.	2024
Lønn	3,4
Bonus	0,5
Annen godtgjørelse	0,0
Sum pr. 31.12.	3,9

LÅN OG KREDITTTILLELSER ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Selskapet har en fordring på et selskap eid av administrerende direktør pr. 31.12.2024 på NOK 18,8 mill. Fordringen renteberegnes med normrenten fastsatt av Finansdepartementet. Lånet er forlenget i 2024 og forfaller 31.12.2027. Sikkerhet for lånet er pant i aksjer i RELOG.

PENSJONSORDNINGER

RELOG AS har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 29 personer pr. 31.12.2024. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

LÅN OG KREDITTTILLELSER ANSATTE

Selskapet har ingen lån eller kredittstillelser til ansatte pr. 31.12.2024.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Beløp i NOK mill., ekskl. mva.	2024	2023
Lovpålagt revisjon	1,1	1,0
Andre attestasjonstjenester	0,1	0,0
Annen bistand	0,1	0,0
Sum godtgjørelse til revisor pr. 31.12.	1,3	1,0

NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Anlegg under utførelse	Inventar, personbiler, verkøy m.m.	Sum
Kostpris pr. 01.01.2024	-	1	1
Ordinære tilganger til kostpris	0	-	0
Kostpris pr. 31.12.2024	0	1	1
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.2024	-	0	0
Avskrivninger i regnskapsåret	-	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2024	-	1	1
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	0	1	1
Økonomisk levetid	5 år	> 5 år	
Avskrivningssats	20 %	0-33 %	

NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

2024

<i>Beløp i NOK mill</i>	Ansk. år	Forretnings-kontor	Eier- / stemmeandel	Aksjekapital	Balansef. verdi i regnskapet	Konsernets resultat	Konsernets egenkapital
Login Eiendom AS *	2021	Trondheim	100,0 %	40	60	2	60
NHP Eiendom AS *	2021	Trondheim	100,0 %	330	2 666	324	2 666
RELOG Invest AS *	2021	Trondheim	98,7 %	0	504	103	615
Login Parinvest Holding AS/IS *	2021	Trondheim	70,0 %	0	1 969	374	3 336
Investeringer i datterselskap pr. 31.12.					5 198		

* Konsernets resultat og egenkapital er oppgitt iht. IFRS

Mottatt og inntektsført konsernbidrag fra følgende datter:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024
Login Eiendom AS	2
Inntektsført konsernbidrag pr. 31.12.	2

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

Avgitt konsernbidrag ** og endret kostpris på aksjer i følgende døtre:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024
NHP Eiendom AS	15
Endring kostpris pr. 31.12.	15

** Justert for skatteeffekt

Aksjer i døtrene NHP Eiendom AS og Login Eiendom AS ble nedskrevet med hhv. NOK 743 mill. og NOK 42 mill. i 2023. Nedskrivningen er delvis reversert i 2024, med hhv. NOK 379 mill. i NHP Eiendom og NOK 1 mill. i Login Eiendom AS. Nedskrivning og reversering er presentert som *Annen finanskostnad* og *Annen finansinntekt* i resultatregnskapet.

NOTE 6 - 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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Langsiktige fordringer pr. 31.12. *	3 039	2 916
Kortsiktige lån til datterselskaper	-	1
Kundefordringer	0	0
Mellomværende konsernkonto	1 224	759
Mottatt konsernbidrag	2	33
Kortsiktige fordringer på konsernselskap pr. 31.12.	1 227	792

KONSERNGJELD

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Langsiktig gjeld mot aksjonærer pr. 31.12. *	-	-
Lån til konsernselskap	-	6
Leverandørgjeld	-	0
Mellomværende konsernkonto	454	557
Avgitt konsernbidrag	19	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap pr. 31.12.	473	563

* 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.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Mellomværende tilknyttet konsernkonto, fordring	1 224	759
Mellomværende tilknyttet konsernkonto, gjeld	454	557

** Mellomværende renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår

NOTE 7 - SPESIFIKASJON AV VALUTA

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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2024	2023
Agiogevinst	23	44
Agiotap	-23	-43
Netto agio pr. 31.12.	-0	1

NOTE 8 - SKATT

SKATTEKOSTNAD

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1	-2
Effekt avgitt konsernbidrag konsernbidrag	-4	-
Skattekostnad ordinært resultat pr. 31.12.	-3	-2

BETALBAR SKATT

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Ordinært resultat før skatt	358	-809
Permanente forskjeller	-380	785
Endring i midlertidige forskjeller	6	-10
Skattepliktig resultat fra deltakerlignet selskap	36	34
Grunnlag betalbar skatt pr. 31.12.	19	0
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	4	0
Betalbar skatt på tidligere års resultat	-	-
Sum betalbar skatt på ordinært resultat pr. 31.12.	4	0
Betalbar skatt på året resultat	4	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4	-
Sum betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	-	-

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Beløp i NOK mill.	Endring	2024	2023
Varige driftsmidler	0	0	0
Andre forskjeller	6	7	13
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	6	7	13
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt pr. 31.12.	7	13	
Utsatt skatt (utsatt skattefordel), 22 %, pr. 31.12.	2	3	

NOTE 9 - EGENKAPITAL

Beløp i NOK mill.	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2023	0	4 953	-0	0	4 953
Årets resultat	-	-	-	355	355
Egenkapital pr. 31.12.2024	0	4 953	-0	355	5 308

Aksjekapitalen pr. 31.12.2024 er NOK 0,439 mill.

Det er ikke foretatt egenkapitaltransaksjoner i 2024.

NOTE 10 - SPESIFIKASJONER AV IMMATERIELLE EIENDELER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av immaterielle eiendeler.

Beløp i NOK mill.	Lisenser og		Sum
	FoU	programvare	
Kostpris pr. 01.01.2024	4	2	6
Ordinære tilganger til kostpris	-	0	0
Avgang til kostpris	-1	-	-1
Kostpris pr. 31.12.2024	3	2	6
Akkumulerte avskrivninger ved 01.01.2024	-	-	-
Avskrivninger i regnskapsåret	-	0	0
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2024	-	0	0
Balanseført verdi 31.12.2024	3	2	5

Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningssats	20 %

RELOG AS har aktivert kostnader knyttet til et doktorgradsstipendiat som ble ferdigstilt i slutten av 2023. Økonomisk levetid er 5 år med avskrivningssats på 20 % fra 2024.

NOTE 11 - ENKELTRANSAKSJONER

NHP Eiendom AS (100 % eid av RELOG AS)

I 2024 ble det foretatt en fisjon i Ringdalskogen AS, et heleid datterselskap i NHP Eiendom AS. Nyetablerte datterselskap i Ringdalskogen AS er Lede Ringdalskogen AS, Ringdal Nord AS og Ringdal Sør AS. Fisjonen omfatter tomter ment for salg. Ringdal Nord AS er solgt i 2024.

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

Det er ikke foretatt vesentlige transaksjoner i konsernet RELOG Invest i 2024.

NOTE 12 - FORDRINGER

VURDERING AV KUNDEFORDRINGER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Vurdert til pålydende	1	0
Avsatt til tap	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.	1	0

NOTE 13 - BUNDNE MIDLER

Selskapet har en skattetrekkskonto på NOK 2,2 mill. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2024 er NOK 2,2 mill.

NOTE 14 - GJELD OG PANTSTILLELSER - GARANTIER OG RENTESIKRING

TREKKRETTIGHETER OG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12. *	3 801	3 183
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12. **	0	101

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

** Sikret med pant i aksjer i RELOG-konsernet

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

KASSEKREDITT OG KONSERNKONTO

RELOG AS har avtale om cash pool-konsernkonto med Nordea. RELOG AS er eier av konsernkontoen, og avtalen innebærer at RELOG AS samler og styrer konsernets likviditet. Pr. 31.12.2024 var det 53 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 6 - Transaksjoner med nærstående .

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Bankinnskudd pr. 31.12.	101	194

GARANTISTILLELSER

Beløp i NOK mill.	2024	2023
Garantier gitt på vegne av datterselskaper og tilknyttede selskaper pr. 31.12.	-	-

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.

NOTE 15 - AKSJER OG AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 7 316 303 aksjer pålydende NOK 0,06. Bokført aksjekapital er NOK 438 978 pr. 31.12.2024.

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	70 650	0,97 %
Sand Eiendom AS	49 580	0,68 %
Forstaden AS	45 908	0,63 %
Mellingsæter Holding AS	10 563	0,14 %
Infinitus AS	2 565	0,04 %
Sum aksjer og andeler	7 316 303	100 %

3LOG ANS er eid av REITAN Eiendom AS (73 %), Ursus Invest AS (17 %) og Bai AS (10 %).

Styrets leder Trond F. Mellingsæter er administrerende direktør i Reitan Eiendom AS og kontrollerer Mellingsæter Holding AS.

Styremedlem Anne Sofie Bjørkholt er partner i advokatfirmaet Bahr og eier ikke aksjer i Relog AS.

Styremedlem Øyvind Christensen kontrollerer Ursus Invest AS.

Styremedlem Bob Persson kontrollerer Persson Norge AS.

Styremedlem Gry Aarnes er økonomidirektør i Reitan Retail og eier ikke aksjer i Relog AS.

Administrerende direktør Christian Wist kontrollerer Forstaden AS.

Kommersiell direktør i RELOG AS, Knut Sand er styrets leder og aksjonær i Sand Eiendom AS.

NOTE 16 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke kjente vesentlige hendelser etter balansedagen.

Revisjonsberetning



Til generalforsamlingen i RELOG AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for RELOG AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, totalresultat, egenkapitaloppstilling 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 utilsiktede 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 13. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor



Foto: Nyebilder AS

«RELOG er et eiendomsselskap med en solid kontantstrøm og en stor tomtebank, som danner grunnlaget for videre vekst innen lager, logistikk og lett industri.»

HOVEDKONTOR:

RELOG AS

Kongens gate 8

N-7011 TRONDHEIM

AVDELINGER:

RELOG AS

Haakon VIIIs gate 1

N-0161 Oslo

RELOG AS

Hanaveien 8b

N-4327 Sandnes

PRESSEKONTAKT:

ØYSTEIN BOGFJELLMO, INVESTERINGS DIREKTØR

Mobil: +47 920 27 099

E-post: oystein.bogfjellmo@relog.no

