



Årsrapport 2025



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>	
BÆREKRAFTSÅRET 2025	14-19
<i>Nøkkelprosjekter</i>	
STYRET OG LEDELSEN	20-23
ÅRSBERETNING	26-31
KONSERNREGNSKAP	32-76
SELSKAPSREGNSKAP	78-93
REVISJONSBERETNING	94-96
ADRESSER	99

FORORD



RELOG har i løpet av 2025 ytterligere styrket sin posisjon som det største privateide selskapet innen lager, logistikk og lett industri i Norge. Leieinntektene, eiendomsverdiene og verdijustert egenkapital har hatt god vekst sammenlignet med 2024. Utviklingen er et resultat av økt optimalisering av eiendomsdriften, effektiv gjennomføring av pågående prosjekter, disiplin i forhold til avkastningsmål og god finansiell risikostyring knyttet til selskapets balanse og likviditet.

Året 2025 har, i likhet med 2024, vært preget av betydelig usikkerhet knyttet til rente- og yieldutviklingen i eiendomssektoren og ikke minst vedvarende geopolitisk uro. Til tross for dette har RELOG hatt meget høy prosjektaktivitet og ferdigstilt flere nye bygg i løpet av året. Blant prosjektene som er fullført i 2025 er nytt bygg for XL-Bygg på Sandmoen i Trondheim, bygg for Volvo Maskin på Vagle i Sandnes, ny Burger King med UNO-X hurtigludere i Sandnes, samt ny politistasjon for Politiets enhet Øst på Kjelsrud i Oslo. Logistikkbygget på Os i Bjørnafjorden ble også ferdigstilt, med Optimera og Sport Outlet som leietakere, og er nå fullt utleid.

RELOG har i tillegg flere pågående prosjekter som vil ferdigstilles eller igangsettes i løpet av 2026. Dette gjelder blant annet nytt hovedlager for Alliance Healthcare i Frogn, bygg for Megaflix på Sandmoen, batterisorteringsstasjon på Ringdalskogen og nytt tilbygg for REMA 1000 på Hylkje i Bergen. Disse utbyggingene vil bidra til ytterligere vekst i leieinntekter og eiendomsverdier i tiden fremover.

I 2025 startet RELOG også byggingen av en carport på 3 500 kvm for mellomlagring av traller og tilhørende strømforsyning. Carporten gir bedre beskyttelse av utstyret ved lagring under tak, noe som reduserer belastning og slitasje på trallene. Anlegget fungerer samtidig som en utvidelse av solcelleanlegg på Vinterbro utenfor Oslo, hvor REMA 1000 er leietaker. Med utvidelsen vil solcelleanlegget dekke omtrent 40 prosent av strømbehovet ved anlegget.

Målet er at RELOG gjennom gode kapitalallokeringer i alle nye investeringer skal oppnå solid avkastning for eierne over tid. For å sikre fortsatt god avkastning og vekst vil selskapet fremover ha særlig fokus på ytterligere investeringer i leietakerutvikling, rene eiendomskjøp, strategiske samarbeid, sammenslåinger og andre strukturelle muligheter. RELOG har også som ambisjon å styrke sin tilstedeværelse rundt sentrale knutepunkter i Sverige og Danmark.

Den gode finansielle og operasjonelle utviklingen i 2025 er et resultat av den dedikerte innsatsen fra alle våre kompetente og samvittighetsfulle medarbeidere gjennom mange år.

Christian Wist
Adm. dir.



Foto: Rema Distribusjon Danmark AS

RELOG

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

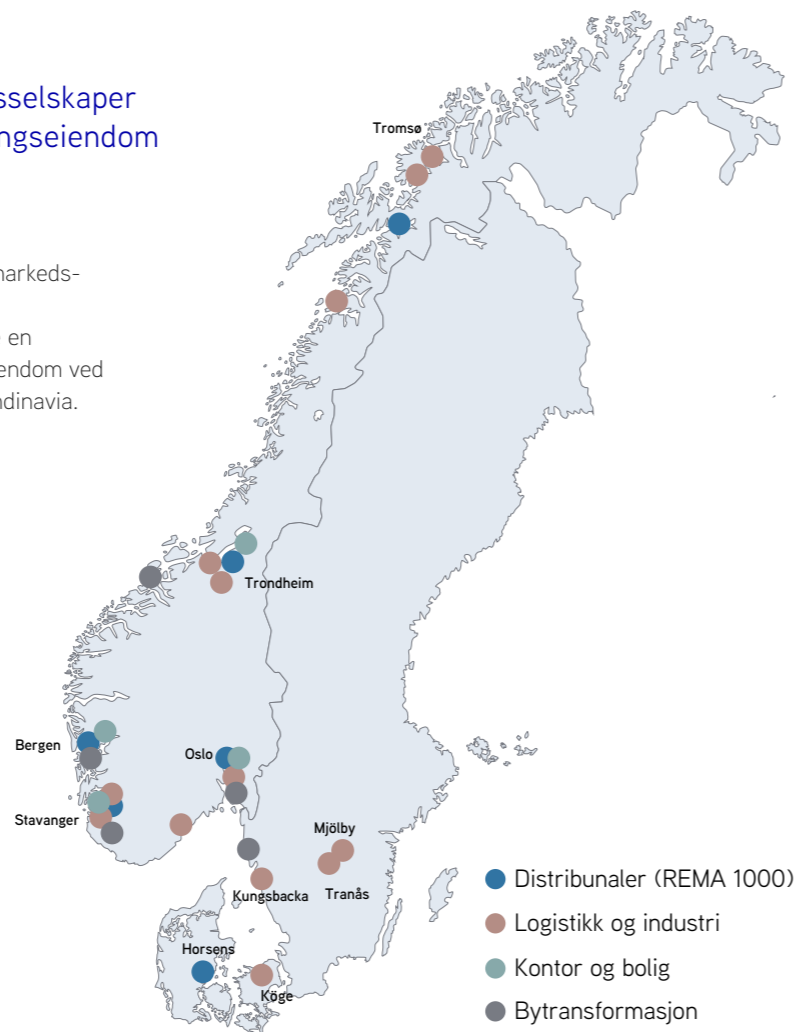
RELOG har ambisjoner om videre vekst og styrket markedsposisjon gjennom utvikling og utleie av bærekraftige næringsseidommer. RELOG har som visjon å være en ledende aktør innen utvikling og utleie av næringsseiendom ved strategiske logistikk- og næringsknutepunkter i Skandinavia.

RELOG er strukturert i tre hovedunderkonsern:

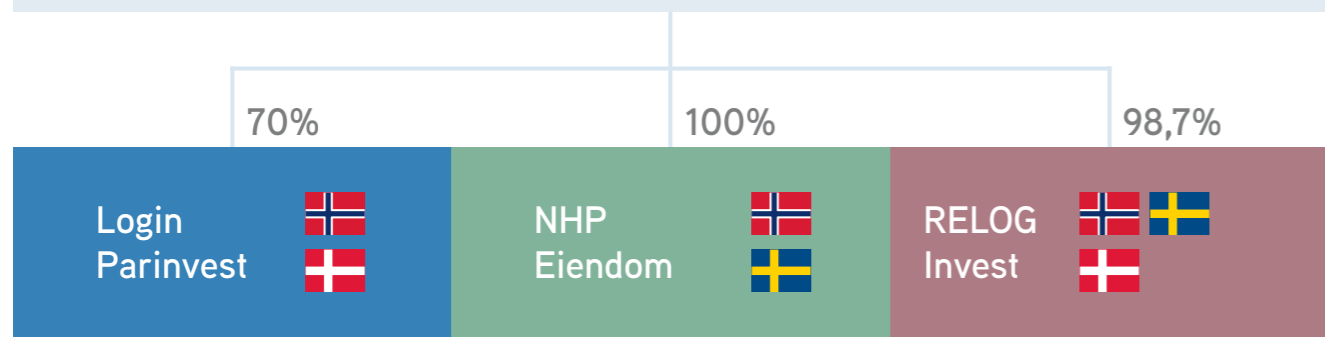
- Login Parinvest
- NHP Eiendom
- RELOG Invest

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

Konsernets positive utvikling er et resultat av en tydelig strategi, god markedstilpasning og et sterkt fagmiljø med kompetente og engasjerte medarbeidere.



RELOG



NØKKELTALL



71
Eiendommer
+ 9 opsjoner**



~776 000
kvm utleibart areal
+ 4 mill. kvm** utviklingsareal



~15,6*
Eiendomsverdi***
NOK mrd.



9,6
WAULT, år

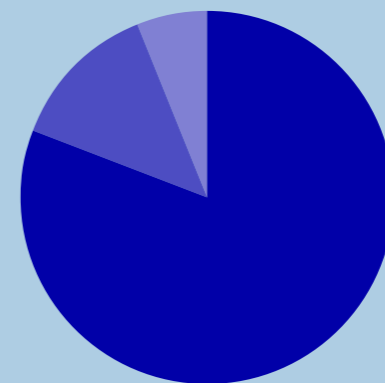


~1 010**
Run rate leieinntekter
NOK mill. 2026E



54%
Belåningsgrad

GEOGRAFISK EKSPONERING AV LEIEINNTÉKT **



- Norge 81 %
- Sverige 13 %
- Danmark 6 %

*Konsern, RELOGs datterselskaper **Inkludert RELOGs andeler i tilknyttede selskaper *** Ekstern verddivurdering

LOGIN PARINVEST

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

Porteføljen omfatter totalt 373 000 kvm bygningsmasse fordelt på 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-distribualer i Norge og én i Danmark.

Det ble i 2025 påbegynt bygging av en 3 500 kvm stor stor carport for mellomlagring og strømforsyning til traller på distribualen på Vinterbro utenfor Oslo, hvor REMA 1000 er leietaker. Carporten gir bedre beskyttelse av utstyret ved at trallene står under tak og dermed skjermes for sol, vær og vind. Dette bidrar til redusert belastning, forbruk og slitasje på trallene. Anlegget fungerer samtidig som en utvidelse av solcelleanlegg ved distribualen på Vinterbro. Med utvidelsen vil solcelleanlegget få en årlig energiproduksjon

på over 5 mill. kilowattimer (kWh), noe som dekker omtrent 40 prosent av strømbehovet ved anlegget.

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.

LEIEINNTEKTER
439*
NOK MILL.
[2024: 420 NOK MILL.]

WAULT
12,4
[2024: 13,1]

KVM BYGG
373 000**
[2024: 373 000 KVM]

KVM TOMT
1 283 000**
[2024: 1 283 000 KVM]

UTLEIEGRAD
99%
[2024: 99%]

* NOK 468 mill. inkludert RELOGs andeler i tilknyttede selskaper

** Inkludert RELOGs andeler i tilknyttede selskaper



Foto: RELOG



Foto: RELOG



Foto: Alex Suhr

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 mill. kvm tomteareal, i tillegg til flere byomformingsprosjekter med betydelige utviklingsmuligheter.

Porteføljen består av 221 000 kvm bygningsmasse med eiendommer i flere næringsparker. 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 2025 har resultert i ferdigstillelsen av flere prosjekter som XL-Bygg på Sandmoen i Trondheim, nytt bygg for Volvo Maskin på Vagle i Sandnes, ny Burger King med UNO-X-hurtigladere i Sandnes, og ny politistasjon for Politiet enhet Øst på Kjelsrud i Oslo. Logistikkbygget på Os i Bjørnafjorden ble også ferdigstilt med Optimera og Sport Outlet som leietakere og er nå fullt utleid.

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 utnyttelse av spillvarme, solenergi, elektrisk og termisk energilagring, samt Smart Grid-løsninger for effektutjevning og energibalansering.

LEIEINNTEKTER 308* NOK MILL. <small>[2024: 234 NOK MILL.]</small>	WAULT 7,5 <small>[2024: 7,6]</small>
KVM BYGG 221 000** <small>[2024: 196 000 KVM]</small>	
KVM TOMT 4 038 000*** <small>[2024: 4 440 500 KVM]</small>	
UTLEIEGRAD 93% <small>[2024: 93%]</small>	<p>* NOK 384 mill. inkludert RELOGs andeler i tilknyttede selskaper</p> <p>** Inkludert RELOGs andeler i tilknyttede selskaper</p> <p>*** Inkludert RELOGs andeler i tilknyttede selskaper og opsjonsrettigheter</p>

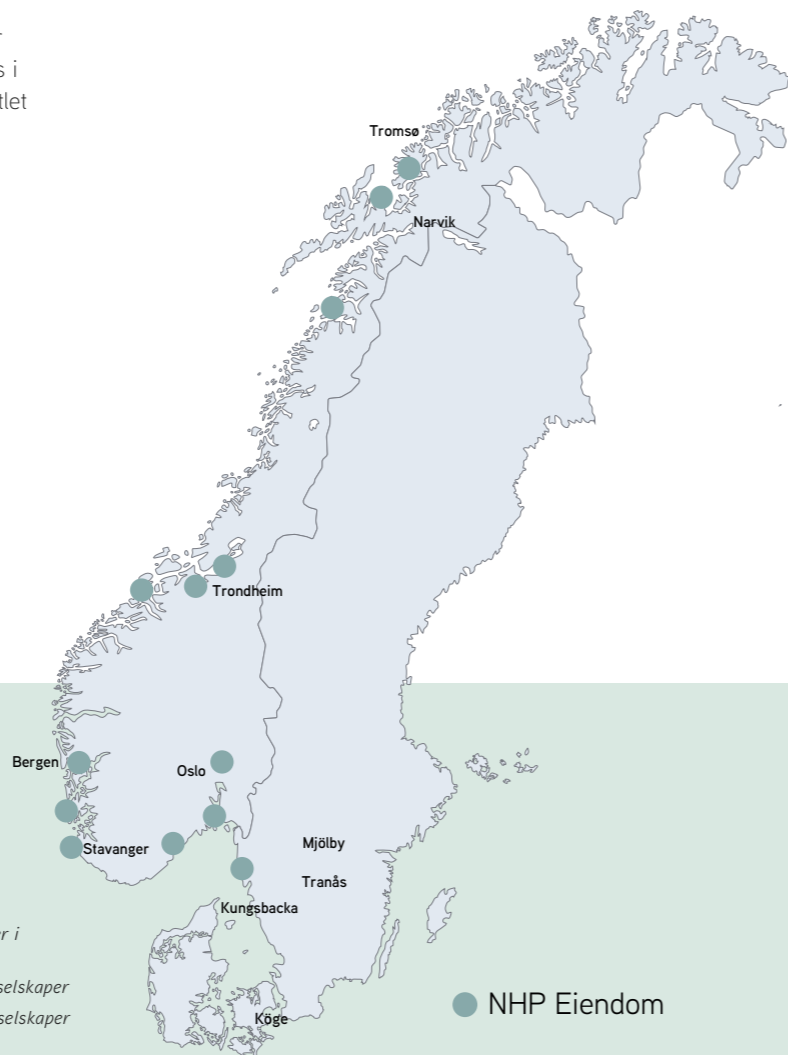


Foto: RELOG



Foto: RELOG



Foto: RELOG



Foto: RELOG

RELOG INVEST

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

Eiendomsporteføljen består av 183 000 kvm bygningsmasse, fordelt på fem heleide og én deleid logistikkeiendom i de tre landene.

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 140* NOK MILL. [2024: 136 NOK MILL.]	WAULT 6,4 [2024: 7,4]
KVM BYGG 183 000** [2024: 183 000 KVM]	
KVM TOMT 511 500** [2024: 511 500 KVM]	
UTLEIEGRAD 99% [2024: 99%]	* NOK 158 mill. inkludert RELOGs andeler i tilknyttede selskaper ** Inkludert RELOGs andeler i tilknyttede selskaper



Foto: RELOG



Foto: RELOG

BÆREKRAFTSÅRET 2025

RELOG har også i 2025 hatt bærekraft som en kjernekomponent i virksomheten, med fokus på økonomiske, miljømessige og sosiale hensyn i alle nye prosjekter og investeringer. Gjennom året har selskapet levert flere nøkkelprosjekter som viser energieffektivitet, miljøtilpasning og teknologisk innovasjon i praksis.

Bærekraft i praksis

Bærekraft er en integrert del av RELOGs virksomhet og styringspraksis, og har stått sentralt i selskapets prioriteringer og beslutninger gjennom hele 2025. Dette gjelder særlig ved nye prosjekter, prosjektutvikling og transaksjoner, hvor økonomiske, miljømessige og sosiale bærekraftshensyn vurderes samlet.

I et marked preget av økte renter, høyere finansieringskostnader og stigende byggekostnader har RELOG justert avkastningskravene for nye investeringer. Målet er å sikre

finansiell robusthet, samtidig som prosjektene utvikles med gode og bærekraftige løsninger. Denne tilnærmingen skal bidra til solide og langsiktige kapitalallokeringer som skaper verdier for både eiere og samfunnet.

Strategiske bærekraftsleveranser i 2025

Gjennom året har RELOG ferdigstilt og videreført flere betydelige prosjekter som viser selskapets helhetlige tilnærming til bærekraft, fra energieffektivisering og reduserte klimagassutslipp til miljøtilpasning og samfunnsnytte.



Foto: RELOG

NØKKELPROSJEKTER FRA 2025



Foto: RELOG

▲ NYE OSLO ØST POLITISTASJON (OØP)

RELOG ferdigstilte i april et nytt politibygg som samlokaliserte politidistriktene Manglerud og Stovner samt hundetjenesten i Oslo politidistrikt.

- Areal: 18 500 kvm
- BREEAM: Very Good
- Energiklasse: A

Bygget ivaretar et viktig samfunnsoppdrag og er utviklet med høye krav til sikkerhet, energieffektivitet samt robuste og miljøvennlige løsninger.

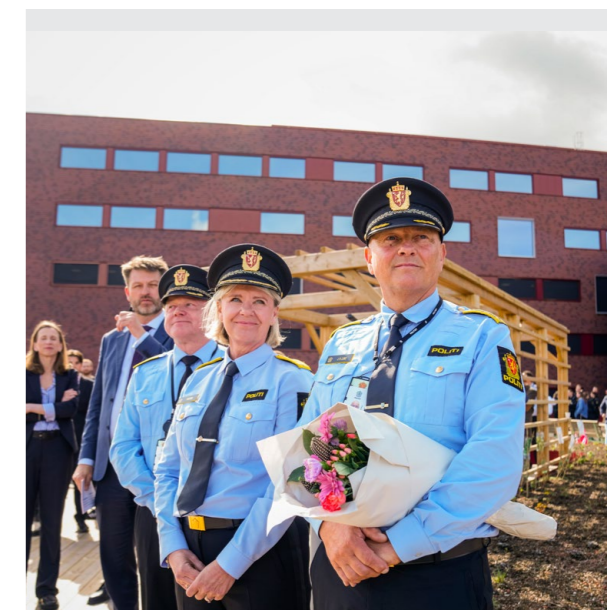


Foto: RELOG

NØKKELPROSJEKTER FRA 2025



GRANÅSEN

Foto: RELOG

▲ REMA 1000 GRANÅSEN

Retten før VM-åpningen i Granåsen ferdigstilte RELOG en av landets mest moderne REMA 1000-butikker. Bygget ligger i et skog- og friluftsområde, og prosjektet viser tydelig tilpasning til natur- og miljøforhold:

- Fasadekledning i malmfuru
- Sedumtak som bidrar til bedre overvannshåndtering og økt biologisk mangfold
- Energiklasse B, med oppgraderingsmulighet til A når planlagt solcelleanlegg installeres

Prosjektet illustrerer hvordan RELOG kombinerer energieffektivitet med god lokal miljøtilpasning.



Foto: Optimera AS

XL-BYGG SANDMOEN ▼

På Sandmoen Næringspark ferdigstilte RELOG nye lokaler for XL Bygg og Mal Proff på 3 000 kvm.

Prosjektet fungerte som pilot for arbeidet med taksonomirapportering og ga RELOG praktisk erfaring med dokumentasjonskrav, vurdering av vesentlighet og klassifisering av aktiviteter etter EUs taksonomi.

Rapporteringen har bidratt til videreutvikling av metodikk og interne styringssystemer, og styrket selskapets evne til å møte kommende rapporteringskrav.

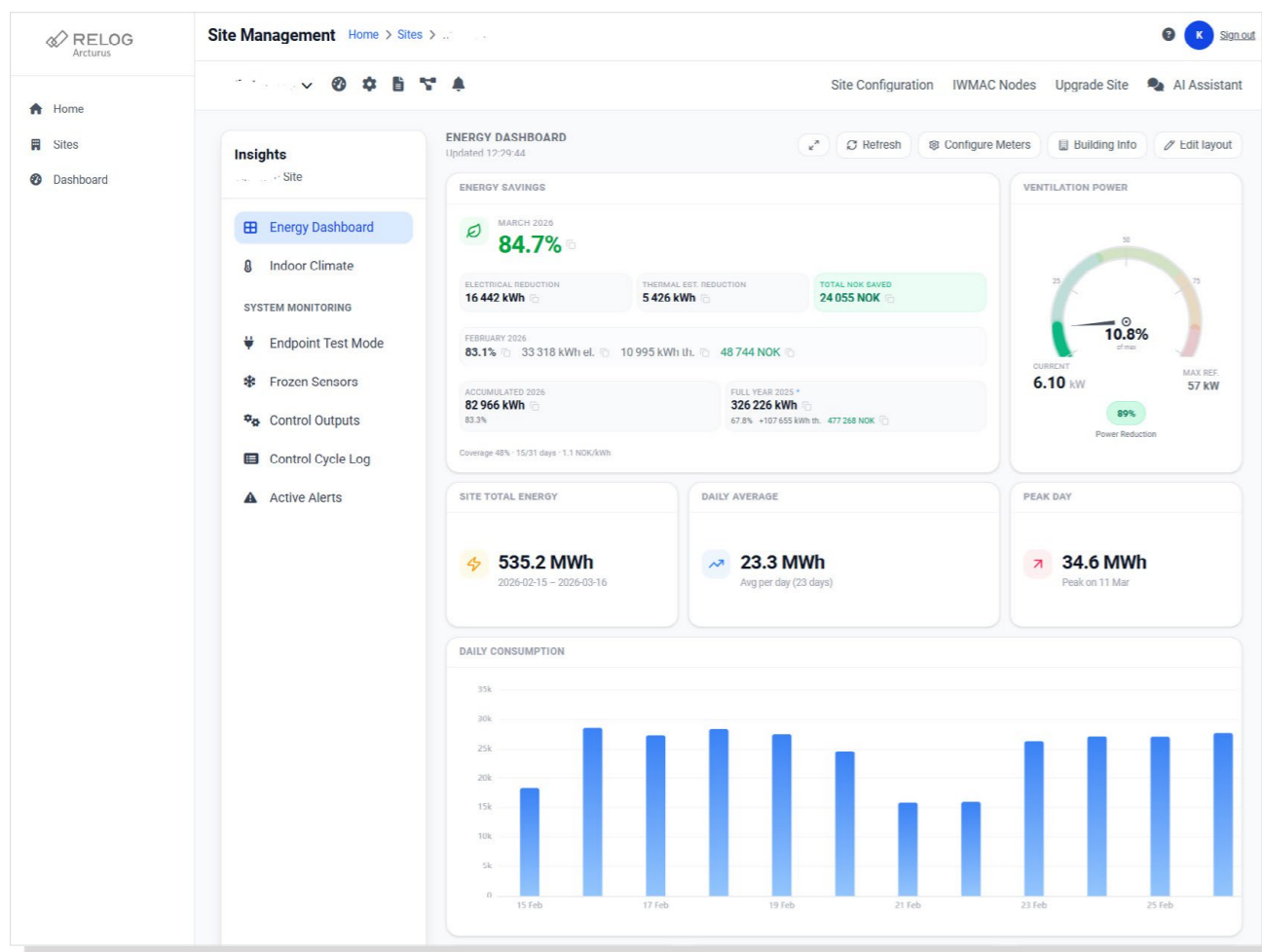
«Prosjektene RELOG har levert i 2025 viser hvordan energieffektivitet, teknologi og miljøhensyn kan integreres i utvikling og drift av eiendom.»



SANDMOEN

Foto: RELOG

NØKKELPROSJEKTER FRA 2025



▲ ARCTURUS – ENERGIPTIMALISERING SOM DEL AV RELOGS BÆREKRAFTSTRATEGI

I 2025 videreførte og ferdigstilte RELOG pilotprosjektet Arcturus, et samarbeid med REMA Distribusjon Norge. Prosjektet er et godt eksempel på hvordan RELOG arbeider med operasjonell bærekraft, energieffektivisering og teknologiutvikling i eiendomsporteføljen.

Dokumenterte resultater

Pilotprosjektet leverte betydelig bedre resultater enn forventet, både energimessig og driftsmessig:

- 660 000 kWh dokumentert årlig besparelse på vifteenergi, 24 % over budsjett

- Total estimert effekt på 650 000 – 1 000 000 kWh pr. år når sekundære gevinster inkluderes (pumper, kuldeanlegg samt varme og kjøling)
- 100 % opptid gjennom nær ett års drift
- Høy brukertilfredshet, med rapportert forbedret luftkvalitet på alle lokasjoner

Resultatene bidrar direkte til RELOGs mål om å redusere energiforbruk og klimafotavtrykk i hele eiendomsporteføljen.

Teknologisk modenhet og skalerbarhet

Arcturus-plattformen bygger på en moderne skybasert systemarkitektur som gir stabil drift, høy skalerbarhet og kostnadseffektiv infrastruktur.

Løsningen bidrar til:

- høy driftssikkerhet og robusthet
- feiltoleranse
- uavhengig lokal drift
- kostnadseffektiv infrastruktur

Opptiden siden produksjonsstart har vært 100 %, og systemet har håndtert eksterne feilkilder gjennom «safe fallback»-mekanismer.

Prosjektet vurderes som fullt skalerbart til andre selskaper og som en plattform for videre utvikling av AI-basert styring og automatisering av FDV-prosesser.

Forretningsmessig bærekraft

Arcturus-prosjektet har levert:

- betydelig reduksjon i driftskostnader
- større energigevinster enn forventet
- en teknologiplattform med potensial for varige effekter på tvers av RELOGs portefølje

Prosjektet har også vist modenhet for kommersiell videreføring gjennom eksempelvis en abonnementsbasert SaaS-modell (Software as a Service), hvor løsningen leveres som en løpende skybasert tjeneste med drift, oppdateringer og videreutvikling inkludert.

Dette gjør prosjektet til et av årets viktigste bærekraftsbidrag innen operasjonell energioptimalisering.

«Bærekraft er en integrert del av hvordan RELOG utvikler, investerer og drifter sine eiendommer»

OPPSUMMERT BÆREKRAFTSRESULTAT 2025

Gjennom 2025 har RELOG:

- Videreutviklet en praksis der bærekraft, økonomi og kvalitet vurderes samlet
- Ferdigstilt bygg med høye miljø- og samfunnsambisjoner
- Dokumentert betydelige energibesparelser gjennom nye teknologiplattformer
- Implementert Arcturus-løsningen, som viser målbar reduksjon i energibruk, kostnader og miljøpåvirkning

RELOGs arbeid i 2025 viser at bærekraft ikke er et tillegg, men integrert i utvikling og drift, og et viktig bidrag til selskapets langsiktige verdiskaping.



Foto: Nyebilder AS

STYRET I RELOG

Styret i RELOG har bærekraft som en integrert del av arbeidet og som et fast punkt på agendaen i styremøtene. Dette gjelder særlig ved behandling av nye prosjekter, prosjektutvikling og transaksjoner.

For nye prosjekter er det etablert klare avkastningskrav for å sikre økonomisk bærekraft, samtidig som hensynet til gode og langsiktige bærekraftige løsninger ivaretas. Tilsvarende vurderinger legges til grunn ved nye transaksjoner.

Målet er at selskapet gjennom gode kapitalallokeringer i alle nye investeringer skal oppnå solid avkastning for eierne over tid.

Styrets sammensetning har vært uendret i 2025. Kvinneandelen i styret er 2 av 5 medlemmer.



TROND F. MELLINGSÆTER, STYRETS LEDER

Hovedfag i samfunnsøkonomi fra UiO, Master of Management fra Handelshøyskolen BI, samt tilleggsutdanning 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 styreerfaring.

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 styreerfaring.

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 Diøs 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

Ledelsen i RELOG har som mål at selskapet gjennom gode kapitalallokeringer skal skape langsiktig og solid avkastning for eierne. Samtidig er ledelsen opptatt av å motivere og engasjere de ansatte, sikre trivsel og riktig kompetanse, slik at organisasjonen samlet bidrar til å nå selskapets mål.

Ansvarlighet er en integrert del av den daglige virksomheten. Ved vurdering av nye prosjekter, prosjektutvikling og transaksjoner legges det derfor vekt på både økonomiske mål og 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.

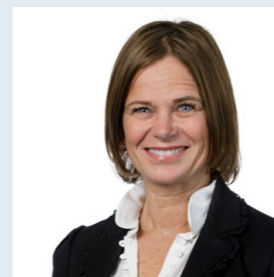
Tiltrådte nåværende stilling 01.10.2021
Eierskap: 0 %



ØYSTEIN BOGFJELLMO, INVESTERINGSDIREKTØR

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 M. LOHOLT WIIG, 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.

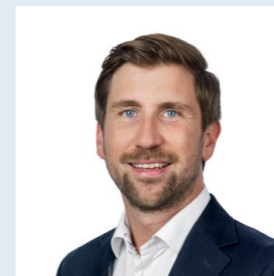
Tiltrådte nåværende stilling 01.10.2022
Eierskap: 0 %



KNUT SAND, KOMMERSIELL DIREKTØR

Cand. merc. fra Handelshøjskolen 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, UTVIKLINGSDIREKTØR

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.»



FORRETNINGSIDÉ

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 verdisetet.

REDEGJØRELSE FOR KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet 2025 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 regnskapsestimater ved fastsettelse av virkelig verdi av investeringseiendom og tilknyttet virksomhet.

Resultatregnskapet

Driftsinntektene i 2025 (2024) ble NOK 848 mill. (NOK 771 mill.).

Netto inntekt fra eiendomsdriften ble NOK 753 mill. (NOK 660 mill.).

Videre ble driftsresultatet NOK 1 517 mill. (NOK 1 338 mill.). Driftsresultatet inkluderer verdiendring på investeringseiendom og resultat fra tilknyttede selskaper som i sum utgjør NOK 770 mill. (NOK 687 mill.). Resultat før skatt endte på NOK 1 080 mill. (NOK 1 072 mill.). Økningen i driftsinntekter skyldes i all vesentlighet ferdigstillelse av byggeprosjekt som har gitt økt husleie. Driftsresultat og resultat før skatt i 2025 er på linje med fjoråret. Dog har den underliggende driften økt med NOK 93 mill. eller 14,1 %.

Gjennom 2025 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 næringseiendommene med riktig beliggenhet og solide leietakere har styrket seg. RELOG har gjennom året sluttført flere gode utviklingsprosjekter. Sammen med indeksreguleringer av leieavtaler har dette gitt netto positive verdiendringer på eiendomsmassen. Knyttet til driften har selskapet en vesentlig andel rentesikringer (57 %) for å sikre en sunn og stabil underliggende drift.

Kontantstrøm og investeringer

Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (før renter og skatt) ble NOK 664 mill. (NOK 575 mill.). Samlet kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble NOK -142 mill. (NOK -700 mill.). Selskapet investerte NOK 230 mill. (NOK 716 mill.) i investeringseiendom. Netto salg av investeringseiendom ble NOK 59 mill. (NOK 20 mill.). Det ble investert i tilknyttede virksomheter for NOK 4 mill. (NOK 22 mill.). Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes som meget god.

Finansiering og likviditet

Totalbalansen pr. 31.12.2025 var NOK 17 507 mill. (NOK 16 446 mill.). Likvide midler pr. 31.12.2025 var NOK 217 mill. (NOK 186 mill.). Bokført egenkapital ved utgangen av 2025 var NOK 7 473 mill. (NOK 6 649 mill.) som tilsvarer en egenkapitalandel på 42,7 % (40,4 %). Verdijustert egenkapitalandel er noe høyere.

Økt prisvekst / renter

Prisveksten er fortsatt relativt høy, og det er fortsatt usikkerhet i det globale markedet som følge av eskalering av krig og internasjonal uro. Dette bidrar til økt volatilitet i de finansielle markedene. Situasjonen påvirker også RELOG, men renterisikoen er redusert gjennom vesentlige rentesikringer. Den vesentligste andelen av leiekontraktene til RELOG har full regulering knyttet til prisveksten (KPI). Samtidig står selskapets eiendommer relativt sterkt ettersom porteføljen er eksponert mot lager- og logistikksegmentet, som har utviklet seg bedre enn flere andre eiendomssegmenter i bransjen.

Eiendoms konsernet har fortsatt god soliditet og en god likviditetssituasjon. Styret vurderer at RELOG er godt rustet til å møte den uro som eventuelt måtte oppstå i markedene rundt oss.

SATSINGSOMRÅDER

Logistikk- og industrieiendom

RELOG AS eier 70 % av Login Parinvest AS, 100 % av NHP Eiendom AS og 98,7 % av RELOG Invest AS. Login Parinvest AS utvikler logistikkeiendom med hovedvekt på distribunaler for REMA 1000 i Norge og Danmark. NHP Eiendom AS utvikler eiendom med hovedvekt på destinasjonsbygging innenfor lager, logistikk- og lett industrieiendom i Norge. RELOG Invest AS eier en portefølje bestående av tre heleide og tre deleide logistikkeiendommer i Norge, Sverige og Danmark. RELOG har i 2025 ferdigstilt en ny politistasjon (+ 15 000 kvm) på Kjelsrud i Oslo, nytt bygg for XL-Bygg (+ 3 000 kvm) på Sandmoen i Trondheim, en REMA 1000-butikk på Granåsen i Trondheim, nytt bygg for Volvo Maskin (+ 3 000 kvm) på Vagle i Sandnes. Logistikkbygget på Os i Bjørnafjorden har også blitt ferdigstilt med Optimera og Sport Outlet som leietakere og er nå fullt utleid.

I tillegg til de nevnte prosjektene er det bygget et nytt hovedlager for Alliance Healthcare i Frogn (+ 18 000 kvm), som ble ferdigstilt i januar 2026.

Videre er det gjennomført flere ombygginger og tilbygg tilknyttet REMA 1000 sine distribunaler i Norge.

Den samlede eiendomsporteføljen består av om lag 70 eiendommer (ca. 100 bygg) innenfor lager, logistikk og lett industri, tilsvarende litt over 770 000 kvm BTA utleid areal og om lag 4 000 000 kvm utviklingsomt.

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

RISIKO OG RISIKOSTYRING

RELOG er et eiendomsselskap som er eksponert for ulik risiko ved sine aktiviteter. Ledelse og stab er jevnlig økt for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å håndtere aktiviteten og de tilhørende risikoforhold.

Virksomhetens medarbeidere har gjennomgående lang erfaring fra eiendomsbransjen. RELOG har etablert strategier og retningslinjer for å håndtere driftstilknyttet risiko, finansiell markedsrisiko og bærekraftsrisiko, og gjennomfører nødvendige sikringstiltak for å redusere disse.

Ordinær operasjonell risiko og finansiell risiko mot eiendomsmarkedet søkes avdekket gjennom ulike tiltak. Fordelingen av aktiviteten på logistikkeiendom og byomforming i større byer i Norge samt logistikkeiendom i Skandinavia, gir i seg selv en diversifiserende effekt. Virksomheten har samlet sett en relativt lav risiko i sin eiendomsportefølje. Store deler av eiendomsmassen er utleid på langsiktige leiekontrakter til solide aktører med god evne til å betjene sine

leieforpliktelser. Leiekontraktene reguleres årlig med økning i konsumprisindeksen. Selv om hovedbasen av kontraktene er langsiktige med trygg leie, er en del av eiendomsmassen utleid på kortere kontrakter, som isolert sett kan vurderes å gi økt risiko. Dette gir imidlertid også en mulighet til å få realisert ny verdiskaping gjennom økte leiepriser ved fornyelser eller re-utleie av arealene.

Driftskostnadene relatert til virksomheten er eksponert for prisrisiko. Denne søkes avdekket gjennom gode innkjøpsrutiner, etablering av avtaleverk med prisregulerende klausuler for større vare- eller tjenesteleveranser samt bistand fra profesjonelle aktører for å sikre at kostnadsnivået blir lavest mulig. For større utbyggingsprosjekter benyttes både intern og ekstern prosjektlederkompetanse, og entreprisekontrakter inngås normalt med bransjemessige reguleringer for lønns- og prisstigning.

RELOG er et verdidrevet selskap, og har åtte verdigrunnlag som en del av grunnlaget for sin virksomhet. Det å tenke helhetlig på bærekraft er integrert i vår tenkemåte og er med på å danne et fundament for våre valg. RELOG har jobbet med bærekraft i eiendomsprosjekter i mange år og er opptatt av å redusere utslipp og klimarisiko knyttet til våre bygg og eiendommer for å sikre selskapets verdier. Konkret kommer bærekraftfokuset til uttrykk på ulike måter i hvert enkelt prosjekt. Vi jobber metodisk, og våre valg er kunnskapsbaserte. Kartlegging av fakta danner grunnlag for bærekraftkonseptene, og ringvirkningene for smartgridløsninger 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. Finansiering etableres i størst mulig grad i lokal valuta for å redusere valutarisikoen til nettoeksponeringen i det enkelte land.

Klima- og risikobildet har endret seg den senere tiden. Rammebetingelsene har dermed utviklet seg med økt fokus på hvor varer kjøpes, hvilke materialer som benyttes, hvilke leietakere/kunder som foretrekkes eller unngås, samt hvilke leverandører som velges. I alle vurderinger og beslutninger som gjøres er økonomisk bærekraft som et grunnleggende utgangspunkt.

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPSREGNSKAPET

Årsregnskapet for RELOG AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsikk. Driftsinntektene i 2025 (2024) ble NOK 44 mill. (NOK 43 mill.). Inntektene er opptjent gjennom Annen driftsinntekt i form av forretningsførerhonorar mv. Årets resultat ble NOK 189 mill. (NOK 355 mill.). Inntekt på

investering i datterselskaper NOK 2 mill. (NOK 2 mill.) er mottatt konsernbidrag fra datterselskap. Årsresultatet NOK 189 mill. foreslås overført til annen egenkapital.

Totalkapitalen pr. 31.12.2025 var NOK 9 527 mill. (NOK 9 607 mill.), hvorav investering i datterselskaper utgjør NOK 5 320 mill. (NOK 5 198 mill.). Bokført egenkapital var NOK 5 498 mill. (NOK 5 308 mill.). Ekstern gjeld var NOK 3 395 mill. (NOK 3 801 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 (5,81 %), Heglund Holding AS (4,47 %), Stiftelsen Fritt Ord (2,89 %), Reitan Eiendom AS (1,97 %), 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. 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 M. Loholt Wiig, kommersiell direktør Knut Sand og utviklingsdirektør Eirik Bø Sletten.

ARBEIDSMILJØ OG ANSVAR

Totalt beskjeftiget RELOG med underliggende selskaper 28 medarbeidere ved utgangen av 2025.

Mangfold og likestilling

RELOG AS skal være en arbeidsplass der det ikke forekommer diskriminering knyttet til etnisitet, religion, alder, funksjonsevne, kjønn eller lignende. Selskapet arbeider for å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling i strid med likestillings- og diskrimineringsloven.

Totalt antall ansatte i RELOG fordeler seg på 22 menn og 6 kvinner. Selskapet arbeider 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 2025 vært 1,5 % (1,2 %).

Rekruttering

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

I rekrutteringsprosessene utarbeides det kravspesifikasjoner til stillingene. Sammen med grundige vurderinger, evalueringer, intervjuer, testverktøy og referansesjekker skal dette bidra til at selskapet finner de best kvalifiserte kandidatene. Ved rekruttering arbeides det også for å forbedre kjønnsbalansen i ulike stillingskategorier.

Medarbeiderutvikling og verditrening

RELOG arbeider kontinuerlig for å være en attraktiv og god arbeidsplass for medarbeiderne, med mangfold og utviklingsmuligheter i fokus.

Det legges 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 virksomhetsområdene.

Medarbeiderutvikling er derfor sentralt i RELOG. I et normalår gjennomføres 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 har 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 2025 forventes å bli publisert innen 30.04.2026.

UTSIKTER

Eiendomsbransjen har de senere år vært gjennom en periode med stigende flytende renter, inflasjon, økte byggekostnader og markedsuro. Aktører med høy belåning og liten bevissthet rundt risikostyring og sikring har hatt utfordringer med å betjene gjeld og vansker med å få igangsatt eller gjennomført utbyggingsprosjekter. Det som tidligere ble ansett som høye renter, fremstår nå i større grad som et mer normalt rentenivå. Vår finansielle soliditet og våre interne retningslinjer for å redusere risiko vil gi oss mulighet til å komme i posisjon til spennende forretningsmuligheter fremover. Den senere tid har vi sett mer markedsuro som skriver seg fra politiske forhold, og for tiden er det krevende å vurdere hvordan og når markedene vil stabilisere seg.

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

Trondheim, 12. mars 2026

Trond F. Mellingsæter
Styrets leder

Christian Wist
Administrerende direktør

Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem

Øyvind Christensen
Styremedlem

Bob Persson
Styremedlem

Gry Aarnes
Styremedlem



Konsernregnskap



TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	5, 6, 7, 14	848	771
Eiendomsrelaterte driftskostnader	5, 10	-42	-36
Netto leie		806	735
Andre driftsinntekter	7, 8	42	11
Lønnskostnad	9	-58	-59
Andre driftskostnader	7, 10, 14	-37	-27
Netto inntekt fra eiendomsdrift		753	660
Netto gevinster (tap)	5	1	0
Verdiendring investeringseiendom	14	781	576
Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7, 18	-11	111
Driftsresultat før amortiseringer, av- og nedskrivninger (EBITDA)		1 524	1 346
Amortiseringer, av- og nedskrivninger	13, 16, 17	-8	-8
Driftsresultat		1 517	1 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter	7, 11	34	34
Rentekostnader	11, 16, 24	-463	-465
Verdiendring rentebytteavtaler	11, 21	-8	154
Netto andre finansposter	11	-1	10
Netto resultat av finansposter		-437	-267
Ordinært resultat før skattekostnad		1 080	1 072
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-232	-210
Årets resultat		848	861
UTVIDET RESULTAT			
Omregningsdifferanser		26	32
Poster som kan reklassifiseres til resultat i senere perioder		26	32
Utvidet resultat etter skatt		26	32
Årets totalresultat		873	893
Tilordnet resultat			
Aksjonærene i morselskapet		668	739
Ikke-kontrollerende eierinteresser	24	180	122
Sum tilordnet resultat		848	861
Tilordnet totalresultat			
Aksjonærene i morselskapet		692	762
Ikke-kontrollerende eierinteresser	24	181	131
Sum tilordnet totalresultat		873	893

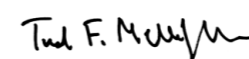
BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	12	115	103
Immaterielle eiendeler	13	27	28
Investerings eiendommer	14, 26	15 598	14 590
Varige driftsmidler	16	1	1
Bruksrette eiendeler	17	92	100
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	18	565	574
Finansielle investeringer	19, 20, 29	25	25
Rentebytteavtaler	11, 19, 21, 29	380	388
Fordringer og forskuddsbetalinger	7, 19, 22	429	383
Sum anleggsmidler		17 232	16 193
Omløpsmidler			
Kundefordringer og andre fordringer	7, 19, 22, 26	57	61
Finansielle investeringer		0	0
Rentebytteavtaler	19, 21, 29	1	6
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 19, 23, 27	217	186
Sum omløpsmidler		275	252
Sum eiendeler		17 507	16 446

BALANSE (FORTS.)

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		0	0
Overkurs		4 953	4 953
Ikke registrert kapitalforhøyelse		-	-
Annen egenkapital ikke resultatført		106	82
Opptjent egenkapital		1 188	520
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		6 249	5 556
Ikke-kontrollerende eierinteresser	24	1 224	1 093
Sum egenkapital		7 473	6 649
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	1 081	854
Andre avsetninger for forpliktelser	25	42	42
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 19, 26, 27	5 177	4 382
Gjeld til konsernselskaper	7, 27, 30	0	-
Leieforpliktelser	17	93	100
Rentebytteavtaler	19, 21, 29	2	7
Annen gjeld	7, 19, 26, 30	10	20
Sum langsiktig gjeld		6 406	5 406
Kortsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	25	-	-
Betalbar skatt	12	11	12
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 19, 26, 27	3 469	4 194
Gjeld til konsernselskaper	7, 27, 30	0	1
Leieforpliktelser	17	11	11
Rentebytteavtaler	19, 21, 29	0	-0
Leverandørgjeld og annen gjeld	19, 26, 30	136	173
Sum kortsiktig gjeld		3 628	4 391
Sum gjeld		10 034	9 797
Sum egenkapital og gjeld		17 507	16 446

Trondheim, 12. mars 2026


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	2025	2024
Resultat før skattekostnad		1 080	1 072
Resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	18	11	-111
Verdiendring investeringseiendom	14	-781	-576
Amortiseringer og nedskrivninger immaterielle eiendeler	13	1	1
Av- og nedskrivning bruksretteiendeler	17	6	7
Netto finansposter	11	437	267
Endring i kundefordringer og andre fordringer	22	-43	-50
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	30	-36	-4
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-11	-31
Brutto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		664	575
Betalte renter	11	-459	-468
Betalte skatter	12	-16	-16
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		189	91
Kjøp av immaterielle eiendeler	13	-1	-1
Kjøp av investeringseiendom	14	-230	-716
Salg av investeringseiendom	14	59	20
Kjøp av datterselskaper med investeringseiendom	15, 24	-	-14
Kontanter i datterselskaper på oppkjøpstidspunkt	15	-	2
Kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	15, 18	-4	-22
Salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	15, 18	-	-3
Mottatte renter	11	34	34
Mottatt utbytte	18	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-142	-700
Opptak av lån	26, 27	4 690	864
Nedbetaling av lån	26, 27	-4 646	-336
Betaling av hovedstol leieforpliktelser	17	-11	-11
Utbytte betalt til ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskaper	24	-5	-
Transaksjon med ikke-kontrollerende eierinteresser	15, 24	-45	-50
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-17	467
Endring i kontanter og kontantekvivalenter		30	-142
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.	23	186	329
Valutagevinster (tap) på kontanter og kontantekvivalenter	23	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	23	217	186

EGENKAPITALOPPSTILLING

Beløp i NOK mill.	Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer					
	Aksjekapital og overkurs *	Omregningsdifferanse	Opptjent egenkapital (Udekket tap)	Sum egenkapital aksj. i mor	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital konsern
Egenkapital pr. 01.01.2024	4 953	58	-215	4 798	1 008	5 806
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
Avgitt utbytte	-	-	-	-	-	-
Kapitalutvidelse /-nedsettelse	-	-	-	-	-7	-7
Ikke registrert kapitalutvidelse	-	-	-	-	-	-
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
Årets resultat pr. 31.12.2025	-	-	668	668	180	848
Omregningsdifferanser	-	25	-	25	1	26
Utvidet resultat - poster som kan bli omkl. til res.	-	25	-	25	1	26
Sum utvidet resultat etter skatt	-	25	-	25	1	26
Totalresultat etter skatt	-	25	668	692	181	873
Avgitt utbytte	-	-	-	-	-5	-5
Kapitalutvidelse /-nedsettelse	-	-	-	-	-45	-45
Ikke registrert kapitalutvidelse	-	-	-	-	-	-
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	0	0	-	0
Sum transaksjoner med eierne	-	-	0	0	-50	-50
Egenkapital pr. 31.12.2025	4 953	106	1 188	6 249	1 224	7 473

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET – INNHOLD

Note 1 – Generell informasjon	41
Note 2 – Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene for RELOG	41
Note 3 – Regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger	42
Note 4 – Finansiell risikostyring	43
Note 5 – Segmentinformasjon	46
Note 6 – Husleieinntekter	48
Note 7 – Nærstående parter	49
Note 8 – Andre driftsinntekter	50
Note 9 – Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser	51
Note 10 – Eiendomsrelaterte og andre driftskostnader	52
Note 11 – Netto finansposter	53
Note 12 – Skatter	54
Note 13 – Immaterielle eiendeler	56
Note 14 – Investerings eiendom	57
Note 15 – Større transaksjoner	59
Note 16 – Varige driftsmidler	59
Note 17 – Bruksrette eiendeler og leieforpliktelser	60
Note 18 – Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	61
Note 19 – Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser	62
Note 20 – Finansielle investeringer	64
Note 21 – Rentebytteavtaler	65
Note 22 – Kundefordringer, andre fordringer og forskuddsbetalinger	66
Note 23 – Bankinnskudd, kontanter og lignende	67
Note 24 – Investeringer i datterselskaper	68
Note 25 – Andre avsetninger for forpliktelser	69
Note 26 – Gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån	70
Note 27 – Låneavtaler	73
Note 28 – Garantier	74
Note 29 – Finansielle instrumenter til virkelig verdi	75
Note 30 – Leverandørgjeld og annen gjeld	76
Note 31 – Hendelser etter balansedagen	76

NOTE 1 – GENERELL INFORMASJON

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

Reitan Eiendom AS eier 73 % (tilsvarende 73 selskapsandeler) i 3Log ANS. 3Log ANS eier 74,9 % av aksjene i RELOG AS. Reitan Eiendom AS eier i tillegg 1,97 % 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 Søndre gate 15, Trondheim.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 12. mars 2026.

NOTE 2 – SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPENE FOR RELOG

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Konsernregnskapet 2025 for RELOG er avlagt i samsvar med IFRS® Accounting Standards, godkjent av EU.

BASISPRINSIPPER

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

- Finansielle eiendeler, herunder investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter samt øvrige finansielle investeringer
- Finansielle forpliktelser, herunder gjeld til kredittinstitusjoner
- Rentebytteavtaler
- Investerings eiendommer
- Leieavtaler, herunder bruksrette eiendeler og leieforpliktelser iht. IFRS 16 - *Leieavtaler*

For nærmere beskrivelse av hvilke finansielle instrumenter som vurderes til virkelig verdi, se note 19 - *Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser* og note 29 - *Finansielle instrumenter til virkelig verdi*.

Områder med vesentlig grad av skjønsmessige vurderinger, høy kompleksitet eller hvor forutsetninger og estimater er av betydning for konsernregnskapet, er omtalt i note 3 - *Regnskapsmessige estimater og skjønsmessige vurderinger*.

Det er ingen nye standarder, endringer eller fortolkninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft, og som forventes å ha en vesentlig betydning på regnskapet. Konsernregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet er utarbeidet med det formål å presentere RELOG-konsernet som én økonomisk enhet. Dette innebærer at morselskapet og alle selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse, er konsolidert. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværender, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskap i konsernet er eliminert. Se note 18 - *Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter* og note 24 - *Investeringer i datterselskaper*.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

De enkelte enhetene i konsernet utarbeider sine regnskaper i sin funksjonelle valuta. Konsernregnskapet er presentert i norske kroner (NOK), som er både funksjonell valuta og presentasjonsvaluta for morselskapet og de norske selskapene i konsernet.

Ved omregning av utenlandske virksomheter omregnes eiendeler og forpliktelser til balansedagens kurs, mens inntekter og kostnader omregnes til gjennomsnittskurs for perioden. Valutaomregningsdifferanser som oppstår ved konsolidering, innregnes i utvidet resultat og akkumuleres i egenkapitalen.

Valutaeffekter knyttet til arbeidskapital klassifiseres som del av driftsresultatet, mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter. Verdiendringer på rentebytteavtaler klassifiseres i driftsresultatet eller netto finans avhengig av om det er knyttet til driftsrelaterte forhold eller finansiering.

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

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

RELOG har pr. 31.12.2025 ikke valgt å tidligimplemente standarder eller fortolkninger med ikraftsettelse 01.01.2026 eller senere. IFRS 18 - *Presentasjon og opplysninger i finansregnskap* erstatter IAS 1 - *Presentasjon av finansregnskap* fra 01.01.2027. Standarden vil bli implementert i 2026 med henblikk på utarbeidelse av sammenligningstall. IFRS 18 innebærer blant annet nye kategorier og delsummer i resultatregnskapet. Utover dette foreligger det ingen vedtatte standarder, endringer eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse som forventes å ha vesentlig betydning for konsernregnskapet i 2026.

NOTE 3 – REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusiv 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 pr. 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.

Investerings eiendom

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

Se omtale av beregningsmodell og sensitivitetsberegninger i note 14 – *Investerings eiendom*.

Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler som balanseføres i samsvar med IFRS 16 - Leieavtaler. I henhold til IFRS 16 må det foretas vurderinger knyttet til blant annet leieperiode diskonteringsrente og innregning av eventuelle opsjonsperioder. Disse vurderingene innebærer bruk av estimater og forutsetninger, og faktisk utfall kan avvike fra de forutsetningene som er lagt til grunn. Se note 17 – *Bruksrette eiendeler og leieforpliktelse* for ytterligere informasjon.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernet er som følge av sine aktiviteter eksponert for finansiell risiko innenfor følgende relevante risikoområder:

- Markedsrisiko
 - Renterisiko
 - Valutarisiko
 - Prisisiko
- Kredittrisiko
- Likviditetsrisiko

Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater og egenkapital. Konsernet benytter seg av rentebytteavtaler for å sikre seg mot renterisiko. Hovedformålet med konsernets kapitalforvaltning er å opprettholde en god balanse mellom gjeld og egenkapital, for å maksimere verdien av aksjene i konsernet, samtidig som det opprettholdes gode kredittvurderinger for å oppnå gode lånevilkår hos långivere. Konsernet har definert et mål for belåningsgrad (LTV) som ikke skal overstige 60 % over tid. Dog kan man i perioder med urolige markeder overskride nevnte belåningsgrad. Ved slike forhold vil konsernet iverksette tiltak som reduserer selskapets låneportefølje i form av transaksjoner etc. Det er covenants i konsernets låneavtaler som spesifiserer krav i forhold til selskapets finansielle styrke.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av ledelsen i RELOG i overensstemmelse med fastlagte retningslinjer. Selskapets ledelse identifiserer, evaluerer og styrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike virksomhetsområdene. Styret godkjenner prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko, renterisiko, kredittrisiko, bruk av rentebytteavtaler og anvendelse av overskuddslikviditet. Konsernets finansstrategi skal sikre at konsernet har finansiell fleksibilitet og at den oppnår konkurransedyktige økonomiske vilkår.

MARKEDSRISIKO

Renterisiko på lån (netto rentebærende gjeld og rentebytteavtaler)

Konsernet er eksponert for renterisiko ved lån med flytende rente. Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det korte og langsiktige rentemarkedet.

Renterisikoen reduseres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av flytende-til-fast rentebytteavtaler. Slike rentebytteavtaler innebærer en konvertering av lån med flytende rente til lån med fast rente, og gir konsernet økt fleksibilitet med hensyn til styring av sin totale renteeksponering

Risikostyringen knyttet til renterisiko ivaretas av ledelsen i RELOG i overensstemmelse med fastlagte retningslinjer. Konsernet har ingen fast målsetting for andel fastrente, men konsernets målsetting er at andelen skal være betydelig, og normalt ligge i området 40-60 % av konsernets rentebærende gjeld.

Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentebytteavtaler ved slutten av året finnes i note 21 - *Rentebytteavtaler*.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2025	31.12.2024
Rentebærende gjeld	8 646	8 576
Rentesikring, fastrenteandel	4 936	5 010
Sikring i prosent	57 %	58 %
Vektet løpetid, sikring fastrenteandel	7,4	8,7

Tallene inkluderer fastrenteobligasjon på NOK 514 mill.

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>	31.12.2025	31.12.2024
Effekt på netto rentekostnad	-37	-36
Egenkapitaleffekt	-29	-28

En nedgang i markedsrenten med ett prosentpoeng vil ha motsatt effekt.

Eventuell endring av virkelig verdi på underliggende derivater er ikke hensyntatt.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS.)

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.

Eksponeringen søkes begrenset ved at låneopptak knyttet til eiendomsporteføljene gjøres i samme valuta. Valutaeksponeringen vil dermed kun være knyttet til netto eiendeler. Konsernet foretar pr. i dag ikke ytterligere valutasikringer av investeringer i utenlandsk valuta for å eliminere valutarisiko på netto eiendeler.

Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for konsernets egenkapital.

Prisrisiko

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

Prisrisiko søkes redusert ved at konsernet hovedsakelig ønsker å inngå langsiktige leieavtaler med 100 % KPI-justering. Dette for å sikre de fremtidige kontantstrømmer i størst mulig grad. Majoriteten av konsernets leieinntekter er faste i avtaleperioden med årlig justering knyttet til 100 % endringen i konsumprisindeksen (KPI). Konsernets leieinntekter vil dermed utvikle seg i samsvar med markedets prisendring.

KREDITTRISIKO

Konsernets kredittrisiko knytter seg i hovedsak til risikoen for å bli påført tap som følge av manglende betaling av kontraktfestet husleie og 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

Likvidtetsrisiko knytter seg til konsernets evne til å betjene løpende forpliktelser, forpliktelser i forbindelse med pågående prosjekter og gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Likviditetsrisikoen reduseres ved å ha en stabil kontantstrøm fra husleieinnbetalinger, moderat belåningsgrad, tilgjengelige likviditetsreserver, herunder tilgjengelige trekkrettigheter, og ved å anvende ulike finansieringskilder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer hos større nordiske finansinstitusjoner.

Styrets likviditetsstrategi er å påse at konsernet har likviditetsreserver slik at man har evne til å betjene kjente forpliktelser knyttet til drift, prosjekter og gjeld, samt ha finansiell handlefrihet til å utnytte investeringsmuligheter raskt. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger både på husleie og i rentemarkedet. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad skal bestå av tilgjengelige trekkfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger.

Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at konsernet har en stabil kontantstrøm, med en moderat belåningsgrad og ulike finansieringskilder anvendt. Konsernet har god oversikt over refinansieringsbehovet og har etablert gode rutiner i forbindelse med refinansiering av konsernets gjeld. De neste 12 månedene fra balansedato skal NOK 3 738 mill. av konsernets gjeld refinansieres. Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av låneavtaler ved slutten av året finnes i note 26 - Gjeld *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 for øvrig note 27 - *Låneavtaler* . Konsernet var ikke i brudd med noen av vilkårene verken pr. 31.12.2025 eller pr. 31.12.2024.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS.)

KLIMAENDRING

RELOG AS har de siste fire årene, sammen med sitt morselskap Reitan Eiendom AS, 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 håndtert 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 bærekraftsparametere 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.

Konsernet har tre ulike rapporteringspliktige konsepter pr. 31.12.2025:

- o Kontantstrømeiendom i Norge og Danmark - Login Parinvest konsern
- o Utviklingseiendom i Norge - NHP Eiendom konsern (NHP)
- o 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

2025	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige og elimineringer	RELOG konsern
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Husleieinntekter	428	278	142	-	848
Eiendomsrelaterte driftskostnader	-17	-18	-6	-1	-42
Netto leie	411	260	137	-1	806
Øvrige driftsinntekter	0	34	0	8	42
Øvrige driftskostnader inklusiv lønnskostnader	-4	-9	-6	-76	-95
Netto inntekt fra eiendomsdrift	407	284	131	-69	753
Netto gevinster (tap)	-	0	-	1	1
Verdiendring på investeringseiendom	363	350	68	-	781
Resultat fra tilknyttede selskaper	25	-35	-1	-	-11
Dr.res. før amortisering, av- og nedskrivn. (EBITDA)	795	599	199	-69	1 524
Amortisering, av- og nedskrivninger	-0	-3	-0	-5	-8
Driftsresultat	795	596	199	-73	1 517
Netto finansielle poster	-178	-21	-30	-207	-437
Resultat før skatt pr. 31.12.2025	617	575	169	-281	1 080
Investeringer *	35	195	2	-1	230

2024	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige og elimineringer	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 inklusiv lønnskostnader	-1	-7	-5	-74	-87
Netto inntekt fra eiendomsdrift	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	1 072
Investeringer *	58	827	-3	-2	880

* Investeringer er her vist som brutto investeringer i eiendom, se note 14 - Investeringseiendom, note 13 - Immaterielle eiendeler og note 16 - Varige driftsmidler

NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON (FORTS.)

SEGMENTEIEDELER OG NØKKELTALL

2025	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige og elimineringer	RELOG konsern
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Investeringsseiendom	7 638	6 101	1 859	-	15 598
Tilknyttede selskaper	183	293	90	0	565
Andre eiendeler	325	355	72	593	1 345
Totalkapital	8 146	6 748	2 020	593	17 507

EGENKAPITALANDEL OG GJELDSGRAD

Egenkapitalandel	45 %	44 %	36 %	43 %
Gjeldsgrad eksterne lån	49 %	13 %	22 %	49 %

AREAL OG UTLEIEGRAD

	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	RELOG konsern
<i>Kvm i tusen</i>				
Kvm totalt i datterselskaper og tilknyttede selskaper	410	265	212	886
Kvm inkludert andel i tilknyttede selskaper	373	221	183	777
Kvm justert for eierandel i datterselskaper og tilknyttede selskaper	272	215	176	662
Utleiegrad	99,7 %	93,1 %	99,1 %	97,8 %

2024	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	Øvrige og elimineringer	RELOG konsern
<i>Beløp i NOK mill.</i>					
Investeringsseiendom	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 UTLEIEGRAD

	Login Parinvest konsern	NHP konsern	RELOG Invest konsern	RELOG konsern
<i>Kvm i tusen</i>				
Kvm totalt i datterselskaper og tilknyttede selskaper	410	238	212	860
Kvm inkludert andel i tilknyttede selskaper	373	196	183	752
Kvm justert for eierandel i datterselskaper og tilknyttede selskaper	272	181	176	630
Utleiegrad	99,4 %	91,5 %	99,2 %	97,2 %

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 2025 og generell prisvekst.

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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Leieinntekter	848	771
Sum husleieinntekter pr. 31.12.	848	771

REMA Distribusjon Norge AS er konsernets største enkeltkunde. I 2025 var totale leieinntekter fra dette selskapet NOK 216 mill. mot NOK 205 mill. i 2024. Dette utgjør til sammen 25 % av konsernets totale husleieinntekter i 2025 mot 27 % i 2024. Økningen i leieinntektene knytter seg hovedsakelig til inntekter på ferdigstilte prosjekter samt indeksregulering.

GEOGRAFISK FORDELING

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Norge	702	631
Sverige	65	61
Danmark	81	80
Sum	848	771

FORDELING LEIEINNTEKTER NORGE

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Øst og sør	285	221
Vest	218	204
Midt	157	171
Nord	41	35
Sum	702	631

FORFALLSTRUKTUR FOR KONSERNETS UDISKONTERTE LEIEINNTEKTER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Innen 1 år	883	789
Mellom 1 og 2 år	860	752
Mellom 2 og 3 år	804	735
Mellom 3 og 4 år	701	697
Mellom 4 og 5 år	675	604
Mellom 6 og 10 år	2 567	2 411
Mellom 10 og 15 år	1 547	1 594
Senere **	586	738
Sum udiskontert leieinntekt pr. 31.12. ***	8 622	8 320

** Gjelder perioden 2041-2048. Vektet gjenværende løpetid på kontraktene er 10,6 år

*** Leieinntektene er ikke indeksregulert frem i tid

NOTE 7 - NÆRSTÅENDE PARTER

NÆRSTÅENDE SELSKAPER

RELOG AS er 74,9 % eid av 3Log ANS pr. 31.12.2025. Persson Norge AS eier 8,5 %, Lyng Gruppen AS eier 5,8 %, Heglund Holding AS eier 4,5 %. Øvrige aksjonærer eier 6,3 %, herav 1,97 % 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 er direkte og indirekte eid av Reitan Eiendom med 56,6 %, og inngår dermed i REITAN Eiendom konsern. 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.

RENN 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.

TRANSASJONER MED NÆRSTÅENDE SELSKAPER OG KONSERNSELSKAPER

RELOG konsern 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 RELOG forvaltningstjenester og konsulenttjenester til selskaper i eget konsern og til REITAN konsern. Leiepris og vederlag for ovennevnte tjenester er fastsatt ut fra armlengdes avstand og 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.

RELOG har hatt følgende transaksjoner med nærstående- og konsernselskaper:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2025	31.12.2024
Husleieinntekter	384	392
Andre inntekter	0	1
Andre driftskostnader	-5	-6
Netto rentekostnader	-	-0

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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2025	31.12.2024
Kortsiktige fordringer	4	0
Langsiktig gjeld	0	-
Kortsiktig gjeld	0	1

TRANSASJONER MED SELSKAPER I REITAN KONSERN

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med selskap i REITAN konsern i 2025 eller 2024.

Se note 15 - *Større transaksjoner* for mer informasjon.

TRANSASJONER MED TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Konsernet har eierandeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte selskaper, se også note 18 - *Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter*. Konsernet utfører forvaltningstjenester, konsulenttjenester og regnskapsføring for flere av sine tilknyttede selskaper. Vederlaget for tjenestene er fastsatt på markedsmessige vilkår. Langsiktige fordringer er langsiktige rentebærende lån til tilknyttede selskaper. 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:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2025	31.12.2024
Andre inntekter	6	0
Renteinntekter	22	17

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med felleskontrollert virksomhet i 2025 eller 2024.

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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	31.12.2025	31.12.2024
Langsiktige fordringer	366	329
Langsiktig gjeld	-	1

Balansen inneholder ingen vesentlige beløp som følge av transaksjoner med felleskontrollert virksomhet pr. 31.12.2025 eller 31.12.2024.

TRANSAKSJONER MED ANDRE NÆRSTÅENDE

For ytelser til ledende ansatte og styremedlemmer henvises til note 9 - *Lønnskostnader, pensjon og godtgjørelser*.
For garantier til nærstående henvises til note 28 - *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 deleid av Bob Persson (styremedlem).

NOTE 8 - ANDRE 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 oversikt over hvordan konsernets leieinntekter fordeler seg mellom konseptene.
Se note 7 - *Nærstående parter* for oversikt over inntekter knyttet til nærstående parter.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Forvaltnings- og forretningsførerhonorar	2	2
Konsulenttjenester	5	5
Andre inntekter	35	4
Sum øvrige inntekter pr. 31.12.	42	11

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 2025 utgjør denne nettoføringen ca. NOK 29 mill. (ca. NOK 25 mill. i 2024).

Økningen i *Øvrige inntekter* i 2025 skyldes i hovedsak inntektsført kompensasjon relatert til en kansellert eiendomstransaksjon.

NOTE 9 - LØNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSE

LØNSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Lønninger inklusiv bonus	-43	-44
Arbeidsgiveravgift	-8	-8
Pensjonskostnader	-6	-5
Andre ytelser	-1	-2
Sum lønnskostnader pr. 31.12. *	-58	-59

* Lønnskostnader i 2025 er redusert med NOK 4,8 mill. som følge av at disse er aktivert på prosjekt i konsernet. Tilsvarende tall for 2024 er NOK 7,5 mill.

Gjennomsnittlig antall ansatte	29	29
Antall årsverk	29	29

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Styret i RELOG AS har i 2025 bestått av styrets leder Trond F. Mellingsæter og styremedlemmene Anne Sofie Bjørkholt, Øyvind Christensen, Bob Persson og Gry Aarnes.
Styrehonorar på NOK 0,4 mill. er i 2025 utbetalt til tidligere styremedlem Ole Birger Giæver. Beløpet var påløpt og avsatt i 2024.

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.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Lønn og andre kortsiktige ytelser	-14	-12
Bonus	-4	-2
Sluttvederlag	-	-
Pensjonskostnader	-1	-1
Sum godtgjørelse til ledende ansatte pr. 31.12.	-19	-15

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 2025 er kriteriene for full bonusutbetaling oppnådd, og det er satt av NOK 7,7 mill i regnskapet pr. 31.12.2025 i tilknytning til dette.

GODTGJØRELSE TIL ADMINISTRERENDE DIREKTØR

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025
Lønn	-3,9
Bonus	-1,0
Annen godtgjørelse	-0,2
Sum pr. 31.12.	-5,1

LÅN TIL LEDENDE ANSATTE, STYREMEDLEMMER OG AKSJONÆRER OG DERES NÆRSTÅENDE

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Balanseført verdi 01.01.	19	18
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.	20	19

Lånet renteberegnes med normrenten fastsatt av Finansdepartementet, det er klassifisert som langsiktig i balansen og forfaller 31.12.2027. Lånet er i sin helhet mot administrerende direktørs selskap, Forstaden AS. Sikkerhet for fordringen er pant i aksjer i RELOG AS.

Konsernet har ikke avgitt sikkerhetsstillelse for ledende ansatte, styremedlemmer, aksjonærer eller deres nærstående pr. 31.12.2025 eller 31.12.2024.

NOTE 9 - LØNNSKOSTNADER, PENSJON OG GODTGJØRELSER (FORTS.)

RELOG har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 28 personer pr. 31.12.2025. Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

<i>Beløp i NOK mill., eksklusiv mva.</i>	2025	2024
Lovpålagt revisjon	4	4
Andre tjenester utenfor revisjon	0	0
Sum godtgjørelse til revisor pr. 31.12.	4	4

NOTE 10 - EIENDOMSRELATERTE OG ANDRE DRIFTSKOSTNADER

EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Vedlikehold	-19	-14
Eiendomsskatt	-17	-17
Forsikring	-5	-3
Tap på fordringer	-2	-1
Sum eiendomsrelaterede driftskostnader	-42	-36

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Leiekostnader	-1	-1
Markedsføring	-1	-1
IT-relaterte kostnader	-3	-1
Øvrige driftskostnader	-32	-25
Sum andre driftskostnader	-36	-27
Sum kostnader pr. 31.12.	-78	-63

NOTE 11 - NETTO FINANSPOSTER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Renteinntekter bankinnskudd	10	14
Renteinntekter tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomheter	22	17
Andre renteinntekter	2	3
Sum renteinntekter	34	34
Rentekostnader banklån	-541	-570
Netto renteelement i rentebytteavtaler	85	113
Rentekostnad leieforpliktelser	-4	-4
Andre rentekostnader	-2	-3
Sum andre rentekostnader	-463	-465
Verdiøkning rentesikringer, gevinst	13	173
Verdireduksjon rentesikringer, tap	-21	-20
Verdiendringer finansielle instrumenter	-8	154
Valutagevinster på finansieringsaktiviteter	68	83
Valutatap på finansieringsaktiviteter	-69	-77
Netto valutagevinster (tap) på finansieringsaktiviteter *	-1	6
Gevinster på finansielle investeringer	-	4
Tap på finansielle investeringer	-	-
Netto gevinster (tap) på finansielle investeringer **	-	4
Andre finansinntekter	0	0
Andre finanskostnader	-	-0
Netto gevinster (tap) og andre finansposter	-1	10
Netto finansposter pr. 31.12.	-437	-267

* Valutagevinster (tap) på finansieringsaktiviteter skyldes fordringer på utenlandske datterselskaper og tilknyttede selskaper der RELOG AS har valutarisiko. Presentasjonsformen endres fra brutto til netto i 2025

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

NOTE 12 - 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.	2025	2024
Betalbar skatt	-18	-7
Korreksjon av tidligere års betalbar skatt	-	-2
Endring i utsatt skatt	-215	-201
Skattekostnad pr. 31.12.	-232	-210
Betalbar skatt	18	7
Forskuddsbetalt skatt	-12	-5
Effekt knyttet til kjøp og salg av virksomhet og annet	0	3
Netto betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	5	4
Effekt av kjøp og salg av selskaper	11	12
Forskuddsbetalt skatt (fordring)	-6	-7
Netto betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	5	4

AVSTEMMING AV NOMINELL SKATTESATS MOT EFFEKTIV SKATTESATS

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Resultat før skattekostnad	1 080	1 072
Forventet skattekostnad på resultat før skatt (22 %)	-238	-236
Effekt av endrede skattesatser	-	-
Effekt av at inntekter fra TS og FKV er presentert etter skatt	-2	24
Effekt av ikke skattepliktige inntekter	6	2
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	-2	-1
Effekt av feil i skattekostnad tidligere år	-	-2
Andre effekter	4	2
Skattekostnad pr. 31.12.	-232	-210
Effektiv skattesats	21 %	20 %
Effekt av kjøp og salg av selskaper		

Den nominelle skattesatsen på skattemessig resultat har i 2024 og 2025 vært 22 % i Norge og Danmark og 20,6 % i Sverige.

NOTE 12 - 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. 01.01.2024	0	1	-6	86	16	97
Resultatført i 2024	-	0	-26	5	5	-16
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskap	-	-	-	6	-	6
Omregningsdifferanser	-	-	-	0	-	0
Utsatt skattefordel pr. 31.12.2024	0	1	-32	97	21	87
Resultatført i 2025	-0	-0	2	9	1	11
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskaper, korr. tidl. år	-	-	-	3	-	3
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-
Utsatt skattefordel pr. 31.12.2025	0	1	-30	109	22	101

UTSATT SKATT

Beløp i NOK mill.	Investerings- eiendom	Bruksrett/ leieforpliktelse	Finansielle instrumenter	Fremførbart underskudd/ overskudd	Annet	Sum
Utsatt skatt pr. 01.01.2024	-608	-	-	25	1	-646
Resultatført i 2024	-176	-	-12	0	3	-186
Poster i utvidet resultat	0	-	-	-	-	0
Effekt av kjøp og salg av selskaper	1	-	0	0	0	1
Omregningsdifferanser	-8	-	-	-	-	-8
Utsatt skatt pr. 31.12.2024	-792	0	-37	1	-10	-839
Resultatført i 2025	-224	-	1	-	-2	-226
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	0
Effekt av kjøp og salg av selskaper, korr. tidl. år	-	-	-	0	-2	-2
Omregningsdifferanser	-1	-	-0	-	-	-2
Utsatt skatt pr. 31.12.2025	-1 018	-	-36	1	-15	-1 068

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. 01.01.2024	-608	0	-31	87	3	-549
Resultatført i 2024	-176	0	-38	5	8	-201
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskaper	1	-	-	6	-	7
Omregningsdifferanser	-8	-	-	-	-	-8
Netto USF (US) pr. 31.12.2024	-792	1	-69	98	11	-751
Resultatført i 2025	-224	-	2	9	-2	-215
Poster i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Effekt av kjøp og salg av selskaper, korr. tidl. år	-	-	-	3	2	1
Omregningsdifferanser	-1	-	-	-	-	-2
Netto USF (US) pr. 31.12.2025	-1 018	1	-67	110	7	-967

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 12 - SKATTER (FORTS.)

NETTOBEREGNING AV UTSATT SKATTEFORDEL (UTSATT SKATT)

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Utsatt skattefordel uten nettoføring innen samme skatteregime	101	87
Andel som har blitt nettet mot utsatt skatt	13	16
Sum utsatt skattefordel i balansen	115	103
Utsatt skatt uten nettoføring innen samme skatteregime	1 068	839
Andel som har blitt nettet mot utsatt skattefordel	13	16
Sum utsatt skatt i balansen	1 081	854
Netto utsatt skattefordel (utsatt skatt) i balansen pr. 31.12.	-967	-751

NOTE 13 - 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).

Beløp i NOK mill.	Opsjoner	Utvikling	Sum
Anskaffelseskost	24	4	29
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-0	-1	-1
Balanseført verdi pr. 01.01.2024	24	4	28
Årets tilgang	1	0	1
Årets tilgang gjennom oppkjøp	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-
Anskaffelseskost	24	4	29
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-0	-1	-1
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	24	4	28
Årets tilgang	1	-0	1
Årets tilgang gjennom oppkjøp	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-
Anskaffelseskost	25	4	29
Akkumulerte amortiseringer og nedskrivninger	-1	-2	-2
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	25	2	27

NOTE 14 - 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. 31.12.2025 har RELOG konsern bruksretteiendel i døtrene NHP Orkanger AS, Stakkevollvn. 27 Eiendom AS og Cinclus Eiendom Nord AS. Merverdi beregnes som differansen mellom kostnader forbundet med leieavtalen og inntekter generert i de respektive selskap. Merverdi beregnes til virkelig verdi.

Investeringseiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved verdiendring basert på eksterne verddivurdering. Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi utover påkostninger føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en eiendom som er i konsernets bruk som varig driftsmiddel omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil en positiv differanse som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres som del av utvidet resultat og som egen post i egenkapitalen. En eventuell negativ differanse er nedskrivning som føres over resultatregnskapet. Ved omklassifisering fra varelager (f.eks. tomter som er kjøpt for videresalg) eller anlegg under utførelse, vil verdiendringen resultatføres.

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Balanseført verdi pr. 01.01.	14 590	13 179
Tilgang, kjøp	-	63
Tilgang, påkostning	230	716
Reklassifisering	-	-
Avgang	-54	-30
Verdiendring investeringseiendom	781	576
Omregningsdifferanser	50	87
Balanseført verdi pr. 31.12.	15 597	14 590

SPESIFIKASJON AV BALANSEFØRTE VERDIER

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for lån pr. 31.12.	15 597	14 590
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

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Husleieinntekt fra investeringseiendom pr. 31.12.	848	771
Driftskostnader for utleide investeringseiendommer	-41	-34
Driftskostnader for ikke-utleide investeringseiendommer	-1	-2
Eiendomsrelaterte driftskostnader pr. 31.12.	-42	-36

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 14 - 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.

2025

	Login Parinvest konsern	NHP Eiendom konsern	RELOG Invest konsern	RELOG konsern
<i>Beløp i NOK mill., kvm i tusen</i>				
Verdi kontantstrømseiendom	7 455	4 883	1 859	14 197
Verdi utviklingseiendom	183	1 218	-	1 401
Balansført verdi pr. 31.12.2025	7 638	6 101	1 859	15 598
Ant. kvm	337 587	175 085	153 802	666 474
Avkastningskrav *	5,89 %	6,53 %	7,82 %	6,36 %

2024

	Login Parinvest konsern	NHP Eiendom konsern	RELOG Invest konsern	RELOG konsern
<i>Beløp i NOK mill., kvm i tusen</i>				
Verdi kontantstrømseiendom	7 070	3 686	1 743	12 499
Verdi utviklingseiendom	167	1 925	-	2 091
Balansført 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 %

* Oppgitt avkastningskrav er et vektet snitt av benyttet kalkulasjonsyield

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

		Endring markedsleie				
<i>Beløp i NOK mill.</i>		- 7,5 %	- 5 %	0 %	+ 5 %	+7,5 %
Endring yield	- 1,0 pp.	1 406	1 833	2 689	3 544	3 972
	- 0,75 pp.	701	1 109	1 927	2 744	3 153
	- 0,5 pp.	56	447	1 230	2 012	2 404
	- 0,25 pp.	-536	-161	590	1 340	1 716
	0 pp.	-1 082	-721	0	721	1 082
	+ 0,25 pp.	-1 586	-1 239	-545	149	496
	+ 0,5 pp.	-2 053	-1 719	-1 051	-382	-48
	+ 0,75 pp.	-2 488	-2 166	-1 521	-876	-553
+ 1,0 pp.	-2 893	-2 582	-1 959	-1 335	-1 024	

Verdiendring utviklingseiendom er ikke kvantifisert i endring av estimerte eiendomsverdier.

Konsernet har ingen investeringseiendommer holdt for salg pr. 31.12.2025.

NOTE 15 - STØRRE TRANSAKSJONER

STØRRE TRANSAKSJONER I 2024 OG 2025

Det er ikke foretatt kjøp av virksomhetssammenslutninger i 2025. 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 og NOK 14 mill. i 2025. Resten av kjøpesummen forfaller i 2026.

NHP Eiendom AS

I 2025 har NHP Sør AS solgt aksjene i Lede Ringdalskogen AS og Ringdal Sør AS. Eiendomsverdien var på hhv. NOK 35,7 mill. og NOK 6,2 mill.

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 har ført opp en industrieiendom på 3 200 kvm bygningsmasse som leies ut til Volvo Maskin AS. På oppkjøpstidspunktet var eiendommen verdsatt til NOK 41,7 mill. Aksjene ble kjøpt for NOK 14 mill.

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

NOTE 16 - 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 balansført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp. En nedskrivning resultatføres med differansen mellom balansført 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 balansført verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsernets varige driftsmidler er i hovedsak inventar og transportmidler. Bokført verdi pr. 31.12.2025 er NOK 1 mill.

Pr. 31.12.2025 er det ikke pantsatte driftsmidler, driftsmidler med restriksjoner eller driftsmidler holdt for salg i konsernet.

NOTE 17 - BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSER

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet om kontrakten er, eller inneholder, en leieavtale i henhold til IFRS 16 - *Leieavtaler*. På iverksettelsestidspunktet innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for de fleste leieavtaler.

Konsernet benytter unntaket i IFRS 16 for følgende typer leieavtaler:

- **Kortsiktige leieavtaler**, definert som kontrakter med leieperiode på 12 måneder eller kortere fra opstartstidspunktet og uten kjøpsopsjon
- **Leieavtaler knyttet til eiendeler av lav verdi**, definert som en eiendel med verdi på NOK 0,1 mill. eller lavere

For slike leieavtaler kostnadsfører konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet etter hvert som de påløper.

Diskonteringsrente

Leieforpliktelsen måles ved nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Diskonteringsrenten som benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige leiebetalinger, er leieavtalens implisitte rente dersom denne er tilgjengelig. For de fleste av konsernets leieavtaler er den implisitte renten ikke tilgjengelig. Konsernet benytter derfor leietakers marginale lånerente, som består av en basisrente og et kredittpåslag.

Leieavtaler med opsjoner

Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, inkludert eventuelle perioder som omfattes av opsjoner på forlengelse eller oppsigelse dersom konsernet med rimelig sikkerhet vil utøve disse. Konsernet har leieavtaler som inkluderer opsjoner på forlengelse, og det utøves skjønn ved vurderingen av hvorvidt det foreligger rimelig sikkerhet for at slike opsjoner vil bli benyttet. Ved denne vurderingen tas det hensyn til alle relevante faktorer som kan skape et økonomisk insentiv til å utøve forlengelsesopsjonen, for eksempel vesentlige investeringer i lokalene.

Etter opstartstidspunktet revurderer konsernet leieperioden dersom det oppstår en vesentlig hendelse eller endring i omstendigheter som er innenfor konsernets kontroll og som påvirker sannsynligheten for at opsjonen vil bli utøvd eller ikke.

BRUKSRETTEIENDELER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Tomter	Kontor	Sum
Balansført verdi pr. 31.12.2024	67	34	100
Årets tilgang	-	19	19
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	0	-22	-21
Årets avskrivning	-2	-4	-6
Balansført verdi pr. 31.12.2025	65	26	92
Leieperiode	1-99 år	1-10 år	
Avskrivningmetode	Lineær	Lineær	

LEIEFORPLIKTELSER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Tomter	Kontor	Sum
Langsiktige leieforpliktelser	65	35	100
Kortsiktige leieforpliktelser	4	8	11
Balansført verdi pr. 31.12.2024	69	43	111
Årets tilgang	-	19	19
Årets avgang	-	-	-
Årets remålingseffekt	0	-20	-19
Årets betalinger	-4	-7	-11
Årets rentekostnad	3	2	4
Balansført verdi pr. 31.12.2025	68	37	104
Langsiktige leieforpliktelser	64	29	93
Kortsiktige leieforpliktelser	4	7	11
Balansført verdi pr. 31.12.2025	68	36	104

Konsernet hadde en netto kontantstrøm balansførte leieavtaler og ikke balansførte leieavtaler på NOK 12,6 mill. i 2025 mot NOK 12,0 mill. i 2024.

NOTE 17 - BRUKSRETTEIENDELER OG LEIEFORPLIKTELSER (FORTS.)

LEIEKOSTNADER INNREGNET I RESULTATET

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Leiekostnader knyttet til kortsiktige avtaler	1	1
Sum leiekostnader pr. 31.12.	1	1

LEIEFORPLIKTELSENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Innen 1 år	11	10
Mellom 1 og 5 år	38	38
Mellom 5 og 10 år	23	23
Mellom 10 og 15 år	12	12
Mellom 15 og 20 år	12	12
Senere	175	178
Sum leieforpliktelser pr. 31.12.	273	273
Diskonteringseffekt	-169	-161
Nåverdi av leieforpliktelser pr. 31.12.	104	112

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

NOTE 18 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

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 selskaper og felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Konsernet vurderer i hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nedskrivningsbehov på investeringer i de tilknyttede selskapene og de felleskontrollerte virksomhetene. Ved nedskrivningsbehov beregnes nedskrivningsbeløpet som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi. Differansen presenteres som *Resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter* i resultatregnskapet.

BALANSFØRTE VERDIER I TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	456	405
Andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	109	169
Balansført verdi i konsernet pr. 31.12.	565	574

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Balansført verdi pr. 01.01.	574	425
Resultatandel i tilknyttede selskaper	53	77
Resultatandel i felleskontrollerte virksomheter	-64	34
Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	0	0
Tilgang (avgang) selskaper, med kontanteffekt	4	13
Tilgang (avgang) selskaper, uten kontanteffekt	-1	25
Balansført verdi i konsernet pr. 31.12.	565	574

Ingen av konsernets tilknyttede selskaper 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 selskaper pr. 31.12.2025.

NOTE 19 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

FINANSIELLE EIENDELER

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i to kategorier:

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

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som:

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

Lån og forpliktelser til amortisert kost

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

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

Kategorien omfatter primært rentebytteavtaler med negativ verdi.

FRAREGNING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

En finansiell eiendel fraregnes hvis:

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

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

NOTE 19 - KLASSIFIKASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER (FORTS.)

2025	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	380	-	-	-	380
Fordringer	-	429	-	-	429
Sum finansielle anleggsmidler	406	429	-	-	835
Kundefordringer og andre fordringer	-	57	-	-	57
Finansielle investeringer	-	-	-	-	-
Rentebytteavtaler	1	-	-	-	1
Bankinnskudd, kontanter o.l.	-	217	-	-	217
Sum finansielle omløpsmidler	1	274	-	-	275
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.2025	407	703	-	-	1 110
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	5 177	5 177
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	0	0
Rentebytteavtaler	-	-	2	-	2
Annen gjeld	-	-	-	10	10
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	-	2	5 187	5 189
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	3 469	3 469
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1	1
Rentebytteavtaler	-	-	0	-	0
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	136	136
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	-	0	3 606	3 606
Sum finansiell gjeld pr. 31.12.2025	-	-	2	8 794	8 796

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

NOTE 20 - FINANSIELLE INVESTERINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Balansført verdi pr. 01.01.	25	21
Tilgang	-	-
Avgang	-	-
Gevinst (tap) over utvidet resultat	-	-
Gevinst (tap) over resultat	-	4
Omregningsdifferanser	-	-
Balansført verdi pr. 31.12.	25	25
Herav klassifisert som anleggsmidler	25	25
Herav klassifisert som omløpsmidler	-	-
Balansført verdi pr. 31.12.	25	25

FINANSIELLE INVESTERINGER BESTÅR AV

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024	
Stav Handel og Næringspark AS	18 %	7	7
Fugleåsen Drift AS	13 %	0	0
Nk Industriendom AS	6 %	19	19
Øvrige		0	0
Sum finansielle investeringer pr. 31.12.		25	25

NOTE 21 - RENTEBYTTEAVTALER

Konsernets finansielle risiko er i stor grad knyttet til utviklingen i og svingninger i rentenivået. RELOG håndterer denne risikoen ved bruk av rentebytteavtaler, hvor konsernets flytende rente byttes mot fast rente. Tabellen nedenfor viser forfallsstruktur og markedsverdi for konsernets rentebytteavtaler.

Rentebytteavtalene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden presenteres i resultatregnskapet på linjen *Verdiendring rentebytteavtaler*, mens kontanteffekten ved oppgjør presenteres som *Rentekostnad*.

FORFALLSSTRUKTUR FOR RENTEBYTTEAVTALER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	1	6
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	19	13
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år (2031 til 2039) *	361	375
Sum rentebytteavtaler - eiendel	381	394
Rentebytteavtaler - utløper innen 1 år	0	0
Rentebytteavtaler - utløper mellom 1 og 5 år	2	2
Rentebytteavtaler - utløper etter 5 år (2031 til 2037) *	0	6
Sum rentebytteavtaler - forpliktelse	2	7
Netto rentebytteavtaler - eiendel (forpliktelse) pr. 31.12.	379	387

* Årsintervall gjelder inneværende regnskapsår

LAVESTE OG HØYESTE FASTRENTE I RENTEBYTTEAVTALER

	31.12.2025	31.12.2024
Laveste fastrente i rentebytteavtaler	0,69 %	0,69 %
Høyeste fastrente i rentebytteavtaler	4,25 %	4,09 %

NOMINELL HOVEDSTOL I RENTEBYTTEAVTALER FORDELT PÅ VALUTA

<i>Beløp i mill.</i>	31.12.2025	31.12.2024
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i NOK	3 748	4 338
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i SEK	-	-
Nominell hovedstol rentebytteavtaler i DKK	425	425

VIRKELIG VERDI AV RENTEBYTTEAVTALER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Virkelig verdi pr. 01.01.	387	227
Resultatført verdiendring, gevinst	2	154
Resultatført verdiendring, tap	-9	0
Valuta	0	5
Virkelig verdi (netto) pr. 31.12.	379	387

NOTE 22 - 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

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Kundefordringer	22	24
Opptjente, ikke fakturerte, inntekter	10	15
Forskuddsbetalte kostnader	16	6
Øvrige kortsiktige fordringer	9	16
Sum kortsiktige fordringer	57	61
Rentebærende fordringer	405	366
Øvrige langsiktige fordringer	25	18
Sum langsiktige fordringer	429	383
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer pr. 31.12.	486	444

PÅLYDENDE, AVSETNING FOR TAP OG BALANSEFØRT VERDI

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Pålydende verdi	492	449
Avsetning for tap på fordringer	-6	-5
Balanseført verdi pr. 31.12.	486	444

ALDERSFORDELING FORFALTE KUNDEFORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Opptil 3 måneder	23	23
Over 3 måneder	6	5
Forfalte poster før avsetning for tap pr. 31.12.	29	28

AVSETNING FOR TAP PÅ FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Avsetning for tap på fordringer pr. 01.01.	-5	-3
Årets endring i avsetning	-2	-1
Avsetning for tap på fordringer 31.12.	-6	-5
Kundefordringer pr. 31.12.	23	24

Avsetning til tap gjelder i sin helhet kundefordringer.

NOTE 22 - KUNDEFORDRINGER, ANDRE FORDRINGER OG FORSKUDDSBETALINGER (FORTS.)

FORFALLSSTRUKTUR PÅ LANGSIKTIGE FORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Forfaller mellom 1 og 2 år	14	17
Forfaller mellom 2 og 5 år	7	3
Forfaller etter 5 år	408	364
Sum langsiktige fordringer pr. 31.12.	429	383

Effektiv rente på rentebærende fordringer pr. 31.12.2025 er ca. 6,4 % og ca. 6,3 % pr. 31.12.2024.

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

FORDRINGENE ER FORDELT I ULIKE VALUTA SOM FØLGER:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
NOK	427	375
DKK	13	16
SEK	46	52
Sum kortsiktige og langsiktige fordringer pr. 31.12.	486	444

NOTE 23 - BANKINNSKudd, KONTANTER OG LIGNEDE

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Bankinnskudd og kontanter	214	184
Skattetrekksmidler	2	2
Andre bundne bankinnskudd	-	-
Sum bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.	217	186

I KONTANTSTRØMOPPSTILLINGEN OMFATTER KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER FØLGENDE:

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Bankinnskudd, kontanter o.l.	217	186
Kassekreditt	-	-
Sum kontanter og kontantekvivalenter i kontantstrømoppstillingen pr. 31.12.	217	186

NOTE 24 - 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 tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning eller om oppkjøpet skal regnskapsføres som et eiendelskjøp. Dersom kjøpet tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
RELOG Invest AS *	1,3 %	1,3 %	14	12	122	112
Login Parinvest Holding AS	30 %	30 %	146	112	1 027	925
Øvrige **	20 % - 49 %	20 % - 49 %	20	-2	75	55
Sum andeler som tilfaller minoritetene pr. 31.12.			180	122	1 224	1 093

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

** Øvrige datterselskaper med ikke-kontrollerende eierinteresser i 2025 er Vinterbro Næringspark Øst AS, Ganddal Næringspark AS inklusive datterselskapene Butikkeiendom Skjæveland AS og Butikkeiendom II Skjæveland AS, Gulli Vegservice AS, Holtskogen Nord AS, K2-RELOG Industrieiendom AS inklusive 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 inklusive datterselskapet Nyborg Handelspark AS. Alle disse datterselskapene inngår i konsernet NHP Eiendom AS.

INFORMASJON OM UTBYTTE OG ANDRE EGENKAPITALTRANSAKSJONER:

Ikke-kontrollerende eierinteresser har hatt følgende egenkapitaltransaksjoner i 2025 og 2024:

Ikke-kontrollerende eierinteresser i RELOG Invest AS har i 2025 mottatt NOK mill. 5 i utbytte.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i RELOG Invest AS har i 2024 mottatt NOK mill. 0 i utbytte.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2025 mottatt NOK mill. 0 i utbytte.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i Login Parinvest Holding AS har i 2025 mottatt en kapitalnedsettelse på NOK 45 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 2024 mottatt en kapitalnedsettelse på NOK 30 mill.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i Øvrige har i 2025 mottatt NOK mill. 0 i utbytte.
Ikke-kontrollerende eierinteresser i Øvrige har i 2024 mottatt NOK mill. 0 i utbytte.
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.

NOTE 25 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

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

Utbyggingsforpliktelser gjelder forpliktelser til å opparbeide infrastruktur på solgte tomter.

UTBYGGINGSFORPLIKTELSER

Beløp i NOK mill.	Utbyggingsforpliktelse	Sum
Inngående balanse pr. 01.01.2024	12	12
Benyttet i løpet av året	-	-
Årets avsetning	30	30
Årets rentekostnad	-	-
Omregningsdifferanser	-	-
Utgående balanse pr. 31.12.2024	42	42
Benyttet i løpet av året	-3	-3
Årets avsetning	2	2
Årets rentekostnad	-	-
Omregningsdifferanser	-	-
Utgående balanse pr. 31.12.2025	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	18	18
Senere enn 5 år	17	17
Sum andre avsetninger for forpliktelser pr. 31.12.2025	42	42

KLASSIFISERING I BALANSEN

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Langsiktig	42	42
Kortsiktig	-	-
Sum andre avsetninger for forpliktelser pr. 31.12.	42	42

NOTE 26 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER, OBLIGASJONSLÅN OG FORFALLSSTRUKTUR

Lån regnskapsføres til faktisk utbetalt beløp på tidspunkt for utbetaling. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost. En eventuell forskjell mellom bokført verdi og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

Betalte honorarer knyttet til etablering av trekkrettigheter balanseføres i påvente av låneopptak dersom det er sannsynlig at lån blir trukket opp. Honoraret føres deretter som del av anskaffelseskost på lånet. Dersom det ikke anses sannsynlig at hele eller deler av trekkrettigheten blir trukket opp, balanseføres honoraret som forskuddsbetalte likviditetstjenester og kostnadsføres over perioden rettigheten gjelder for.

Gjeld som forfaller til betaling innen 12 måneder fra balansedato, klassifiseres om kortsiktig.

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Pantelån	5 177	4 382
Sum langsiktige lån	5 177	4 382
Kassekreditt	-	-
Pantelån	3 469	4 194
Sum kortsiktige lån	3 469	4 194
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	8 646	8 576

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR PANTELÅN

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Investeringsseier	15 598	14 587
Varige driftsmidler	-	-
Kundefordringer og andre fordringer (kortsiktig)	-	-
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelån pr. 31.12.	15 598	14 587

LÅNENE HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Pantelån		
Innen 1 år	3 469	4 194
Mellom 1 og 2 år	516	3 083
Mellom 2 og 3 år	3 892	478
Mellom 3 og 4 år	53	51
Mellom 4 og 5 år	55	52
Senere	661	718
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	8 646	8 576

LÅNENE ER EKSPONERT FOR RENTEENDRINGER BASERT PÅ FØLGENDE REPRISINGSSTRUKTUR

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Pantelån		
Under 1 år	4 407	3 772
Mellom 1 og 2 år	112	3 505
Mellom 2 og 3 år	509	478
Mellom 3 og 4 år	701	51
Mellom 4 og 5 år	815	52
Senere	2 103	718
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.	8 646	8 576

Reprisingsstrukturen hensyntar rentebytteavtaler.

NOTE 26 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER, OBLIGASJONSLÅN OG FORFALLSSTRUKTUR (FORTS.)

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

2025

Beløp i NOK mill.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Over 5 år	Sum
Pantelån og obligasjonslån	3 469	516	3 892	53	55	661	8 646
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	-	10	10
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	13	-	-	-	-	-	13
Sum rentebærende gjeld pr. 31.12	3 483	516	3 892	53	55	672	8 670

FORFALLSSTRUKTUR FOR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Forfallsstrukturen nedenfor viser de kontraktmessige, udiskonterte kontantstrømmene knyttet til konsernets finansielle forpliktelser. Oversikten er utarbeidet i samsvar med kravene i IFRS 7 - *Finansielle instrumenter* om opplysninger knyttet til likviditetsrisiko. Beløpene inkluderer både hovedstol og forventede rentebetalinger der dette er relevant.

2025

Beløp i NOK mill.	0-1 år	1-2 år	2-5 år	Over 5 år	Sum
Pantelån	3 874	791	4 176	803	9 644
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	-	-	0	11	11
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	16	-	-	-	16
Rentesikringer	-79	-77	-228	-73	-457
Sum rentebærende gjeld inkludert renter og sikring pr. 31.12.	3811	714	3948	742	9214
Leverandørgjeld	26	-	-	-	26
Øvrig langsiktig rentefri gjeld	-	-	-	-	-
Øvrig kortsiktig rentefri gjeld	111	-	-	-	111
Sum ikke-rentebærende gjeld pr. 31.12.	136	-	-	-	136

FREMTIDIGE RENTEINNTEKTER OG RENTEBETALINGER

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Pantelån		
Påløpte renteinntekter	4	7
Påløpte rentekostnader	15	7
Sum renteinntekter og rentebetalinger pr. 31.12.	-11	0

LÅN PR. VALUTA

Beløp i NOK mill.	Hovedstol i valuta	2025	2024
NOK	7 367	7 367	7 316
SEK	350	382	365
DKK	566	897	895
Sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.		8 646	8 576

UBENYTTETE LÅNEFASILITETER

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Utløper innen ett år til flytende rente	3	9
Utløper etter ett år til flytende rente	-	-
Sum ubenyttede lånefasiliteter pr. 31.12.	3	9

NOTE 26 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER, OBLIGASJONSLÅN OG FORFALLSSTRUKTUR (FORTS.)

RENTESATSER

2025	NOK	SEK	DKK
Pantelån	6,38 %	4,48 %	2,98 %
Gjennomsnittlig rentesats for sum langsiktige og kortsiktige lån pr. 31.12.2025	6,38 %	4,48 %	2,98 %

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 %

Rentesatsene er inklusiv margin, men hensyntar ikke rentebytteavtaler, beredskapsprovisjon og tilretteleggingskostnader. For nærmere beskrivelse av rentebytteavtaler, se note 21 - *Rentebytteavtaler*.

VIRKELIG VERDI AV LÅN

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

ENDRING I BALANSEFØRT VERDI PÅ LÅN FORDELES PÅ FØLGENDE MÅTE:

Beløp i NOK mill.	Obligasjons-		
	Pantelån	lån	Sum lån
Balanseført verdi pr. 01.01.2024	8 006	-	8 006
Tilgang ved kjøp av selskaper	18	-	18
Opptak og fornyelse av lån	834	-	834
Nedbetaling av lån	-330	-	-330
Valutaomregning	47	-	47
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	8 576	-	8 576
Opptak og fornyelse av lån	4 176	514	4 690
Nedbetaling av lån	-4 646	-	-4 646
Valutaomregning	23	-	23
Øvrige	4	-	4
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	8 132	514	8 646

NOTE 27 - LÅNEAVTALER

Konsernet har følgende vesentlige låneavtaler:

PANTELÅN

I RELOG-konsernet er det trukket opp lån med pant i eiendom på NOK 8 646 mill. pr. 31.12.2025 mot NOK 8 576 mill. pr. 31.12.2024.

De aller fleste pantelånene har finansielle betingelser (covenants) for RELOG konsern, underkonsern og/eller enkeltstående selskaper. Betingelsene er som følger, og er beregnet og overholdt pr. 31.12.2025 * :

Låntaker	Lån pr. 31.12.2025 (NOK mill.)	Loan-to-value (maksimum)	Beregnet loan-to-value	Interest cover ratio (ICR)	Beregnet ICR	Bokført egenkapital
RELOG AS **	3 395	70 %	49 % / 54 %	1,4:1	2,40 / 1,65:1	
Login Parinvest AS ***	3 055	70 %	51 % / 51 %	1,8:1	2,20:1	
Risavika Base Invest AS (inkludert datter)	443			1,45:1	2,03:1	
Nedre Kalbakkvei 82 AS****	514	75 %	69 %			
K2-RELOG Industrieiendom AS *****	343					> 20 %
Sum lån med finansielle lånebetingelser	7 749					

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

* Gjeldende lånevilkår var også overholdt pr. 31.12.24

** 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 %. Loan-to-value beregnes hhv. på norsk del av konsern og konsernet som helhet

**** Avdragsfritt frem til forfallsdato 30.04.2028

***** Bokført egenkapital i K2-RELOG Industrieiendom konsern skal til enhver tid være minimum 20 % i forhold til bokført total kapital. Pr. 31.12.2025 var denne beregnet til 24,3 %

Spesifisering av lån med finansielle lånebetingelser	Sum lån med pant i eiendom	Lån med finansielle betingelser	Andel lån med finansielle betingelser
RELOG AS	0	0	0 %
Login Parinvest AS	3 896	3 024	78 %
Risavika Base Invest AS (inkludert datter)	428	428	100 %
Nedre Kalbakkvei 82 AS	514	514	100 %
K2-RELOG Industrieiendom AS	338	338	100 %
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	5 177	4 305	83 %
RELOG AS	3 395	3 395	100 %
Login Parinvest AS	55	31	55 %
Risavika Base Invest AS (inkludert datter)	14	14	100 %
Nedre Kalbakkvei 82 AS	0	0	0 %
K2-RELOG Industrieiendom AS	5	5	100 %
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 469	3 444	99 %
Sum pr. 31.12.2025	8 646	7 749	90 %

Lån med finansielle betingelser omfatter lån med finansielle covenants.

KONSERNKONTOORDNINGER I RELOG

RELOG AS, RELOG Invest AS og Login Parinvest AS har en Cash Pool-konsernkonto i Nordea. Selskapene eier hver sin konsernkonto, og avtalen innebærer at selskapene samler og styrer konsernets likviditet. Konsernets netto innskudd på konsernkontoen er presentert som bankinnskudd. Pr. 31.12.2025 var saldo på innskudd i bank NOK 217 mill., inklusivt bankinnskudd i nordiske datterselskaper. Tilsvarende tall for 31.12.2024 var NOK 186 mill.

NOTE 28 - GARANTIER

Konsernet har garantert for ikke balanseførte forpliktelser begrenset oppad til NOK 1 183 mill. pr. 31.12.2025. Garantiene er i hovedsak stilt på vegne av og ovenfor tilknyttede selskap.

GARANTISTILLELSER FORDELT PÅ DEBITORER

2025

<i>Beløp i NOK mill.</i>	RELOG	Tilknyttede selskaper	Sum
Bankgaranti	-	1 031	1 031
Kontraktsgaranti	67	10	77
Boliggaranti	-	75	75
Sum garantistillelser pr. 31.12.2025	67	1 116	1 183

2024

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

VESENTLIGE ENKELTSTÅENDE GARANTISTILLELSER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av konsern	-	-
Bankgaranti stilt for banklån på vegne av tilknyttede selskaper	1 031	422
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør konsern *	67	128
Kontraktsgaranti stilt overfor leverandør tilknyttede selskaper *	10	10
Øvrige	75	75
Sum garantistillelser pr. 31.12.	1 183	635

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

NOTE 29 - 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. Virkelig verdi på rentebytteavtaler er beregnet ut ifra mottatte markedsverdirapporter fra bank, og baserer seg på observerbare renter og priser
- **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. Virkelig verdi på finansielle investeringer er basert på ekstern verddivurdering av underliggende eiendommer.

Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi består av egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler. Børsnoterte egenkapitalinstrumenter er plassert i Nivå 1, øvrige egenkapitalinstrumenter og rentebytteavtaler er plassert i Nivå 2. Finansielle investeringer er plassert i Nivå 3, jf. note 20 - Finansielle investeringer.

2025

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	25	25
Rentebytteavtaler	-	380	-	380
Sum finansielle anleggsmidler	-	380	25	406
Finansielle investeringer	-	-	0	0
Rentebytteavtaler	-	1	-	1
Sum finansielle omløpsmidler	-	1	0	1
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.	-	381	25	407
Rentebytteavtaler	-	2	-	2
Sum finansiell langsiktig gjeld	-	2	-	2
Finansielle instrumenter	-	0	-	0
Sum finansiell kortsiktig gjeld	-	0	-	0
Sum finansiell gjeld pr. 31.12.	-	2	-	2
Netto finansielle eiendeler (gjeld) pr. 31.12.2025	-	379	25	405

2024

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle investeringer	-	-	25	25
Rentebytteavtaler	-	388	-	388
Sum finansielle anleggsmidler	-	388	25	414
Finansielle investeringer	-	-	0	0
Rentebytteavtaler	-	6	-	6
Sum finansielle omløpsmidler	-	6	0	6
Sum finansielle eiendeler pr. 31.12.	-	394	25	419
Rentebytteavtaler	-	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

NOTE 30 - LEVERANDØRGJELD OG ANNEN GJELD

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode. Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Leverandørgjeld vurderes til amortisert kost.

LANGSIKTIG GJELD

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Rentebærende gjeld til aksjonærer i morselskapet	-	-
Rentebærende gjeld til aksjonærer i underliggende selskaper	10	20
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum annen gjeld pr. 31.12.	10	20
Rentebærende gjeld til aksjonærer i underliggende selskaper		
Forfaller mellom 1 og 2 år	10	20
Forfaller mellom 2 og 5 år	-	-
Forfaller etter 5 år	-	-
Sum rentebærende gjeld til aksjonærer i underliggende selskaper pr. 31.12.	10	20
Øvrig langsiktig gjeld		
Forfaller mellom 1 og 2 år	-	-
Forfaller mellom 2 og 5 år	-	-
Forfaller etter 5 år	-	-
Sum øvrig langsiktig gjeld pr. 31.12.	-	-
Forfall langsiktig gjeld		
Forfaller mellom 1 og 2 år	10	20
Forfaller mellom 2 og 5 år	-	-
Forfaller etter 5 år	-	-
Sum annen gjeld pr. 31.12	10	20

KORTSIKTIG GJELD

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Leverandørgjeld	26	32
Skyldig offentlige avgifter og lønn	26	46
Påløpte kostnader	29	25
Utsatt inntekt	22	43
Øvrig kortsiktig gjeld	33	27
Sum leverandørgjeld og annen gjeld pr. 31.12.	136	173
Utsatt inntekt		
Forskuddsbetalinger i utenlandske datterselskaper	21	19
Forskudd fra kunder	1	24
Sum utsatt inntekt pr. 31.12.	22	43

NOTE 31 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke kjente vesentlige hendelser etter balansedagen.

Selskapsregnskap



RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	2, 6	44	43
Sum driftsinntekter		44	43
Lønn og andre personalkostnader	3	63	67
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1	1
Annen driftskostnad	3	23	19
Sum driftskostnader		88	88
Driftsresultat		-44	-45
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper	5	2	2
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	260	246
Annen renteinntekt		42	57
Annen finansinntekt	5, 7	222	403
Sum finansinntekter		525	708
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	25	24
Annen rentekostnad		238	259
Annen finanskostnad	5, 7	23	23
Sum finanskostnader		286	306
Netto resultat av finansposter		239	403
Ordinært resultat før skattekostnad		195	358
Skattekostnad på ordinært resultat	8	6	3
Årets resultat		189	355
OVERFØRINGER			
Overført til/fra annen egenkapital	9	189	355
Overført til/fra overkurs	5, 9	-	-
Sum overføringer		189	355

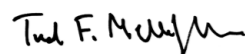
BALANSE

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
FoU, lisenser og programvare	10	4	5
Utsatt skattefordel	8	-	-
Sum immaterielle eiendeler		4	5
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4	0	0
Inventar og utstyr	4	1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskaper	5, 11	5 320	5 198
Lån til foretak i samme konsern	6	3 217	3 039
Andre langsiktige fordringer	3	23	26
Sum finansielle anleggsmidler		8 560	8 264
Sum anleggsmidler		8 565	8 270
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	12	1	1
Fordringer på konsernselskap	6, 8	830	1 227
Fordringer på tilknyttet selskap		0	1
Andre kortsiktige fordringer		16	7
Sum fordringer		848	1 236
Bankinnskudd	6, 13, 14	114	101
Sum omløpsmidler		962	1 337
Sum eiendeler		9 527	9 607

BALANSE

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.2025	31.12.2024
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	544	355
Sum opptjent egenkapital		544	355
Sum egenkapital		5 497	5 308
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	1	2
Andre avsetninger for forpliktelser		1	2
Sum avsetning for forpliktelser		2	3
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 14	-	3 801
Øvrig langsiktig gjeld	5, 14	-	-
Sum annen langsiktig gjeld		-	3 801
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 395	-
Leverandørgjeld		4	0
Skyldige offentlige avgifter	13	4	5
Gjeld til konsernselskap	6, 15	610	473
Annen kortsiktig gjeld		15	17
Sum kortsiktig gjeld		4 028	495
Sum gjeld		4 030	4 299
Sum egenkapital og gjeld		9 527	9 607

Trondheim, 12. mars 2026


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.	2025	2024
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	195	353
Ordinære avskrivninger	1	1
Nedskrivning av aksjer	-200	-380
Endring i kundefordringer	-0	-1
Endring i andre fordringer	-9	0
Endring i leverandørgjeld	4	-1
Endring i konsernmellomværende	-264	-127
Endring i annen kortsiktig gjeld	-1	0
Effekt av valutakursendringer	3	11
Endring i andre tidsavgrensingsposter	37	13
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-234	-129
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Endring i konserkontoordning, fordring	404	-465
Tilbakebetaling kapital aksjer og andeler	105	70
Salg av varige driftsmidler	-	0
Investering i varige driftsmidler / immaterielle eiendeler	-0	-0
Innbetaling (+) / utbetaling (-) lån til andre foretak i samme konsern	48	32
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	557	-363
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger, opptak av kort- og langsiktig gjeld	485	765
Utbetaling ved nedbetaling annen gjeld / utlån	-916	-258
Nedbetaling av gjeld til finansieringsinstitusjoner	0	-2
Endring i konserkontoordning, gjeld	122	-103
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-310	402
Overført til/fra annen egenkapital	13	-90
Likviditetsbeholdning 01.01.	101	191
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.	114	101

NOTER TIL SELSKAPSREGNSKAPET

Note 1 – Regnskapsprinsipper	85
Note 2 – Driftsinntekter	86
Note 3 – Ansatte og godtgjørelser	87
Note 4 – Spesifikasjoner av anleggsmidler	88
Note 5 – Datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer	88
Note 6 – Transaksjoner med nærstående parter	89
Note 7 – Spesifikasjon av valuta	89
Note 8 – Skatt	90
Note 9 – Egenkapital	90
Note 10 – Spesifikasjoner av immaterielle eiendeler	91
Note 11 – Enkelttransaksjoner	91
Note 12 – Fordringer	91
Note 13 – Bundne midler	92
Note 14 – Gjeld og pantstillelser - garantier og rentesikring	92
Note 15 – Aksjer og aksjeeiere	93
Note 16 – Hendelser etter balansedagen	93

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

IMMATERIELLE EIENDELER OG AVSKRIVNINGER

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

AKSJER I DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDELER I ANSVARLIGE SELSKAPER

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper (TS) og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

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

FORDRINGER

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

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

SKATTEKOSTNAD OG UTSATT SKATT

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

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

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

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

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.

TRANSAKSJONER I UTENLANDSK VALUTA

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

KONSERN

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

NOTE 2 - DRIFTSINTEKTER

FORDELING PÅ VIRKSOMHETSOMRÅDER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Øvrige driftsinntekter *	44	43
Sum driftsinntekter pr. 31.12.	44	43

GEOGRAFISK FORDELING

Norge	44	43
Sum geografisk fordeling pr. 31.12.	44	43

* Øvrige driftsinntekter består hovedsakelig av forretningsfører- og forvaltningshonorar

NOTE 3 - ANSATTE OG GODTGJØRELSE

LØNSKOSTNADER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Lønn	51	53
Offentlige avgifter	8	9
Pensjonskostnader	3	3
Sosiale kostnader	2	2
Sum lønnskostnader pr. 31.12.	63	67
Gjennomsnittlig antall ansatte/årsverk	29	29

GODTGJØRELSE TIL LEDEDE ANSATTE

Styret i RELOG AS har i 2025 bestått av styrets leder Trond F. Mellingsæter og styremedlemmene Anne Sofie Bjørkholt, Øyvind Christensen, Bob Persson og Gry Aarnes.

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

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

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 2025 er kriteriene for full bonusutbetaling oppnådd, og det er satt av NOK 7,7 mill. i regnskapet pr. 31.12.2025 i tilknytning til dette.

GODTGJØRELSE TIL ADMINISTRERENDE DIREKTØR

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025
Lønn	3,9
Bonus	1,0
Annen godtgjørelse	0,2
Sum pr. 31.12.	5,1

LÅN OG KREDITTSTILLELSER ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Selskapet har en fordring på et selskap eid av administrerende direktør pr. 31.12.2025 på NOK 19,7 mill. Fordringen renteberegnes med normrenten fastsatt av Finansdepartementet. Lånet ble forlenget i 2024 og har forfall 31.12.2027. Sikkerhet for lånet er pant i aksjer i RELOG.

PENSJONSORDNINGER

RELOG AS har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Ordningen omfatter 28 personer pr. 31.12.2025.

Premiebetalingene kostnadsføres løpende i selskapet. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

LÅN OG KREDITTSTILLELSER ANSATTE

Selskapet har ingen lån eller kredittstillelser til ansatte pr. 31.12.2025.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

<i>Beløp i NOK mill., eksklusiv mva.</i>	2025	2024
Lovpålagt revisjon	0,8	1,1
Andre attestasjonstjenester	0,1	0,1
Annen bistand	-	0,1
Sum godtgjørelse til revisor pr. 31.12.	1,0	1,3

NOTE 4 - SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

Beløp i NOK mill.	Anlegg under utførelse	Inventar, personbiler, verkøy m.m.	Sum
Kostpris pr. 01.01.2025	0	1	1
Ordinære tilganger til kostpris	0	0	0
Kostpris pr. 31.12.2025	0	2	2
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.2025	-	1	1
Avskrivninger i regnskapsåret	-	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2025	-	1	1
Balansført verdi pr. 31.12.2025	0	1	1

Økonomisk levetid > 5 år
Avskrivningssats 0-33 %

NOTE 5 - DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG ANDRE INVESTERINGER

DATTERSELSKAPER

2025

Beløp i NOK mill.	Ansk. år	Forretnings-kontor	Eier- og stemmeandel	Aksjekapital i selskapet	Balansført 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	2 892	283	2 974
RELOG Invest AS *	2021	Trondheim	98,7 %	0	504	96	732
Login Parinvest Holding AS/IS *	2021	Trondheim	70,0 %	0	1 864	486	3 674
Investeringer i datterselskaper pr. 31.12.					5 320		

* Konsernets resultat og egenkapital er oppgitt iht. IFRS

Mottatt og inntektsført konsernbidrag fra følgende datter:

Beløp i NOK mill.	2025
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:

Beløp i NOK mill.	2025
NHP Eiendom AS	26
Endring kostpris pr. 31.12.	26

** 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 ble delvis reversert i 2024, med hhv. NOK 379 mill. i NHP Eiendom og NOK 1 mill. i Login Eiendom AS og er ytterligere reversert med NOK 200 mill. i NHP Eiendom i 2025. 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

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Langsiktige fordringer pr. 31.12. *	3 217	3 039
Kortsiktige lån til datterselskaper	6	0
Kundefordringer	2	0
Mellomværende konsernkonto	820	1 224
Mottatt konsernbidrag	2	2
Kortsiktige fordringer på konsernselskap pr. 31.12.	830	1 227

KONSERNGJELD

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Langsiktig gjeld pr. 31.12. *	-	-
Leverandørgjeld	0	-
Mellomværende konsernkonto	575	454
Avgitt konsernbidrag	34	19
Kortsiktig gjeld til konsernselskap pr. 31.12.	610	473

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

MELLOMVÆRENDE TILKNYTTET KONSERNKONTO **

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

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Mellomværende tilknyttet konsernkonto, fordring	820	1 224
Mellomværende tilknyttet konsernkonto, gjeld	575	454

** Mellomværende renteberegnes ut fra markedsmessige vilkår

NOTE 7 - SPESIFIKASJON AV VALUTA

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

Beløp i NOK mill.	2025	2024
Agiogeinst	21	23
Agiotap	-23	-23
Netto agio pr. 31.12.	-2	-0

NOTE 8 - SKATT

SKATTEKOSTNAD

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1	1
Effekt avgitt konsernbidrag konsernbidrag	-7	-4
Skattekostnad ordinært resultat pr. 31.12.	-6	-3

BETALBAR SKATT

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skatt	195	358
Permanente forskjeller	-200	-380
Endring i midlertidige forskjeller	4	6
Skattepliktig resultat fra deltakerlignet selskap	34	36
Grunnlag betalbar skatt pr. 31.12.	34	19
Betalbar skatt på årets resultat, 22 %	7	4
Betalbar skatt på tidligere års resultat	-	-
Sum betalbar skatt på ordinært resultat pr. 31.12.	7	4
Betalbar skatt på året resultat	7	4
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7	-4
Sum betalbar skatt i balansen pr. 31.12.	-	-

SKATTEEFFEKTEN AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Endring	2025	2024
Varige driftsmidler	0	-0	0
Andre forskjeller	4	3	7
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4	3	7
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt pr. 31.12.	3	7	7
Utsatt skatt (utsatt skattefordel), 22 %, pr. 31.12.	1	2	2

NOTE 9 - EGENKAPITAL

<i>Beløp i NOK mill.</i>	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2024	0	4 953	-0	355	5 308
Årets resultat	-	-	-	189	189
Egenkapital pr. 31.12.2025	0	4 953	-0	544	5 497

Aksjekapitalen pr. 31.12.2025 er NOK 0,439 mill.

Det er ikke foretatt egenkapitaltransaksjoner i 2025.

NOTE 10 - SPESIFIKASJONER AV IMMATERIELLE EIENDELER

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av immaterielle eiendeler.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	FoU	Lisenser og programvare	Sum
Kostpris pr. 01.01.2025	3	2	6
Ordinære tilganger til kostpris	-	-	-
Avgang til kostpris	1	-	1
Kostpris pr. 31.12.2025	4	2	7
Akkumulerte avskrivninger ved 01.01.2025	-	0	0
Avskrivninger i regnskapsåret	2	0	2
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2025	2	1	2
Balansført verdi 31.12.2025	2	2	4

Økonomisk levetid
Avskrivningssats

5 år
20 %

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

NOTE 11 - ENKELTTTRANSAKSJONER

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 datterselskaper i Ringdalskogen AS var da Lede Ringdalskogen AS, Ringdal Nord AS og Ringdal Sør AS. Fisjonen omfattet tomter ment for salg. Ringdal Nord AS ble solgt i 2024. Lede Ringdalskogen AS og Ringdal Sør AS er solgt i 2025.

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

Det er ikke foretatt vesentlige transaksjoner i konsernet RELOG Invest i 2025.

NOTE 12 - FORDRINGER

VURDERING AV KUNDEFORDRINGER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Vurdert til pålydende	1	1
Avsatt til tap	-	-
Balansført verdi pr. 31.12.	1	1

NOTE 13 - BUNDNE MIDLER

Selskapet har en skattetrekkkonto på NOK 2,3 mill. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2025 er NOK 2,3 mill.

NOTE 14 - GJELD OG PANTSTILLELSER - GARANTIER OG RENTESIKRING**TREKKRETTIGHETER OG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12. *	0	3 801
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12. **	3 395	0

* 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. 31.12.2025 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*.

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
Bankinnskudd pr. 31.12.	114	101

GARANTISTILLELSER

<i>Beløp i NOK mill.</i>	2025	2024
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 datterselskaper 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. 31.12.2025.

Samtlige aksjer har lik stemmerett og lik rett til utbytte.

Selskapsnavn	Antall aksjer	Andel i %
3LOG ANS	5 479 917	74,90 %
Persson Norge AS	620 116	8,48 %
Lyng Gruppen AS	425 006	5,81 %
Heglund Holding AS	327 294	4,47 %
Stiftelsen Fritt Ord	211 541	2,89 %
Reitan Eiendom AS	143 813	1,97 %
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 AS 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 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2025, totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømpoppstilling 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 2025 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 2025 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 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 avvirket. 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, 20. mars 2026
PricewaterhouseCoopers AS



Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor



Foto: RELOG

«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

Søndre gate 15

N-7011 TRONDHEIM

AVDELINGER:

RELOG AS

Haakon VII's gate 1

N-0161 Oslo

RELOG AS

Hanaveien 8b

N-4327 Sandnes

KONTAKTPERSON:

ØYSTEIN BOGFJELLMO, INVESTERINGSDirektør

Mobil: +47 920 27 099

E-post: oystein.bogfjellmo@relog.no

