



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	921 857 225
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	REALFORUM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Vågsallmenningen 3 5014 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Geir Hove
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	19 253	29 251
Sum kostnader		19 253	29 251
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 253</b>	<b>-29 251</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		54 413 301	32 041 389
Annen renteinntekt		5 952	5 807
Annen finansinntekt			765
Sum finansinntekter		54 419 253	32 047 961
<b>Netto finans</b>		<b>54 419 253</b>	<b>32 047 961</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>54 400 000</b>	<b>32 018 710</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>54 400 000</b>	<b>32 018 710</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 400 000</b>	<b>32 018 710</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>54 400 000</b>	<b>32 018 710</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		53 740 000	31 792 740
Overføringer annen egenkapital		660 000	225 970
Sum overføringer og disponeringer		54 400 000	32 018 710



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	123 567 384	123 567 384
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>123 567 384</b>	<b>123 567 384</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 567 384</b>	<b>123 567 384</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		30 413 301	41 389
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 413 301</b>	<b>41 389</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 446 690	758 602
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 446 690</b>	<b>758 602</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 859 991</b>	<b>799 991</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 427 375</b>	<b>124 367 375</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,5	2 486 957	2 486 957
Annen innskutt egenkapital	5	71 173 158	71 173 158
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 660 115</b>	<b>73 660 115</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	51 367 260	50 707 260



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 367 260</b>	<b>50 707 260</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 027 375</b>	<b>124 367 375</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	6	30 400 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 400 000</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 400 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 427 375</b>	<b>124 367 375</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		174 387 640	194 040 216
Gevinst ved salg av driftsmidler		139 868 008	
<b>Sum inntekter</b>		<b>314 255 648</b>	<b>194 040 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	3	3 645 696	3 044 961
Ordinære avskrivninger	5	30 477 784	31 846 755
Annen driftskostnad	3	55 225 657	50 038 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>89 349 137</b>	<b>84 930 331</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>224 906 511</b>	<b>109 109 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	9	17 644 500	17 795 559
Annen renteinntekt		6 539 844	675 832
Andre finansinntekter		16 068 674	127 915
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 253 018</b>	<b>18 599 306</b>
Annen rentekostnad		7 456 535	17 936 710
Andre finanskostnader		100 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 556 535</b>	<b>17 936 710</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 696 483</b>	<b>662 596</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>257 602 994</b>	<b>109 772 481</b>
Skattekostnad	6	19 856 238	22 484 728
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>237 746 756</b>	<b>87 287 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>237 746 756</b>	<b>87 287 753</b>
Minoritetsinteresser	8	10 099 834	7 070 115
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>227 646 922</b>	<b>80 217 638</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært utbytte		53 740 000	31 792 740
Overføring til annen egenkapital		173 906 922	48 424 898
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>227 646 922</b>	<b>80 217 638</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 632 982 661	1 838 975 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	18 175 270	20 150 438
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 651 157 931</b>	<b>1 859 125 579</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	214 074 831	208 358 169
Andre aksjer	4	349 395	180 220
Obligasjoner og andre fordringer		122 493 907	122 685 825
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>336 918 133</b>	<b>331 224 214</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 988 076 064</b>	<b>2 190 349 793</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	10 196 486	11 245 556
Fordring på tilknyttet selskap		15 500 000	15 000 000
Andre fordringer		84 401 990	1 475 221
<b>Sum fordringer</b>		<b>110 098 476</b>	<b>27 720 777</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	1	15 749 062	86 338 292
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 749 062</b>	<b>86 338 292</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>125 847 538</b>	<b>114 059 069</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 113 923 602</b>	<b>2 304 408 862</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,8	2 486 957	2 486 957
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 486 957</b>	<b>2 486 957</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Konsernets fond	8	1 508 557 576	1 334 664 498
Minoritetsinteresser	8	188 421 607	108 775 162
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 696 979 183</b>	<b>1 443 439 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 699 466 140</b>	<b>1 445 926 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	79 046 013	74 818 786
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>79 046 013</b>	<b>74 818 786</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	10	203 040 000	694 860 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>203 040 000</b>	<b>694 860 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>282 086 013</b>	<b>769 678 786</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 249 885	918 326
Betalbar skatt	6	4 281 867	3 502 110
Offentlige trekk og avgifter		2 411 994	2 620 092
Utbytte		8 528 388	8 187 950
Annen kortsiktig gjeld		110 899 315	73 574 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 371 449</b>	<b>88 803 459</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>414 457 462</b>	<b>858 482 245</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 113 923 602</b>	<b>2 304 408 862</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 757446

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 857 225  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: REALFORUM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Vågsallmenningen 3  
5014 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Hove  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.08.2022



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	19 253	29 251
Sum kostnader		19 253	29 251
<b>Driftsresultat</b>		-19 253	-29 251
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		54 413 301	32 041 389
Annen renteinntekt		5 952	5 807
Annen finansinntekt			765
Sum finansinntekter		54 419 253	32 047 961
<b>Netto finans</b>		54 419 253	32 047 961
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		54 400 000	32 018 710
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		54 400 000	32 018 710
<b>Årsresultat</b>		54 400 000	32 018 710
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		54 400 000	32 018 710
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		53 740 000	31 792 740
Overføringer annen egenkapital		660 000	225 970
Sum overføringer og disponeringer		54 400 000	32 018 710



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i annet foretak i samme konsern	3	123 567 384	123 567 384
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>123 567 384</b>	<b>123 567 384</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 567 384</b>	<b>123 567 384</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer		30 413 301	41 389
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 413 301</b>	<b>41 389</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 446 690	758 602
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 446 690</b>	<b>758 602</b>

**Sum omløpsmidler** 31 859 991 799 991

**SUM EIENDELER** 155 427 375 124 367 375

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4,5	2 486 957	2 486 957
Annen innskutt egenkapital	5	71 173 158	71 173 158
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 660 115</b>	<b>73 660 115</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	51 367 260	50 707 260
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 367 260</b>	<b>50 707 260</b>

**Sum egenkapital** 125 027 375 124 367 375

**Sum langsiktig gjeld** 0 0

##### Kortsiktig gjeld



Annen kortsiktig gjeld	6	30 400 000	
Sum kortsiktig gjeld		30 400 000	
Sum gjeld		30 400 000	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 427 375</b>	<b>124 367 375</b>



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		174 387 640	194 040 216
Gevinst ved salg av driftsmidler		139 868 008	
<b>Sum inntekter</b>		<b>314 255 648</b>	<b>194 040 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	3	3 645 696	3 044 961
Ordinære avskrivninger	5	30 477 784	31 846 755
Annen driftskostnad	3	55 225 657	50 038 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>89 349 137</b>	<b>84 930 331</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>224 906 511</b>	<b>109 109 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	9	17 644 500	17 795 559
Annen renteinntekt		6 539 844	675 832
Andre finansinntekter		16 068 674	127 915
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 253 018</b>	<b>18 599 306</b>
Annen rentekostnad		7 456 535	17 936 710
Andre finanskostnader		100 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 556 535</b>	<b>17 936 710</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 696 483</b>	<b>662 596</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	257 602 994	109 772 481
Skattekostnad		19 856 238	22 484 728
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>237 746 756</b>	<b>87 287 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>237 746 756</b>	<b>87 287 753</b>
Minoritetsinteresser	8	10 099 834	7 070 115
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>227 646 922</b>	<b>80 217 638</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		53 740 000	31 792 740
Overføring til annen egenkapital		173 906 922	48 424 898
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>227 646 922</b>	<b>80 217 638</b>





Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 632 982 661	1 838 975 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	18 175 270	20 150 438
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 651 157 931</b>	<b>1 859 125 579</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	4	214 074 831	208 358 169
Andre aksjer	4	349 395	180 220
Obligasjoner og andre fordringer		122 493 907	122 685 825
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>336 918 133</b>	<b>331 224 214</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 988 076 064</b>	<b>2 190 349 793</b>

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	2	10 196 486	11 245 556
Fordring på tilknyttet selskap		15 500 000	15 000 000
Andre fordringer		84 401 990	1 475 221
<b>Sum fordringer</b>		<b>110 098 476</b>	<b>27 720 777</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	1	15 749 062	86 338 292
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 749 062</b>	<b>86 338 292</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>125 847 538</b>	<b>114 059 069</b>

**SUM EIENDELER** 2 113 923 602 2 304 408 862

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	2 486 957	2 486 957



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 486 957</b>	<b>2 486 957</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Konsernets fond	8	1 508 557 576	1 334 664 498
Minoritetsinteresser	8	188 421 607	108 775 162
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 696 979 183</b>	<b>1 443 439 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 699 466 140</b>	<b>1 445 926 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	79 046 013	74 818 786
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>79 046 013</b>	<b>74 818 786</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	10	203 040 000	694 860 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>203 040 000</b>	<b>694 860 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>282 086 013</b>	<b>769 678 786</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 249 885	918 326
Betalbar skatt	6	4 281 867	3 502 110
Offentlige trekk og avgifter		2 411 994	2 620 092
Utbytte		8 528 388	8 187 950
Annen kortsiktig gjeld		110 899 315	73 574 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 371 449</b>	<b>88 803 459</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>414 457 462</b>	<b>858 482 245</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 113 923 602</b>	<b>2 304 408 862</b>



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Realforum Holding AS - Konsern**

**Realforum Holding AS**

Org.nr. 921857225

# **Årsrapport 2021**

**Styrets årsberetning**

**Revisjonsberetning**

**Årsregnskap**



## REALFORUM HOLDING AS

org.nr. 921 857 225

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

#### 1. Selskapets virksomhet

Selskapet investerer i aksjer og andeler, primært i eiendomsselskaper som eier eiendommer i Bergen og på Vestlandet. Selskapet legger vekt på å ha et tillitsvekkende og godt omdømme, og har stort fokus på god drift og fornøyde leietakere. Virksomheten drives fra Bergen.

Realforum Holding AS er morselskap for en rekke datterselskap. Realforum Holding AS eier også aksjer i en del tilknyttede eiendomsselskap, hvor omsetning og resultat ikke er konsolidert inn i konsernregnskapet.

#### 2. Årets drift, risiko og fremtidig utvikling

Konsernregnskapet viser en omsetning på kr 174,4 millioner, og et resultat før skatt på kr 257,6 millioner i 2021 mot en omsetning på kr 194,0 millioner og et resultat før skatt på kr 109,8 millioner året før. Reduserte leieinntekter skyldes at konsernet har tapsført og ettergitt en del husleie pga Covid-19, en del ombygging og vedlikeholdsarbeider som medfører redusert husleie i byggeperioden, samt salg av et datterselskap.

Flere av datterselskapene har investert i nye eiendommer i løpet av året. Disse eiendommene har hatt en god utvikling, og vil medføre økte leieinntekter i fremtiden.

Covid-19 epidemien har påvirket en stor del av leietakerne negativt, men det ser ut til at den negative påvirkningen blir betydelig redusert i 2022. Det er stor usikkerhet i Norge og ellers i Europa, med svært høye energipriser og høy inflasjon. Konsernet har derfor prioritert nedbetaling av gjeld.

Konsernets bokførte egenkapital pr 31.12.2021 var kr 1 511 millioner, og gjeldsgraden er lav. Konsernet har en god finansiell posisjon med betydelige likviditetsreserver, som kan benyttes for å møte de økonomiske konsekvensene av pandemien og Russland sin invasjon av Ukraina.

Regnskapet for morselskapet viser et resultat etter skatt på ca kr 54,4 millioner og en egenkapital pr. 31.12.2021 på kr 125 millioner. Finansinntekter på kr 54,4 millioner består av utbytte fra datterselskap.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse, kontantstrømsanalyse med tilhørende noter og konsernregnskapet et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Utover det som går frem av årsoppgjøret, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende selskapets og konsernets drift som skulle vært tatt med i regnskapet.

Styret forventer en fortsatt positiv drift og verdiutvikling i konsernet. Selskapet har en solid, diversifisert og god kundemasse. Markedsrisikoen er akseptabel. Kreditt og likviditetsrisikoen anses å være liten. Både egenkapitalen og likviditeten anses å være god.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktige for å bedømme bedriftens resultat og stilling. Konsekvensene av covid-19 epidemien er betydelig redusert. Selskapet opererer i et marked der man er avhengig av at kunder og forretningsforbindelser ikke blir sterkt økonomisk rammet av epidemien eller av de økonomiske konsekvensene av Russland sin invasjon av Ukraina. Styret følger utviklingen nøye.

### 3. Fortsatt drift og anvendelse av årets resultat

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for dette er solid egenkapital og underliggende god drift.

Årets overskudd på kr 54 400 000 foreslås disponert med utdeling av utbytte på kr 53 740 000 og overføring til annen egenkapital på kr 660 000

### 4. Arbeidsmiljø, likestilling og det ytre miljø

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av en mann.

Konsernet har totalt 10 ansatte og består av 8 menn og 2 kvinner.

Konsernet har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å fremme likestilling. Ansettelse som foretas har vært betinget av person og kunnskaper og ikke kjønn. Konsernet søker å tilrettelegge og stimulere ansatte på lik linje, uavhengig av kjønn.

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig i bransjen.

Bergen, 25. mai 2022

---

Geir Hove  
Styrets leder



Til generalforsamlingen i  
**Realforum Holding AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Realforum Holding AS sitt årsregnskap som består av:

- Selskapsregnskapet som viser et overskudd på kr 54 400 000. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som viser et overskudd på kr 227 646 923. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Til generalforsamlingen i  
**Realforum Holding AS**  
Side 2

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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.

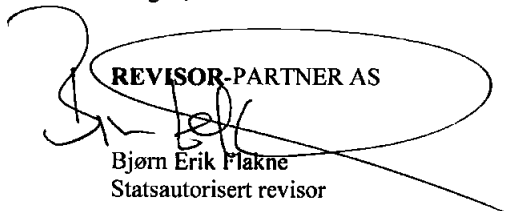
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det vises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Bergen, 25. mai 2022

  
**REVISOR-PARTNER AS**  
Bjørn Erik Flakne  
Statsautorisert revisor



## Realforum Holding AS - Konsern 2021

RESULTATREGNSKAP	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		174 387 640	194 040 216
Gevinst ved salg av driftsmidler		139 868 008	0
Sum driftsinntekter		314 255 648	194 040 216
Lønn og andre personalkostnader	3	3 645 696	3 044 961
Ordinære avskrivninger	5	30 477 784	31 846 755
Andre driftskostnader	3	55 225 657	50 038 615
Sum driftskostnader		89 349 137	84 930 331
<b>Driftsresultat</b>		<b>224 906 511</b>	<b>109 109 885</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekter		6 539 844	675 832
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	9	17 644 500	17 795 559
Andre finansinntekter		16 068 674	127 915
Sum finansinntekter		40 253 018	18 599 306
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnader		7 456 535	17 936 710
Andre finanskostnader		100 000	0
Sum finanskostnader		7 556 535	17 936 710
Sum finansinntekter og finanskostnader		32 696 483	662 596
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>257 602 994</b>	<b>109 772 481</b>
Skattekostnad	6	19 856 238	22 484 728
<b>Resultat etter skatt før minoritetsinteresser</b>		<b>237 746 757</b>	<b>87 287 753</b>
Minoritetens andel	8	10 099 834	7 070 115
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>227 646 923</b>	<b>80 217 638</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt ordinært utbytte		0	0
Tilleggsutbytte		53 740 000	31 792 740
Avsatt til fonds		173 906 923	48 424 899
<b>Sum overføringer</b>		<b>227 646 923</b>	<b>80 217 639</b>



## Realforum Holding AS - Konsern 2021

BALANSE PR 31. DESEMBER	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 632 982 661	1 838 975 141
Driftsløspøre, inventar, verktøy, kontormas.	5	18 175 270	20 150 438
Aksjer i tilknyttet selskap	4	214 074 831	208 358 169
Lån til tilknyttet selskap		0	0
Andre aksjer	4	349 395	180 220
Obligasjoner og andre fordringer		122 493 907	122 685 825
Sum anleggsmidler		<u>1 988 076 064</u>	<u>2 190 349 793</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	2	10 196 486	11 245 556
Fordring på tilknyttet selskap		15 500 000	15 000 000
Andre fordringer		84 401 990	1 475 221
Bankinnskudd	1	<u>15 749 062</u>	<u>86 338 292</u>
Sum omløpsmidler		<u>125 847 538</u>	<u>114 059 069</u>
		<b>2 113 923 602</b>	<b>2 304 408 862</b>
<b>Sum eiendeler</b>			
<b>Egenkapital og gjeld pr 31. desember</b>			
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
Selskapskapital	7, 8	2 486 957	2 486 957
Konsernets fond	8	<u>1 508 557 576</u>	<u>1 334 664 498</u>
Sum egenkapital		<u>1 511 044 533</u>	<u>1 337 151 455</u>
<b>Minoritet</b>			
Minoritesandel	8	188 421 607	108 775 162
Sum minoritet		188 421 607	108 775 162
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	79 046 013	74 818 786
Annen langsiktig gjeld	10	<u>203 040 000</u>	<u>694 860 000</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>282 086 013</u>	<u>769 678 786</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 249 885	918 326
Betalbar skatt	6	4 281 867	3 502 110
Offentlige trekk og avgifter		2 411 994	2 620 092
Utbytte		8 528 388	8 187 950
Annen kortsiktig gjeld		<u>110 899 316</u>	<u>73 574 981</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>132 371 450</u>	<u>88 803 459</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>2 113 923 602</u></b>	<b><u>2 304 408 862</u></b>

Bergen, 25. mai 2022

Geir Hove  
Styrets leder



## Realforum Holding AS - Konsern 2021

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2021

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er utarbeidet etter historisk kost prinsippet. Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet, og kostnadsføring skjer når kostnaden påløper.

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser resultatene til Realforum Holding AS og dets datterselskaper.

#### Selskap

	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Realforum Holding AS (morselskap)			
Realforum Gruppen AS	100 %	257 214 437	1 134 897 787
Realforum AS	100 %	14 699 883	36 338 323
Gjensidigegården AS	95 %	2 836 590	163 259 667
Kirkegaten 166 AS	100 %	4 487 499	120 243 914
Nedre Ole Bull's Plass 4 AS	100 %	5 515 607	516 956 611
Sentrum Suitellene Bergen AS	100 %	128 281	821 954
Kong Oscars Gate 12 AS	100 %	467 381	1 997 138
Lodin Leppsgate 2B AS	100 %	2 544 533	12 380 544
Markeveien 4B AS	100 %	956 642	13 450 311
Vågsalmenning 3 AS	100 %	2 290 097	4 213 481
Strandgt 6 AS	100 %	2 996 760	32 480 201
Rosenkrantz 8 Bergen AS	100 %	7 770 961	228 769 180
Solasplitten Eiendom AS	55 %	6 944 717	21 241 381
Zachariabryggen AS	70 %	10 328 832	182 802 258
Stavanger City AS	55 %	8 298 247	257 464 353
Torgalmønning 10 AS	100 %	4 656 679	7 193 617
Cinclus Eiendom AS	100 %	1 759 211	32 739 133

Morselskapets kostpris for aksjer i datterselskaper er eliminert mot datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Eventuelle merverdier på kjøpstidspunktet henføres til de aktuelle eiendeler og avskrives i takt med disse. Alle konserntransaksjoner, balanser og fortjenester i varebeholdning og anleggsmidler er eliminert. Resultatposter i utenlandsk datterselskap er omgjort til norske kroner ved bruk av gjennomsnittlig valutakurs gjennom året, mens balanseposter er omgjort ved bruk av valutakurs pr årsslutt.

#### Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld

Eiendeler knyttet til virksomhetens varekretsløp er klassifisert som omløpsmidler. Den samme regelen gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

#### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostverdi minus samlede ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger er basert på anskaffelseskost og beregnet lineært over driftsmidlets levetid. Skattemessige avskrivninger er beregnet etter saldoprinsippet etter satser godkjent av myndighetene.

#### Utsatt skatt / Skattekostnad

Skattekostnad er skatt knyttet til regnskapsmessig resultat og består av betalbar skatt og utsatt skatt.

Utsatt skatt i balansen er skatt beregnet på netto positive midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier etter utligning av negative midlertidige forskjeller og eventuelt underskudd til fremføring.

Avsetning til utsatt skatt foretas etter gjeldsmetoden uten diskontering



## Realforum Holding AS - Konsern 2021

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2021

### Note 1 - Bankinnskudd og kontanter

Av konsernets betalingsmidler pr. 31.12.20 var kr 283 644 bundet beløp vedrørende skattetrekk for ansatte.

### Note 2 - Fordringer

Kundefordringer til pålydende	11 796 486
- avsetning til mulige tap	<u>-1 600 000</u>
Kundefordringer i balansen	<u>10 196 486</u>

### Note 3 - Lønnskostnader

	2021	2020
Lønn	3 142 858	2 620 851
Arbeidsgiveravgift	450 742	360 613
Pensjonskostnader	49 398	45 178
Andre lønnsrelaterte ytelser	<u>2 700</u>	<u>18 519</u>
Totalt	<u>3 645 698</u>	<u>3 044 961</u>

Det er utbetalt lønn og godtgjørelse til daglig leder på kr 604 392.

Honorar til revisor i konsernet er kostnadsført med kr 860 000, herav kr 200 000 for øvrig bistand i morselskapet. Gjennomsnittlig antall ansatte var 5.

### Note 4 - Aksjer i tilknyttet selskap

	Andel	Antall	Balanseverdi	Resultat-20	Egenkapital-20
<b>Anleggsaksjer</b>					
Berentzen Holding AS	50 %		6 150 000	358 000	7 871 000
Bergen Næringsseiendom AS	50 %	3 100 000	3 100 000	802 000	10 990 000
Blrkebeiner Eiendom AS	50 %	50 000	53 000	18 017 000	119 771 000
Haukås Næring AS	50 %	3 000	13 607 705	2 882 000	33 102 000
Arealia AS	50 %	5	255 400	4 128 000	17 510 000
Vetriidsalmennig AS	50 %	50	2 393 100	-947 000	-2 437 000
Kløver Eiendom AS	50 %	114 272	50 001	0	188 000
Hotel Norge Holding DA	50 %		183 962 059	21 091 000	56 628 000
Reito AS	50 %	800 000	804 800	8 420 000	284 000
Ladegårdsveiten AS	50 %	15 000	15 000	0	23 000
Scott Invest AS	50 %	150	3 683 766	-120 000	8 494 000
Sum aksjer tilknyttet selskap			<u>214 074 831</u>		

Regnskapene for 2020 er ikke avlagt

Det er merverdier knyttet til eiendom i selskaper med negativ egenkapital.

### Andre aksjer og andeler

Lodin Leppsgate Realforum ANS	1 164 594
Sum andre aksjer	<u>1 164 594</u>



## Realforum Holding AS - Konsern 2021 NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2021

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Inventar og Driftsmidler	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	40 912 682	2 066 372 017	2 107 284 699
Tilgang i året	0	13 660 483	13 660 483
Avgang i året	0	-191 150 346	-191 150 346
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>40 912 682</b>	<b>1 888 882 154</b>	<b>1 929 794 836</b>
Akkumulerte avskrivninger pr 01.01	-20 762 245	-227 396 876	-248 159 121
Årets ordinære avskrivninger	-1 975 167	-28 502 617	-30 477 784
Avgang ordinære avskrivninger	0	0	0
<b>Akkumulerte avskrivninger pr 31.12</b>	<b>-22 737 412</b>	<b>-255 899 493</b>	<b>-278 636 905</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>18 175 270</b>	<b>1 632 982 661</b>	<b>1 651 157 931</b>
Avskrivningsrate	5-33 %	0-2 %	

### Note 6 - Skatter

#### Betalbar skatt

Spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

Resultat før skattekostnad	257 802 984
Avskrivning merverdi	4 518 215
+ Permanente forskjeller	-171 463 080
+ Midlertidige forskjeller	-14 563 176
Benyttet fremførbart underskudd	-56 591 921
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>19 463 032</b>
Skattesats	22 %
For lite avsatt tidligere år	0
Beregnet skatt av alminnelig inntekt	4 281 867
<b>Sum</b>	<b>4 281 867</b>

#### Utsatt skatt i balansen

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Det er beregnet utsatt skatt av følgende poster:

#### Midlertidige forskjeller knyttet til:

+/- Anleggsmidler / langsiktig gjeld	407 870 639
+/- Omløpsmidler / kortiktig gjeld	-3 645 564
+/- Gevinst/tapokonto	1 161 702
+/- Andre midlertidige forskjeller	0
- Fremførbart underskudd	-46 188 718
<b>Grunnlaget for beregning av utsatt skatt</b>	<b>359 300 059</b>
Skattesats	22 %
<b>Beregnet utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>79 046 013</b>
<b>Utsatt skattefordel ikke balanseført</b>	<b>79 046 013</b>

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	4 281 867
+/- Andre endringer utsatt skatt	11 360 989
+/- Endring utsatt skatt	4 227 228
<b>Skattekostnad</b>	<b>19 870 084</b>



## Realforum Holding AS - Konsern 2021

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2021

### Note 7 - Selskapskapital

Aksjekapitalen på kr 2 486 957 består av 12 A-aksjer, 2 436 945 B-aksjer og 50 000 C-aksjer hver pålydende kr 1.

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer
Geir Hove	12	2 436 945	
Mariella Toppe Hove			25 000
Mathias Toppe Hove			25 000
	12	2 436 945	50 000

### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1	2 486 957	0	1 334 664 498	1 337 151 455
Effekt av utbytte minoritet	0	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	0	-53 740 000	-53 740 000
Konsernets resultat	0	0	227 646 923	227 646 923
Egenkapital pr 31.12	2 486 957	0	1 508 571 421	1 511 058 378

#### Minoritet

Minoritet pr 1.1	108 775 162
Utbytte minoritet	-9 653 389
Kapitaløkning minoritet	79 200 000
Minoritetens resultatandel	10 099 834
Minoritet pr 31.12	188 421 606

Styret vurderer fortsatt drift som forsvarlig. Konsekvensene av covid-19 epidemien er p.t. uklare. Selskapet operer i et marked der man er avhengig av at kunder og forretningsforbindelser ikke blir sterkt økonomisk rammet av epidemien. Styret følger utviklingen nøye.

### Note 9 - Andre finansinntekter

Posten består i hovedsak av utbytte fra tilknyttede selskap.

### Note 10 - Pantstillelser og garantier

Konsernet har lån på samlet ca kr 203 mill. Til sikkerhet er stilt pant i eiendommer Lodin Leppsgt. 2B, Rosenkrantzgaten 8, Gjensidigegården, Torgalmenning 10 og Solasplitten.

Det alt vesentligste av bankgjeld som er klassifisert som langsiktig pantelån løper som kortsiktige markedsdlån og forlenges etter nærmere avtale med konsernets bankforbindelser innenfor de etablerte finansielle rammer.

Konsernets balanseførte verdi på pantsatte eiendommene inkl merverdier er kr 865 mill

X X X



Realforum Holding AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	19 253	29 251
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 253</b>	<b>29 251</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(19 253)</b>	<b>(29 251)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		54 413 301	32 041 389
Annen renteinntekt		5 952	5 807
Annen finansinntekt		0	765
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 419 253</b>	<b>32 047 961</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>54 419 253</b>	<b>32 047 961</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>54 400 000</b>	<b>32 018 710</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>54 400 000</b>	<b>32 018 710</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>54 400 000</b>	<b>32 018 710</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Tilleggsutbytte		53 740 000	31 792 740
Overføringer annen egenkapital		660 000	225 970
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>54 400 000</b>	<b>32 018 710</b>



## Realforum Holding AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i foretak i samme konsern	3	123 567 384	123 567 384
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>123 567 384</b>	<b>123 567 384</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>123 567 384</b>	<b>123 567 384</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap		30 413 301	41 389
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 413 301</b>	<b>41 389</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 446 690	758 602
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>31 859 991</b>	<b>799 991</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 427 375</b>	<b>124 367 375</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,5	2 486 957	2 486 957
Annen innskutt egenkapital	5	71 173 158	71 173 158
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 660 115</b>	<b>73 660 115</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	51 367 260	50 707 260
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 367 260</b>	<b>50 707 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>125 027 375</b>	<b>124 367 375</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Annen kortsiktig gjeld	6	30 400 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 400 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>30 400 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 427 375</b>	<b>124 367 375</b>

Bergen 25. mai 2022

Geir Hove  
Styrets leder



## Realforum Holding AS

**Kontantstrømoppstilling**

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		54 400 000	32 018 710
- Periodens betalte skatt		0	0
- Resultatført konsernbidrag		13 301	41 389
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		54 386 699	31 977 321
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger av utbytte		53 740 000	31 792 740
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		41 389	0
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(53 698 611)	(31 792 740)
= Netto endring i kontanter mv		688 088	184 581
+ Beholdning av kontanter 01.01.		758 602	574 021
= Kontantbeholdning 31.12.		1 446 690	758 602
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		1 446 690	758 602
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		1 446 690	758 602

Kontantstrømoppstilling for Realforum Holding AS

Organisasjonsnr. 921857225



## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Realforum Holding AS

## Noter 2021

### Note 1 - Antall ansatte, lønn m.v

Selskapet har ingen ansatte

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til ledende personer i selskapet.

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 19 250 inkl. mva. Herav utgjør annen bistand kr 10 000.

Selskapet kommer ikke inn under reglene for obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	54 400 000
+ Permanente og andre forskjeller	-54 413 301
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
+ Mottatt konsernbidrag	13 301
= <b>Inntekt</b>	<b>0</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= <b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= <b>Ordinær skattekostnad</b>	<b>0</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= <b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Investeringer i datterselskap

Selskap	andel	Resultat pr 31.12.21	Egenkapital pr 31.12.21
Realforum Gruppen AS	100%	257 165 347	1 134 848 697



Realforum Holding AS

## Noter 2021

### Note 4 - Selskapskapital

Selskapets aksjekapital utgjør kr 2 486 957 og består av 12 A-aksjer, 2 436 945 B-aksjer og 50 000 C-aksjer

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Geir Hove	12 A-aksjer
Geir Hove	2 436 945 B-aksjer
Mariella Toppe Hove	25 000 C-aksjer
Mathias Toppe Hove	25 000 C-aksjer

### Note 5 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 486 957	121 880 418	124 367 375
Tilført fra årsresultat	0	660 000	660 000
Anvendt til årsresultat	0	0	0
Andre transaksjoner:	0	0	0
Pr 31.12.	2 486 957	122 540 418	125 027 375

### Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er gjeld til aksjonærer.