



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 882 067 092 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | REALKAPITAL EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Kronprinsesse Märthas plass 1 0160 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|-----------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Nei |
|-----------------------|-----|

Regnskapsregler

| | |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet: | Nei |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|-------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Hilde Solem |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 14.05.2024 |

Grunnlag for avgivelse

| |
|--|
| År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert |
| År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023 |

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Driftsinntekter | 1 | 56 586 861 | 90 317 600 |
| Sum inntekter | | 56 586 861 | 90 317 600 |
| Kostnader | | | |
| Fremmedytelser | | 7 180 682 | 9 228 331 |
| Lønnskostnad | 2, 3, 4, 5 | 45 209 295 | 55 290 185 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 55 574 | 155 185 |
| Annen driftskostnad | 6 | 12 021 598 | 12 588 494 |
| Sum kostnader | | 64 467 149 | 77 262 196 |
| Driftsresultat | | -7 880 288 | 13 055 405 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 034 039 | 713 555 |
| Annen finansinntekt | | 154 186 | 14 618 |
| Sum finansinntekter | | 1 188 224 | 728 172 |
| Annen rentekostnad | | 15 600 | 20 456 |
| Annen finanskostnad | | 135 142 | 85 860 |
| Sum finanskostnader | | 150 742 | 106 316 |
| Netto finans | | 1 037 482 | 621 856 |
| Resultat før skattekostnad | | -6 842 805 | 13 677 260 |
| Skattekostnad | 7, 8 | -1 442 241 | 3 075 187 |
| Årsresultat | | -5 400 565 | 10 602 073 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 0 | 10 000 000 |
| Annen egenkapital | | -5 400 565 | 602 073 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -5 400 565 | 10 602 073 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 7, 8 | 1 538 264 | 96 023 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 538 264 | 96 023 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | | 59 262 | 114 836 |
| Sum varige driftsmidler | | 59 262 | 114 836 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | 2 107 010 | 2 107 010 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 107 010 | 2 107 010 |
| Sum anleggsmidler | | 3 704 536 | 2 317 869 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 10 | 21 642 929 | 27 743 972 |
| Andre kortsiktige fordringer | 10 | 672 466 | 728 782 |
| Sum fordringer | | 22 315 396 | 28 472 754 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 11 | 26 371 986 | 42 605 739 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 26 371 986 | 42 605 739 |
| Sum omløpsmidler | | 48 687 381 | 71 078 493 |
| SUM EIENDELER | | 52 391 917 | 73 396 362 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 12, 13 | 1 288 900 | 1 288 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 288 900 | 1 288 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 13 | 30 383 242 | 35 783 807 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 383 242 | 35 783 807 |
| Sum egenkapital | | 31 672 142 | 37 072 707 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Sum langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 10 | 1 666 022 | 2 445 393 |
| Betalbar skatt | 7, 8 | 0 | 2 843 120 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 5 243 413 | 16 401 334 |
| Utbytte | | 0 | 10 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 548 016 | 4 174 741 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 20 457 451 | 35 864 588 |
| Sum gjeld | | 20 719 775 | 36 323 655 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 52 391 917 | 73 396 362 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 667669

Enheten

Organisasjonsnummer: 882 067 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALKAPITAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kronprinsesse Märthas plass 1
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Solem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 882 067 092
REALKAPITAL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Driftsinntekter | 1 | 56 586 861 | 90 317 600 |
| Sum inntekter | | 56 586 861 | 90 317 600 |
| Kostnader | | | |
| Fremmedytelser | | 7 180 682 | 9 228 331 |
| Lønnskostnad | 2, 3, 4, | 45 209 295 | 55 290 185 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 55 574 | 155 185 |
| Annen driftskostnad | 6 | 12 021 598 | 12 588 494 |
| Sum kostnader | | 64 467 149 | 77 262 196 |
| Driftsresultat | | -7 880 288 | 13 055 405 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 034 039 | 713 555 |
| Annen finansinntekt | | 154 186 | 14 618 |
| Sum finansinntekter | | 1 188 224 | 728 172 |
| Annen rentekostnad | | 15 600 | 20 456 |
| Annen finanskostnad | | 135 142 | 85 860 |
| Sum finanskostnader | | 150 742 | 106 316 |
| Netto finans | | 1 037 482 | 621 856 |
| Resultat før skattekostnad | | -6 842 805 | 13 677 260 |
| Skattekostnad | 7, 8 | -1 442 241 | 3 075 187 |
| Årsresultat | | -5 400 565 | 10 602 073 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 0 | 10 000 000 |
| Annen egenkapital | | -5 400 565 | 602 073 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -5 400 565 | 10 602 073 |



Organisasjonsnr: 882 067 092
REALKAPITAL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7, 8 1 538 264 96 023

Sum immaterielle eiendeler 1 538 264 96 023

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner,
ol.

59 262 114 836

Sum varige driftsmidler 59 262 114 836

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern

9 2 107 010 2 107 010

Sum finansielle
anleggsmidler 2 107 010 2 107 010

Sum anleggsmidler 3 704 536 2 317 869

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 10 21 642 929 27 743 972

Andre kortsiktige
fordringer 10 672 466 728 782

Sum fordringer 22 315 396 28 472 754

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 11 26 371 986 42 605 739

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 26 371 986 42 605 739

Sum omløpsmidler 48 687 381 71 078 493

SUM EIENDELER 52 391 917 73 396 362

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 12, 13 | 1 288 900 | 1 288 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 288 900 | 1 288 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 13 | 30 383 242 | 35 783 807 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 383 242 | 35 783 807 |
| Sum egenkapital | | 31 672 142 | 37 072 707 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Sum langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 10 | 1 666 022 | 2 445 393 |
| Betalbar skatt | 7, 8 | 0 | 2 843 120 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 5 243 413 | 16 401 334 |
| Utbytte | | 0 | 10 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 548 016 | 4 174 741 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 20 457 451 | 35 864 588 |
| Sum gjeld | | 20 719 775 | 36 323 655 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 52 391 917 | 73 396 362 |



Organisasjonsnr: 882 067 092
REALKAPITAL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. Inntektsføring Rådgivningstjenester og verdivurderingshonorarer inntektsføres etter hvert som de blir levert. Meglerprovisjon inntektsføres når transaksjon/avtale om leie er kommet i stand. Klassifisering og vurdering av balanseposter Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret
24.50

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| | | |
|------------------|-------------|-------------|
| Lønn | Årets | Fjorårets |
| | 35103007.00 | 41151925.00 |
| Folketrygdavgift | Årets | Fjorårets |



| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 4295959.00 | 8151256.00 |
| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 1620498.00 | 1642371.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 4189832.00 | 4344633.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 45209296.00 | 55290185.00 |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Sum</u> | | <u>Beløp</u> |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>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> |



Til generalforsamlingen i
Realkapital Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Realkapital Eiendom AS som viser et underskudd på kr 5 400 565,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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



Revisorkollegiet

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. 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. 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Drammen, 6. mai 2024
Revisorkollegiet AS

Thomas A. Riisøen
Statsautorisert revisor



Årsberetning Realkapital Eiendom AS 2023

Virksomhetens art

Realkapital Eiendom AS tilbyr tjenester innen Capital Markets, Leietakerrådgivning, Utleie, Verdivurdering og Analyse. Selskapet har nærmere 30 års historikk fra det norske næringsseidomsmarkedet og er en av de ledende aktørene i bransjen. Selskapet representerer Cushman & Wakefield i Norge under merkenavnet Cushman & Wakefield Realkapital.

Cushman & Wakefield er en av verdens største og ledende rådgivnings- og meglerforetak med en årlig omsetning på USD 10 milliarder og er representert med 50 000 ansatte i mer enn 60 land.

Realkapital Eiendom AS holder til i representative kontorlokaler med sentral beliggenhet i Kronprinsesse Märtas plass i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Realkapital Eiendom AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet er i en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling. Som støtte for dette ligger en solid egenkapital og likviditet, samt en positiv resultatprognose og markedsforventninger for 2024. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Markedsituasjonen er endret siste halvdel av 2022, hele 2023 og videre inn i 2024 og er og har vært påvirket av verdenssituasjonen og økte renter. Bransjens usikkerhet rundt transaksjonsvolum for 2024 vil også prege Realkapital Eiendom AS.

Fremtidig utvikling

Selskapet er godt posisjonert innenfor alle forretningsområder og har fokus på videre utvikling og vekst. Med sterk lokal kunnskap i tillegg til nordisk og internasjonal kompetanse, er selskapet meget godt rustet til å bistå eksisterende og nye kunder med gode eiendoms- og investeringsråd, samt være i front med å fange opp og formidle trender og muligheter i en tid preget av raske endringer.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet er på NOK 56 586 861 i 2023 mot NOK 90 317 600,- for 2022.

Selskapets årsresultat ble NOK -5 400 565,- i 2023 mot NOK 10 602 073,- i 2022. 2023 er et økonomisk år som styret driftsmessig ikke anser seg fornøyd med. Selskapets økonomiske og finansielle stilling anses imidlertid som god.

Selskapets frie likviditetsbeholdning per 31.12.2023 var NOK 25 202 726,-.

Finansiell risiko

Markedsrisiko:

Selskapet er eksponert for generell markedsrisiko da selskapets inntekter er avhengig av markedsutviklingen. Dog har selskapet ulike forretningsområder som alle påvirkes ulikt av markedsutviklingen.



Kreditrisiko:

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, og selskapet har historisk sett ikke hatt tap på fordringer. Kundefordringene i selskapet er gjenstand for løpende normal delkrederevurdering. Selskapet har høyt fokus på denne risikofaktoren.

Likviditetsrisiko:

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Vår største trussel for endring av likviditetssituasjonen vil være hvis selskapet ikke evner å få avsluttet oppdrag for løpende fakturering.

Finansiell risiko:

Selskapet er egenkapitalfinansiert, og den finansielle risikoen anses som lav.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet utgjorde ca 0,11% av total arbeidstid. Arbeidsmiljøet betraktes som meget godt.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og rekruttering, lønnsnivåer, og avansement følger stillinger og ikke personer. Selskapet hensyntar norske likestillingslover og regler i rekruttering og behandling av ansatte. Ved valg til styret hensyntas ikke kjønnsfordeling.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

Åpenhetsloven

Selskapet er underlagt Åpenhetsloven og er derfor forpliktet til å etterleve de forpliktelser som ligger i lovverket. Realkapital Eiendom sitt resultat av aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig i en offentlig redegjørelse på vår nettside.

Miljørapportering

Virksomhetens bransje medfører ikke forurensning som kan være til skade for det ytre miljø.

Realkapitalgruppen, hvor Realkapital Eiendom AS inngår, er sertifisert som Miljøfyrtårn fra Stiftelsen Miljøfyrtårn siden 2020. Årlig Klima- og Miljørapport kan sendes ut på forespørsel.

Årsresultat og disponeringer

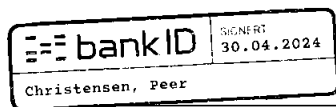
Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet på kr 5 400 565,-:

Overført fra annen egenkapital kr. - 5 400 565

Totalt disponert kr. - 5 400 565



Oslo, den 10. april 2024



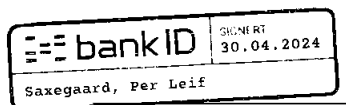
Peer Christensen

Styrets leder



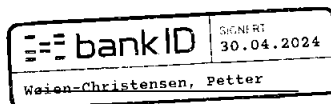
Anne Bruun-Olsen

Styremedlem



Per Leif Saxegaard

Styremedlem



Petter Wøien-Christensen

Daglig leder



Årsregnskap for
REALKAPITAL EIENDOM AS
882067092
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Driftsinntekter | 1 | 56 586 861 | 90 317 600 |
| Sum driftsinntekter | | 56 586 861 | 90 317 600 |
| Driftskostnader | | | |
| Fremmedytelser | | -7 180 682 | -9 228 331 |
| Lønnskostnad | 2, 3, 4, 5 | -45 209 295 | -55 290 185 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | -55 574 | -155 185 |
| Annen driftskostnad | 6 | -12 021 598 | -12 588 494 |
| Sum driftskostnader | | -64 467 149 | -77 262 196 |
| Driftsresultat | | -7 880 288 | 13 055 405 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 034 039 | 713 555 |
| Annen finansinntekt | | 154 186 | 14 618 |
| Sum finansinntekter | | 1 188 224 | 728 172 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -15 600 | -20 456 |
| Annen finanskostnad | | -135 142 | -85 860 |
| Sum finanskostnader | | -150 742 | -106 316 |
| Netto finans | | 1 037 482 | 621 856 |
| Resultat før skattekostnad | | -6 842 805 | 13 677 260 |
| Skattekostnad | 7, 8 | 1 442 241 | -3 075 187 |
| Årsresultat | | -5 400 565 | 10 602 073 |
| Overføringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 0 | 10 000 000 |
| Annen egenkapital | | -5 400 565 | 602 073 |
| Sum overføringer | | -5 400 565 | 10 602 073 |



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 7, 8 | 1 538 264 | 96 023 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 538 264 | 96 023 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | | 59 262 | 114 836 |
| Sum varige driftsmidler | | 59 262 | 114 836 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | 2 107 010 | 2 107 010 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 107 010 | 2 107 010 |
| Sum anleggsmidler | | 3 704 536 | 2 317 869 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 10 | 21 642 929 | 27 743 972 |
| Andre kortsiktige fordringer | 10 | 672 466 | 728 782 |
| Sum fordringer | | 22 315 396 | 28 472 754 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 11 | 26 371 986 | 42 605 739 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 26 371 986 | 42 605 739 |
| Sum omløpsmidler | | 48 687 381 | 71 078 493 |
| SUM EIENDELER | | 52 391 917 | 73 396 362 |

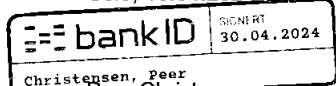


REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

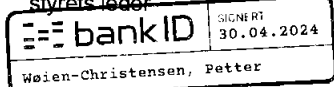
Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 12, 13 | 1 288 900 | 1 288 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 288 900 | 1 288 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 13 | 30 383 242 | 35 783 807 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 383 242 | 35 783 807 |
| Sum egenkapital | | 31 672 142 | 37 072 707 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 10 | 1 666 022 | 2 445 393 |
| Betalbar skatt | 7, 8 | 0 | 2 843 120 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 5 243 413 | 16 401 334 |
| Utbytte | | 0 | 10 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 548 016 | 4 174 741 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 20 457 451 | 35 864 588 |
| Sum gjeld | | 20 719 775 | 36 323 655 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 52 391 917 | 73 396 362 |

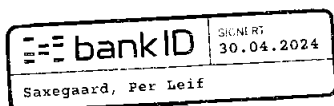
Oslo, 10.04.2024



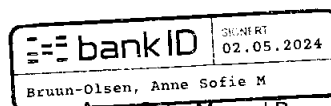
Peer Christensen
styrets leder



Petter Wøien-Christensen
daglig leder



Per Leif Saxegaard
styremedlem



Anne Sofie Myrnes Bruun-Olsen
styremedlem



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Rådgivningstjenester og verdiløshonorarer inntektsføres etter hvert som de blir levert. Meglerprovisjon inntektsføres når transaksjon/avtale om leie er kommet i stand.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Note 1 - Driftsinntekter

| Driftsinntekter | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Rådgivning/eiendomsmegling i Norge | 56 586 861 | 90 317 600 |

Note 2 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lønn | 35 103 007 | 41 151 925 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 295 959 | 8 151 256 |
| Pensjonskostnader | 1 620 498 | 1 642 371 |
| Andre relaterte ytelser | 4 189 832 | 4 344 633 |
| Sum | 45 209 296 | 55 290 185 |

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 24,5

Note 5 - Ytelse til ledende personer

| | Lønn | Pensjonsutgifter | Annen godtgjørelse |
|--------------------------|-----------|------------------|--------------------|
| Ytelser til daglig leder | 1 946 157 | 105 361 | 14 528 |

Note 6 - Revisjon

| Godtgjørelse til revisor | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon | 74 655 | 77 570 |
| Andre tjenester | 0 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 74 655 | 77 570 |

Note 7 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 0 | 2 843 120 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -1 442 241 | 232 067 |
| Skattekostnad | -1 442 241 | 3 075 187 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -6 842 805 | 13 677 260 |
| Permanente forskjeller | 287 167 | 300 865 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -46 769 | -1 054 850 |
| Skattepliktig inntekt | -6 602 407 | 12 923 275 |
| Betalbar skatt i balansen | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 2 873 120 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 2 873 120 |



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Note 8 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2023 | 31.12.2023 | Endring |
|---|-----------------|-------------------|------------------|
| Anleggsmidler | -436 469 | -389 700 | -46 769 |
| Fremførbart underskudd | 0 | -6 602 407 | 6 602 407 |
| Netto forskjeller | -436 469 | -6 992 108 | 6 555 639 |
| Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt | -436 469 | -6 992 108 | 6 555 639 |
| Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 % | -96 023 | -1 538 264 | 1 442 241 |

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| Selskap | Fordring | Gjeld | Netto 2023 | Netto 2022 |
|----------------|-----------|-------|------------|------------|
| Realkapital AS | 2 107 010 | 0 | 2 107 010 | 2 107 010 |

Note 10 - Fordringer/gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen. Og ingen gjeld har forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 11 - Bankinnskudd

| | 31.12.2023 |
|---|------------|
| I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med | 1 169 259 |
| Skyldig skattetrekk | -1 161 922 |

Note 12 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Ordinære | 12 889 | 100 | 1 288 900 |
| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
| Nye Realkapital AS | 8 917 | 69,18 | Ordinære |
| Anne Bruun-Olsen | 1 250 | 9,70 | Ordinære |
| Zeth Holding AS | 903 | 7,01 | Ordinære |
| Arne Eriksen | 516 | 4,00 | Ordinære |
| Maria Horsberg Eriksen | 400 | 3,10 | Ordinære |
| Salutt AS | 387 | 3,00 | Ordinære |
| Sjøgangen Invest AS | 129 | 1,00 | Ordinære |
| Cashman Invest AS | 129 | 1,00 | Ordinære |
| Fredrik Magnus Ervaag Wraamann | 129 | 1,00 | Ordinære |
| Hauken Holding AS | 129 | 1,00 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 12 889 | 100 | |

Mer om aksjer og aksjonærer

Selskapets tillitsmenn har eiendeler og rettigheter til eiendeler:

| | |
|--|--------------|
| Styremedlem Peer Christensen via Vikingen AS | 6 647 aksjer |
| Styremedlem Per Leif Saxegaard via Norden Corp. Fin AS | 1 969 aksjer |
| Styremedlem Anne Bruun-Olsen | 1 551 aksjer |
| Daglig leder Petter Wøien Christensen via Salutt AS | 387 aksjer |



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Note 13 - Egenkapital

| | Selskapskapital | Opptjent egenkapital | Sum |
|-------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 1 288 900 | 35 783 807 | 37 072 707 |
| Årsresultat | 0 | -5 400 565 | -5 400 565 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 1 288 900 | 30 383 242 | 31 672 142 |

Finansiell markedsrisiko

Selskapet er eksponert for generell markedsrisiko da selskapets inntekter er avhengig av markedsutviklingen.



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Kontantstrømoppstilling

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | -6 842 805 | 13 677 260 |
| - Periodens betalte skatt | 2 843 120 | 2 847 806 |
| + Ordinære avskrivninger | 55 574 | 155 185 |
| +/- Endring i kundefordringer | 6 101 043 | -3 271 796 |
| +/- Endring i leverandørgjeld | -779 371 | -565 786 |
| +/- Endring i andre tidsavgrensningsposter | -1 925 074 | -15 492 418 |
| = Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | -6 233 754 | -8 345 360 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| - Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 0 | 0 |
| = Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 0 | 0 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| - Utbetalinger av utbytte | 10 000 000 | 0 |
| = Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -10 000 000 | 0 |
| = Netto endring i kontanter mv | -16 233 754 | -8 345 360 |
| + Beholdning av kontanter ved årets begynnelse | 42 605 739 | 50 951 099 |
| = Kontantbeholdning ved årets utgang | 26 371 986 | 42 605 739 |
| Kontantbeholdning mv framkommer slik: | | |
| Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang | 25 202 726 | 33 399 639 |
| Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang | 1 169 259 | 9 206 100 |
| = Beholdning av kontanter mv ved årets utgang | 26 371 986 | 42 605 739 |



Årsregnskap for
REALKAPITAL EIENDOM AS
882067092
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Driftsinntekter | 1 | 56 586 861 | 90 317 600 |
| Sum driftsinntekter | | 56 586 861 | 90 317 600 |
| Driftskostnader | | | |
| Fremmedytelser | | -7 180 682 | -9 228 331 |
| Lønnskostnad | 2, 3, 4, 5 | -45 209 295 | -55 290 185 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | -55 574 | -155 185 |
| Annen driftskostnad | 6 | -12 021 598 | -12 588 494 |
| Sum driftskostnader | | -64 467 149 | -77 262 196 |
| Driftsresultat | | -7 880 288 | 13 055 405 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 034 039 | 713 555 |
| Annen finansinntekt | | 154 186 | 14 618 |
| Sum finansinntekter | | 1 188 224 | 728 172 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -15 600 | -20 456 |
| Annen finanskostnad | | -135 142 | -85 860 |
| Sum finanskostnader | | -150 742 | -106 316 |
| Netto finans | | 1 037 482 | 621 856 |
| Resultat før skattekostnad | | -6 842 805 | 13 677 260 |
| Skattekostnad | 7, 8 | 1 442 241 | -3 075 187 |
| Årsresultat | | -5 400 565 | 10 602 073 |
| Overføringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 0 | 10 000 000 |
| Annen egenkapital | | -5 400 565 | 602 073 |
| Sum overføringer | | -5 400 565 | 10 602 073 |



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 7, 8 | 1 538 264 | 96 023 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 538 264 | 96 023 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | | 59 262 | 114 836 |
| Sum varige driftsmidler | | 59 262 | 114 836 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | 2 107 010 | 2 107 010 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 107 010 | 2 107 010 |
| Sum anleggsmidler | | 3 704 536 | 2 317 869 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 10 | 21 642 929 | 27 743 972 |
| Andre kortsiktige fordringer | 10 | 672 466 | 728 782 |
| Sum fordringer | | 22 315 396 | 28 472 754 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 11 | 26 371 986 | 42 605 739 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 26 371 986 | 42 605 739 |
| Sum omløpsmidler | | 48 687 381 | 71 078 493 |
| SUM EIENDELER | | 52 391 917 | 73 396 362 |



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 12, 13 | 1 288 900 | 1 288 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 288 900 | 1 288 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 13 | 30 383 242 | 35 783 807 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 383 242 | 35 783 807 |
| Sum egenkapital | | 31 672 142 | 37 072 707 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 262 324 | 459 067 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 10 | 1 666 022 | 2 445 393 |
| Betalbar skatt | 7, 8 | 0 | 2 843 120 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 5 243 413 | 16 401 334 |
| Utbytte | | 0 | 10 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 548 016 | 4 174 741 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 20 457 451 | 35 864 588 |
| Sum gjeld | | 20 719 775 | 36 323 655 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 52 391 917 | 73 396 362 |

Oslo, 10.04.2024

Peer Christensen
styrets leder

Per Leif Saxegaard
styremedlem

Anne Sofie Myrmel Bruun-Olsen
styremedlem

Petter Wøien-Christensen
daglig leder



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Rådgivningstjenester og verdiløshonorarer inntektsføres etter hvert som de blir levert. Meglerprovisjon inntektsføres når transaksjon/avtale om leie er kommet i stand.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Note 1 - Driftsinntekter

| Driftsinntekter | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Rådgivning/eiendomsmegling i Norge | 56 586 861 | 90 317 600 |

Note 2 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lønn | 35 103 007 | 41 151 925 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 295 959 | 8 151 256 |
| Pensjonskostnader | 1 620 498 | 1 642 371 |
| Andre relaterte ytelser | 4 189 832 | 4 344 633 |
| Sum | 45 209 296 | 55 290 185 |

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 24,5

Note 5 - Ytelser til ledende personer

| | Lønn | Pensjonsutgifter | Annen godtgjørelse |
|--------------------------|-----------|------------------|--------------------|
| Ytelser til daglig leder | 1 946 157 | 105 361 | 14 528 |

Note 6 - Revisjon

| Godtgjørelse til revisor | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon | 74 655 | 77 570 |
| Andre tjenester | 0 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 74 655 | 77 570 |

Note 7 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|------------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 0 | 2 843 120 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -1 442 241 | 232 067 |
| Skattekostnad | -1 442 241 | 3 075 187 |

| Skattepliktig inntekt | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultat før skatt | -6 842 805 | 13 677 260 |
| Permanente forskjeller | 287 167 | 300 865 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -46 769 | -1 054 850 |
| Skattepliktig inntekt | -6 602 407 | 12 923 275 |

| Betalbar skatt i balansen | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|-----------|
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 2 873 120 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 2 873 120 |



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Note 8 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2023 | 31.12.2023 | Endring |
|---|-----------------|-------------------|------------------|
| Anleggsmidler | -436 469 | -389 700 | -46 769 |
| Fremførbart underskudd | 0 | -6 602 407 | 6 602 407 |
| Netto forskjeller | -436 469 | -6 992 108 | 6 555 639 |
| Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt | -436 469 | -6 992 108 | 6 555 639 |
| Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 % | -96 023 | -1 538 264 | 1 442 241 |

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| Selskap | Fordring | Gjeld | Netto 2023 | Netto 2022 |
|----------------|-----------|-------|------------|------------|
| Realkapital AS | 2 107 010 | 0 | 2 107 010 | 2 107 010 |

Note 10 - Fordringer/gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen. Og ingen gjeld har forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 11 - Bankinnskudd

| | 31.12.2023 |
|---|------------|
| I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med | 1 169 259 |
| Skyldig skattetrekk | -1 161 922 |

Note 12 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Ordinære | 12 889 | 100 | 1 288 900 |
| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
| Nye Realkapital AS | 8 917 | 69,18 | Ordinære |
| Anne Bruun-Olsen | 1 250 | 9,70 | Ordinære |
| Zeth Holding AS | 903 | 7,01 | Ordinære |
| Arne Eriksen | 516 | 4,00 | Ordinære |
| Maria Horsberg Eriksen | 400 | 3,10 | Ordinære |
| Salutt AS | 387 | 3,00 | Ordinære |
| Sjøgangen Invest AS | 129 | 1,00 | Ordinære |
| Cashman Invest AS | 129 | 1,00 | Ordinære |
| Fredrik Magnus Ervaag Wraamann | 129 | 1,00 | Ordinære |
| Hauken Holding AS | 129 | 1,00 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 12 889 | 100 | |

Mer om aksjer og aksjonærer

Selskapets tillitsmenn har eiendeler og rettigheter til eiendeler:

| | |
|--|--------------|
| Styremedlem Peer Christensen via Vikingen AS | 6 647 aksjer |
| Styremedlem Per Leif Saxegaard via Norden Corp. Fin AS | 1 969 aksjer |
| Styremedlem Anne Bruun-Olsen | 1 551 aksjer |
| Daglig leder Petter Wøien Christensen via Salutt AS | 387 aksjer |



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Note 13 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Opptjent egenkapital | Sum |
|-------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 1 288 900 | 35 783 807 | 37 072 707 |
| Årsresultat | 0 | -5 400 565 | -5 400 565 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 1 288 900 | 30 383 242 | 31 672 142 |

Finansiell markedsrisiko

Selskapet er eksponert for generell markedsrisiko da selskapets inntekter er avhengig av markedsutviklingen.



REALKAPITAL EIENDOM AS
882 067 092

Kontantstrømoppstilling

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | -6 842 805 | 13 677 260 |
| - Periodens betalte skatt | 2 843 120 | 2 847 806 |
| + Ordinære avskrivninger | 55 574 | 155 185 |
| +/- Endring i kundefordringer | 6 101 043 | -3 271 796 |
| +/- Endring i leverandørgjeld | -779 371 | -565 786 |
| +/- Endring i andre tidsavgrensingsposter | -1 925 074 | -15 492 418 |
| = Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | -6 233 754 | -8 345 360 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| - Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 0 | 0 |
| = Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 0 | 0 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| - Utbetalinger av utbytte | 10 000 000 | 0 |
| = Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -10 000 000 | 0 |
| = Netto endring i kontanter mv | -16 233 754 | -8 345 360 |
| + Beholdning av kontanter ved årets begynnelse | 42 605 739 | 50 951 099 |
| = Kontantbeholdning ved årets utgang | 26 371 986 | 42 605 739 |
| Kontantbeholdning mv framkommer slik: | | |
| Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang | 25 202 726 | 33 399 639 |
| Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang | 1 169 259 | 9 206 100 |
| = Beholdning av kontanter mv ved årets utgang | 26 371 986 | 42 605 739 |