

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON**Enheten**

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	23 128	19 253
Sum kostnader		23 128	19 253
Driftsresultat		-23 128	-19 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		54 400 000	54 413 301
Annen renteinntekt		30 477	5 952
Sum finansinntekter		54 430 477	54 419 253
Netto finans		54 430 477	54 419 253
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 617	
Ordinært resultat etter skattekostnad		54 405 732	54 400 000
Årsresultat		54 405 732	54 400 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		54 405 732	54 400 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		4 000 000	53 740 000
Overføringer annen egenkapital		50 405 732	660 000
Sum overføringer og disponeringer		54 405 732	54 400 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	123 567 384	123 567 384
Sum finansielle anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Sum anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		750	
Konsernfordringer		54 400 000	30 413 301
Sum fordringer		54 400 750	30 413 301
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		542 699	1 446 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		542 699	1 446 690
Sum omløpsmidler		54 943 449	31 859 991
SUM EIENDELER		178 510 833	155 427 375
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	2 561 566	2 486 957
Annen innskutt egenkapital	5	71 174 658	71 173 158
Sum innskutt egenkapital		73 736 224	73 660 115
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	5	101 772 992	51 367 260
Sum opptjent egenkapital		101 772 992	51 367 260
Sum egenkapital		175 509 216	125 027 375
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	1 617	
Kortsiktig konserngjeld		3 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	6		30 400 000
Sum kortsiktig gjeld		3 001 617	30 400 000
Sum gjeld		3 001 617	30 400 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 510 833	155 427 375



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		189 093 313	174 387 640
Gevinst ved salg av driftsmidler			139 868 008
Sum inntekter		189 093 313	314 255 648
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	3	4 054 150	3 645 696
Ordinære avskrivninger	5	33 258 620	30 477 784
Annen driftskostnad	3	53 735 236	55 225 657
Sum kostnader		91 048 006	89 349 137
Driftsresultat		98 045 307	224 906 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		16 900 000	17 644 500
Annen renteinntekt		4 987 509	6 539 844
Andre finansinntekter		25 672 315	16 068 674
Sum finansinntekter		47 559 824	40 253 018
Annen rentekostnad		15 725 259	7 456 535
Andre finanskostnader		3 683 765	100 000
Sum finanskostnader		19 409 024	7 556 535
Netto finans		28 150 800	32 696 483
Ordinært resultat før skattekostnad		126 196 107	257 602 994
Skattekostnad	6	24 970 739	19 856 238
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 225 368	237 746 756
Årsresultat		101 225 368	237 746 756
Minoritetsinteresser	8	10 737 287	10 099 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		90 488 081	227 646 922
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte		12 250 000	53 740 000
Overføring til annen egenkapital		78 238 081	173 906 922
Sum overføringer og disponeringer		90 488 081	227 646 922



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 850 908 648	1 632 982 661
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	16 566 388	18 175 270
Sum varige driftsmidler		1 867 475 036	1 651 157 931
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	232 870 323	214 074 831
Andre aksjer	4		349 395
Obligasjoner og andre fordringer		122 301 990	122 493 907
Sum finansielle anleggsmidler		355 172 313	336 918 133
Sum anleggsmidler		2 222 647 349	1 988 076 064
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	10 768 563	10 196 486
Fordring på tilknyttet selskap		13 600 000	15 500 000
Andre fordringer		1 946 474	84 401 990
Sum fordringer		26 315 037	110 098 476
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	1	97 649 206	15 749 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 649 206	15 749 062
Sum omløpsmidler		123 964 243	125 847 538
SUM EIENDELER		2 346 611 592	2 113 923 602

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	2 561 566	2 486 957
Sum innskutt egenkapital		2 561 566	2 486 957
Opptjent egenkapital			
Konsernets fond	8	1 592 833 031	1 508 557 576
Minoritetsinteresser	8	177 326 857	188 421 607
Sum opptjent egenkapital		1 770 159 888	1 696 979 183
Sum egenkapital		1 772 721 454	1 699 466 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	93 819 482	79 046 013
Sum avsetninger for forpliktelser		93 819 482	79 046 013
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	9	380 693 115	203 040 000
Sum annen langsiktig gjeld		380 693 115	203 040 000
Sum langsiktig gjeld		474 512 597	282 086 013
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 502 932	6 249 885
Betalbar skatt	6	13 899 369	4 281 867
Offentlige trekk og avgifter		3 010 581	2 411 994
Utbytte		8 250 000	8 528 388
Annen kortsiktig gjeld		66 714 659	110 899 315
Sum kortsiktig gjeld		99 377 541	132 371 449
Sum gjeld		573 890 138	414 457 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 346 611 592	2 113 923 602



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 609709

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 921 857 225
REALFORUM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	23 128	19 253
Sum kostnader		23 128	19 253
Driftsresultat		-23 128	-19 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		54 400 000	54 413 301
Annen renteinntekt		30 477	5 952
Sum finansinntekter		54 430 477	54 419 253
Netto finans		54 430 477	54 419 253
Ordinært resultat før skattekostnad		54 407 349	54 400 000
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 617	
Ordinært resultat etter skattekostnad		54 405 732	54 400 000
Årsresultat		54 405 732	54 400 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		54 405 732	54 400 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		4 000 000	53 740 000
Overføringer annen egenkapital		50 405 732	660 000
Sum overføringer og disponeringer		54 405 732	54 400 000



Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	1 617	
Kortsiktig konserngjeld		3 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	6		30 400 000
Sum kortsiktig gjeld		3 001 617	30 400 000
Sum gjeld		3 001 617	30 400 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 510 833	155 427 375



Organisasjonsnr: 921 857 225
REALFORUM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		189 093 313	174 387 640
Gevinst ved salg av driftsmidler			139 868 008
Sum inntekter		189 093 313	314 255 648
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	3	4 054 150	3 645 696
Ordinære avskrivninger	5	33 258 620	30 477 784
Annen driftskostnad	3	53 735 236	55 225 657
Sum kostnader		91 048 006	89 349 137
Driftsresultat		98 045 307	224 906 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		16 900 000	17 644 500
Annen renteinntekt		4 987 509	6 539 844
Andre finansinntekter		25 672 315	16 068 674
Sum finansinntekter		47 559 824	40 253 018
Annen rentekostnad		15 725 259	7 456 535
Andre finanskostnader		3 683 765	100 000
Sum finanskostnader		19 409 024	7 556 535
Netto finans		28 150 800	32 696 483
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	126 196 107	257 602 994
Skattekostnad		24 970 739	19 856 238
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 225 368	237 746 756
Årsresultat		101 225 368	237 746 756
Minoritetsinteresser	8	10 737 287	10 099 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		90 488 081	227 646 922
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		12 250 000	53 740 000
Overføring til annen egenkapital		78 238 081	173 906 922
Sum overføringer og disponeringer		90 488 081	227 646 922





Organisasjonsnr: 921 857 225
REALFORUM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 850 908 648	1 632 982 661
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	16 566 388	18 175 270
Sum varige driftsmidler		1 867 475 036	1 651 157 931
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	232 870 323	214 074 831
Andre aksjer	4		349 395
Obligasjoner og andre fordringer		122 301 990	122 493 907
Sum finansielle anleggsmidler		355 172 313	336 918 133
Sum anleggsmidler		2 222 647 349	1 988 076 064
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	10 768 563	10 196 486
Fordring på tilknyttet selskap		13 600 000	15 500 000
Andre fordringer		1 946 474	84 401 990
Sum fordringer		26 315 037	110 098 476
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	1	97 649 206	15 749 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 649 206	15 749 062
Sum omløpsmidler		123 964 243	125 847 538
SUM EIENDELER		2 346 611 592	2 113 923 602
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	2 561 566	2 486 957



Sum innskutt egenkapital		2 561 566	2 486 957
Opptjent egenkapital			
Konsernets fond	8	1 592 833 031	1 508 557 576
Minoritetsinteresser	8	177 326 857	188 421 607
Sum opptjent egenkapital		1 770 159 888	1 696 979 183
Sum egenkapital		1 772 721 454	1 699 466 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	93 819 482	79 046 013
Sum avsetninger for forpliktelseser		93 819 482	79 046 013
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	9	380 693 115	203 040 000
Sum annen langsiktig gjeld		380 693 115	203 040 000
Sum langsiktig gjeld		474 512 597	282 086 013
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 502 932	6 249 885
Betalbar skatt	6	13 899 369	4 281 867
Offentlige trekk og avgifter		3 010 581	2 411 994
Utbytte		8 250 000	8 528 388
Annen kortsiktig gjeld		66 714 659	110 899 315
Sum kortsiktig gjeld		99 377 541	132 371 449
Sum gjeld		573 890 138	414 457 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 346 611 592	2 113 923 602



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 2022

Styrets årsberetning

Revisjonsberetning

Årsregnskap



REALFORUM HOLDING AS

org.nr. 921 857 225

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

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 datterselskaper. Realforum Holding AS eier også aksjer i en del tilknyttede eiendomsselskaper, hvor omsetning og resultat ikke er konsolidert inn i konsernregnskapet.

2. Årets drift, risiko og fremtidig utvikling

Konsernregnskapet viser en omsetning på kr 189,1 millioner, og et resultat før skatt på kr 126,2 millioner i 2022 mot en omsetning på kr 174,0 millioner og et resultat før skatt på kr 257,6 millioner året før. Økte leieinntekter skyldes nye investeringer samt at eksisterende husleie er oppjustert ihht KPI indeksen.

Konsernets bokførte egenkapital pr 31.12.2022 var kr 1 595 millioner, og gjeldsgraden er lav. Konsernet har en god finansiell posisjon med betydelige likviditetsreserver, som kan benyttes for å møte de økonomiske konsekvensene av Russland sin invasjon av Ukraina og betydelig prisstigning. Den lave gjeldsgraden medfører at konsernet ikke blir vesentlig rammet av et høyere rentenivå.

Regnskapet for morselskapet viser et resultat etter skatt på ca kr 54,4 millioner og en egenkapital pr. 31.12.2022 på kr 175,5 millioner. Finansinntekter på kr 54,4 millioner består av utbytte fra datterselskaper.

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. Selskapet opererer i et marked der man er avhengig av at kunder og forretningsforbindelser ikke blir sterkt økonomisk rammet av prisstigning og økte renter. 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 54 405 731 foreslås disponert med utdeling av utbytte på kr 4 000 000 og overføring til annen egenkapital på kr 50 405 732.

4. Arbeidsmiljø, likestilling og det ytre miljø

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av en mann.

Konsernet har totalt 5 ansatte og består av 4 menn og 1 kvinne.

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

Bergen, 27. april 2023

Geir Hove
Styrets leder



Realforum Holding AS - Konsern 2022

RESULTATREGNSKAP	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		189 093 313	174 387 640
Gevinst ved salg av driftsmidler		0	139 868 008
Sum driftsinntekter		<u>189 093 313</u>	<u>314 255 648</u>
Lønn og andre personalkostnader	3	4 054 150	3 645 696
Ordinære avskrivninger	5	33 258 620	30 477 784
Andre driftskostnader	3	53 735 236	55 225 657
Sum driftskostnader		<u>91 048 006</u>	<u>89 349 137</u>
Driftsresultat		<u>98 045 307</u>	<u>224 906 511</u>
Finansinntekter			
Renteinntekter		4 987 509	6 539 844
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		16 900 000	17 644 500
Andre finansinntekter		25 672 315	16 068 674
Sum finansinntekter		<u>47 559 824</u>	<u>40 253 018</u>
Finanskostnader			
Rentekostnader		15 725 259	7 456 535
Andre finanskostnader		3 683 765	100 000
Sum finanskostnader		<u>19 409 024</u>	<u>7 556 535</u>
Sum finansinntekter og finanskostnader		<u>28 150 800</u>	<u>32 696 483</u>
Resultat før skattekostnad		<u>126 196 107</u>	<u>257 602 994</u>
Skattekostnad	6	24 970 739	19 856 238
Resultat etter skatt før minoritetsinteresser		<u>101 225 369</u>	<u>237 746 757</u>
Minoritetens andel	8	10 737 287	10 099 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		<u>90 488 082</u>	<u>227 646 923</u>
Overføringer			
Avsatt ordinært utbytte		8 250 000	0
Tilleggsutbytte		4 000 000	53 740 000
Avsatt til fonds		78 238 082	173 906 923
Sum overføringer		<u>90 488 082</u>	<u>227 646 923</u>



Realforum Holding AS - Konsern 2022

BALANSE PR 31. DESEMBER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 850 908 648	1 632 982 661
Driftsløpsøre, inventar, verktøy, kontormas.	5	16 566 388	18 175 270
Aksjer i tilknyttet selskap	4	232 870 323	214 074 831
Andre aksjer	4	0	349 395
Obligasjoner og andre fordringer		122 301 990	122 493 907
Sum anleggsmidler		2 222 647 349	1 988 076 064
Omløpsmidler			
Kundefordringer	2	10 768 563	10 196 486
Fordring på tilknyttet selskap		13 600 000	15 500 000
Andre fordringer		1 946 474	84 401 990
Bankinnskudd	1	97 649 206	15 749 062
Sum omløpsmidler		123 964 243	125 847 538
Sum eiendeler		2 346 611 592	2 113 923 602
Egenkapital og gjeld pr 31. desember			
		2022	2021
Egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	2 561 566	2 486 957
Konsernets fond	8	1 592 833 031	1 508 557 576
Sum egenkapital		1 595 394 597	1 511 044 533
Minoritet			
Minoritesandel	8	177 326 857	188 421 607
Sum minoritet		177 326 857	188 421 607
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	93 819 482	79 046 013
Annen langsiktig gjeld	9	380 693 115	203 040 000
Sum langsiktig gjeld		474 512 597	282 086 013
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 502 932	6 249 885
Betalbar skatt	6	13 899 369	4 281 867
Offentlige trekk og avgifter		3 010 581	2 411 994
Utbytte		8 250 000	8 528 388
Annen kortsiktig gjeld		66 714 659	110 899 316
Sum kortsiktig gjeld		99 377 541	132 371 450
Sum egenkapital og gjeld		2 346 611 592	2 113 923 602

Bergen, 27. april 2023

Geir Hove
Styrets leder



Realforum Holding AS - Konsern 2022

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2022

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 %	78 760 079	1 159 208 776
Realforum AS	100 %	3 110 784	39 618 045
Gjensidigegården AS	95 %	8 575 092	171 834 759
Kirkegaten 166 AS	100 %	6 145 267	126 389 182
Nedre Ole Bulls Plass 4 AS	100 %	21 502 428	491 960 214
Sentrum Suitellene Bergen AS	100 %	961 074	1 783 028
Kong Oscars Gate 12 AS	100 %	614 819	2 429 196
Lodin Leppsgate 2B AS	100 %	3 288 135	15 668 679
Markeveien 4B AS	100 %	1 322 000	13 371 148
Vågsalmenning 3 AS	100 %	3 020 695	7 234 175
Strandgt 6 AS	100 %	3 907 721	36 367 922
Rosenkrantz 8 Bergen AS	100 %	10 393 970	239 163 150
Solasplitten Eiendom AS	55 %	6 367 562	23 608 943
Zachariabryggen AS	70 %	10 952 829	193 755 088
Stavanger City AS	65 %	4 086 236	244 550 590
Torgalmenning 10 AS	100 %	6 145 831	7 071 286
Cinclus Eiendom AS	100 %	2 497 488	35 236 620
Verksalmenningen Eiendom AS	100 %	353 765	24 011 498
Bergen Næringsseiendom AS	70 %	5 366 368	43 106 712
Paradis Næringspark AS	70 %	3 723 887	4 864 869

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 norsk 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 2022

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2022

Note 1 - Bankinnskudd og kontanter

Av konsernets betalingsmidler pr. 31.12.22 var kr 335 332 bundet beløp vedrørende skattetrekk for ansatte.

Note 2 - Fordringer

Kundefordringer til pålydende	14 424 563
- avsetning til mulige tap	<u>-3 656 000</u>
Kundefordringer i balansen	<u>10 768 563</u>

Note 3 - Lønnskostnader

	2022	2021
Lønn	3 475 000	3 142 858
Arbeidsgiveravgift	500 933	450 742
Pensjonskostnader	67 217	49 396
Andre lønnsrelaterte ytelser	<u>11 000</u>	<u>2 700</u>
Totalt	<u>4 054 150</u>	<u>3 645 696</u>

Det er utbetalt lønn og godtgjørelse til daglig leder på kr 704 414

Honorar til revisor i konsernet er kostnadsført med kr 660 000, herav kr 200 000 for øvrig bistand i morselskapet.

Gjennomsnittlig antall ansatte var 5.

Note 4 - Aksjer i tilknyttet selskap

	Andel	Antall	Balanseverdi	Resultat-22	Egenkapital-22
Anleggsaksjer					
Berentzen Holding AS	50 %		6 150 000	740 000	8 160 000*
Birkebeiner Eiendom AS	50 %	50 000	103 000	17 361 000	134 585 000
Haukås Næring AS	50 %	3 000	13 607 705	2 541 000	32 572 745
Arealia AS	50 %	5	255 400	2 744 000	18 255 000*
Vetrlidsalmenning AS	50 %	50	2 393 100	223 000	-2 214 000
Kløver Eiendom AS	50 %	114 272	50 001	0	173 000
Hotel Norge Holding DA	50 %		209 491 316	51 058 000	119 089 000
Reito AS	50 %	800 000	804 800	2 647 000	246 000
Ladegårdsveiten AS	50 %	15 000	15 000	-674 000	-851 000
Scott Invest AS	50 %	150	<u>1</u>	6 691 000	39 000*
Sum aksjer tilknyttet selskap			<u>232 870 323</u>		

* Regnskapene for 2022 er ikke avlagt og tallene er hentet fra fjorårets regnskap. Det er merverdier knyttet til eiendom i selskaper med negativ egenkapital.



Realforum Holding AS - Konsern 2022

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2022

Note 5 - Varige driftsmidler

	Inventar og Driftsløsere	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	40 912 680	1 888 882 149	1 929 794 829
Tilgang i året	636 668	249 274 953	249 911 621
Avgang i året	-335 895	0	-335 895
Anskaffelseskost pr 31.12	41 213 453	2 138 157 102	2 179 370 555
Akkumulerte avskrivninger pr 01.01	-22 737 410	-255 899 493	-278 636 903
Årets ordinære avskrivninger	-1 909 655	-31 348 965	-33 258 620
Avgang ordinære avskrivninger	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-24 647 065	-287 246 458	-311 895 523
Netto bokført verdi 31.12	16 566 388	1 850 908 644	1 867 475 032
Avskrivningssatser	5- 33 %	0- 2 %	

Note 6 - Skatter

Betalbar skatt

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

Resultat før skattekostnad	126 196 107
Avskrivning merverdi	5 301 332
+ Permanente forskjeller	-20 588 239
+ Midlertidige forskjeller	-6 920 389
Benyttet fremførbart underskudd	-42 993 628
Årets skattegrunnlag	60 995 183
Skattesats	22 %
For lite avsatt tidligere år	0
Beregnet skatt av alminnelig inntekt	13 418 940
Sum	13 418 940

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	433 005 265
+/- Omløpsmidler / kortsiktig gjeld	-3 464 500
+/- Gevinst/tapskonto	41 577
+/- Andre midlertidige forskjeller	0
- Fremførbart underskudd	-3 130 150
Grunnlaget for beregning av utsatt skatt	426 452 192
Skattesats	22 %
Beregnet utsatt skatt / (skattefordel)	93 819 482
Utsatt skattefordel ikke balanseført	
Utsatt skatt/skattefordel	93 819 482

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	13 899 369
+/- Utsatt skatt ved oppkjøp	-3 702 099
+/- Endring utsatt skatt	14 773 469
Skattekostnad	24 970 739



Realforum Holding AS - Konsern 2022

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2022

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
	<u>12</u>	<u>2 436 945</u>	<u>50 000</u>

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1	2 486 957	0	1 508 557 576	1 511 044 533
Egenkapitaleffekt ved kjøp av selskap	0	0	-2 212 627	-2 212 627
Kapitalkning	74 609	0	0	74 609
Tilleggsutbytte	0	0	-4 000 000	-4 000 000
Konsernets resultat	0	0	90 488 082	90 488 082
Egenkapital pr 31.12	<u>2 561 566</u>	<u>0</u>	<u>1 592 833 031</u>	<u>1 595 394 597</u>

Minoritet

Minoritet pr 1.1	188 421 607
Utbytte minoritet	-7 900 000
Minoritetseffekt ved kjøp av selskap	-13 932 037
Minoritetens resultatandel	<u>10 737 267</u>
Minoritet pr 31.12	<u>177 326 857</u>

Note 9 - Pantstillelser og garantier

Konsernet har lån på samlet ca kr 380,6 mill. Til sikkerhet er stilt pant i eiendommer Lodin Leppsgt. 2B, Rosenkrantzgaten 8, Gjensidigegården, Torgalmenning 10, Solasplitten, Stavanger City og Paradis Næringspark

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

Konsernets balanseførte verdi på pantsatte eiendommene inkl merverdier er kr 1 281 mill

X X X



Realforum Holding AS - Konsern 2022

KONTANTSTRØMSANALYSE

2022

2021

Likvider tilført/brukt på virksomheten:

Årsresultat før skatt	126 196 107	257 602 994
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
+/- Tap/gevinst ved salg av aksjer/obligasjoner	0	0
+ Ordinære avskrivninger	33 258 620	30 477 784
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
- Betalt skatt	4 281 867	3 502 110
= Tilført fra årets virksomhet	163 736 594	291 582 888
+/- Endring i lager, debitorer og kreditorer	680 970	6 380 629
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	20 026 679	-43 305 844
= (A) Netto likviditetsendring fra virksomheten	184 444 243	254 657 673

Likvider tilført/brukt på investeringer:

- Investering i varige driftsmidler	-249 911 621	-13 660 483
+ Salg av varige driftsmidler	335 895	0
- Investering i aksjer og andeler	-18 446 097	-5 885 837
+ Salg av aksjer/obligasjoner	0	248 387 805
+/- Endring i andre investeringer	0	0
= (B) Netto likviditetsendring fra investeringer	-268 021 823	228 841 485

Likvider tilført/brukt på finansiering:

Økning gjeld	177 653 115	-491 820 000
+/- Utbytte mottatt/gitt	-12 250 000	-62 268 388
Kapitaløkning	74 609	
= (C) Netto likviditetsendring fra finansiering	165 477 724	-554 088 388
Netto endring i likvider gjennom året (A+B+C)	81 900 144	-70 589 230
+ Likviditetsbeholdning 1.1	15 749 062	86 338 292
= Likviditetsbeholdning 31.12	97 649 206	15 749 062



Realforum Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	23 128	19 253
Sum driftskostnader		23 128	19 253
DRIFTSRESULTAT		(23 128)	(19 253)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		54 400 000	54 413 301
Annen renteinntekt		30 477	5 952
Sum finansinntekter		54 430 477	54 419 253
NETTO FINANSPOSTER		54 430 477	54 419 253
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		54 407 349	54 400 000
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 617	0
ORDINÆRT RESULTAT		54 405 732	54 400 000
ARSRESULTAT		54 405 732	54 400 000
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte		4 000 000	53 740 000
Overføringer annen egenkapital		50 405 732	660 000
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		54 405 732	54 400 000



Realforum Holding AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	3	123 567 384	123 567 384
Sum finansielle anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
SUM ANLEGGSMIDLER		123 567 384	123 567 384
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		750	0
Fordringer på konsernselskap		54 400 000	30 413 301
Sum fordringer		54 400 750	30 413 301
Bankinnskudd, kontanter o.l.		542 699	1 446 690
SUM OMLØPSMIDLER		54 943 449	31 859 991
SUM EIENDELER		178 510 833	155 427 375
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	2 561 566	2 486 957
Annen innskutt egenkapital	5	71 174 658	71 173 158
Sum innskutt egenkapital		73 736 224	73 660 115
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	101 772 992	51 367 260
Sum opptjent egenkapital		101 772 992	51 367 260
SUM EGENKAPITAL		175 509 216	125 027 375
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	2	1 617	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		3 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	6	0	30 400 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 001 617	30 400 000
SUM GJELD		3 001 617	30 400 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 510 833	155 427 375

Bergen 27. april 2023

Geir Hove
Styrets leder



Realforum Holding AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		54 407 349	54 400 000
- Periodens betalte skatt		0	0
- Resultatført konsernbidrag		54 400 000	13 301
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		2 999 250	0
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		3 006 599	54 386 699
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger av utbytte		4 000 000	53 740 000
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		13 301	41 389
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(3 986 699)	(53 698 611)
= Netto endring i kontanter mv		(980 100)	688 088
+ Beholdning av kontanter 01.01.		1 446 690	758 602
= Kontantbeholdning 31.12.		466 590	1 446 690
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		542 699	1 446 690
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		542 699	1 446 690



Realforum Holding AS

Noter 2022

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 2022

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	54 407 349
+ Permanente og andre forskjeller	-54 400 000
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt	7 349

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 617
= Sum betalbar skatt	1 617
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	1 617
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 617
= Betalbar skatt i balansen	1 617

Note 3 - Investeringer i datterselskap

Selskap	andel	Resultat pr 31.12.22	Egenkapital pr 31.12.22
Realforum Gruppen AS	100%	78 760 079	1 159 208 776

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



Realforum Holding AS

Noter 2022

Note 5 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 486 957	122 540 418	125 027 375
Tilført fra årsresultat	0	50 405 732	50 405 732
Anvendt til årsresultat	0	0	0
Andre transaksjoner:	74 609	1 500	76 109
Pr 31.12.	2 561 566	172 947 650	175 509 216

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er gjeld til aksjonærer.



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 54 405 732. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som viser et overskudd på kr 90 488 082. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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, 27. april 2023

REVISOR-PARTNER AS

Bjørn Erik Flakne
Statsautorisert revisor