

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

Organisasjonsnummer: 967 615 013  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: REALNOR PROPERTY ADVISORS AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3  
0250 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Patrick Verner Ragnvald Tepfers  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

**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, 30.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		29 707 107	33 066 373
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 707 107</b>	<b>33 066 373</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	20 282 504	18 565 988
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	188 287	155 676
Annen driftskostnad	1	8 504 138	14 742 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 974 929</b>	<b>33 464 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>732 178</b>	<b>-397 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		54 897	1 643
Annen renteinntekt		37 034	10 867
Annen finansinntekt		164 410	56 539
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>256 341</b>	<b>69 049</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	325 000	
Annen rentekostnad		26 831	31 330
Annen finanskostnad		18 656	22 840
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>370 488</b>	<b>54 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-114 146</b>	<b>14 879</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>618 031</b>	<b>-382 980</b>
Skattekostnad på resultat	4	223 492	-81 731
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		394 539	
Overført fra annen egenkapital			-301 249
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	18 552	88 980
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 552</b>	<b>88 980</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	203 268	366 617
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>203 268</b>	<b>366 617</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 6	1 075 020	400 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3, 6		
Lån til foretak i samme konsern	6		354 159
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 075 020</b>	<b>754 159</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 296 840</b>	<b>1 209 756</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 780 956	6 613 184
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	9 290 233	10 819 880
Konsernfordringer	6, 6	904 732	
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>21 975 921</b>	<b>17 433 064</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	733 308	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>733 308</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 709 229</b>	<b>17 433 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 006 070</b>	<b>18 642 820</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		728 047	728 047
Annen innskutt egenkapital		2 031 779	2 031 779
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 759 826</b>	<b>3 759 826</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		4 974 903	4 580 364
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 974 903</b>	<b>4 580 364</b>

<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>8 734 729</b>	<b>8 340 190</b>
------------------------	---	------------------	------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	114 902	453 845
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 902</b>	<b>453 845</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 902</b>	<b>453 845</b>
-----------------------------	--	----------------	----------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		476 795	740 199
-----------------	--	---------	---------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	4	153 064	
Skyldig offentlige avgifter		3 553 176	3 495 422
Kortsiktig konserngjeld	6	2 244 882	
Annen kortsiktig gjeld		8 728 522	5 613 164
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 156 439</b>	<b>9 848 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 271 340</b>	<b>10 302 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 006 070</b>	<b>18 642 820</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 350924

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 967 615 013  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: REALNOR PROPERTY ADVISORS AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Patrick Verner Ragnvald Tepfers  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 13.04.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 967 615 013  
REALNOR PROPERTY ADVISORS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		29 707 107	33 066 373
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 707 107</b>	<b>33 066 373</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	20 282 504	18 565 988
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	188 287	155 676
Annen driftskostnad	1	8 504 138	14 742 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 974 929</b>	<b>33 464 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>732 178</b>	<b>-397 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		54 897	1 643
Annen renteinntekt		37 034	10 867
Annen finansinntekt		164 410	56 539
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>256 341</b>	<b>69 049</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	325 000	
Annen rentekostnad		26 831	31 330
Annen finanskostnad		18 656	22 840
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>370 488</b>	<b>54 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-114 146</b>	<b>14 879</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>618 031</b>	<b>-382 980</b>
Skattekostnad på resultat	4	223 492	-81 731
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		394 539	
Overført fra annen egenkapital			-301 249



Sum overføringer og  
disponeringer

394 539

-301 249



Organisasjonsnr: 967 615 013  
REALNOR PROPERTY ADVISORS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	18 552	88 980
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 552</b>	<b>88 980</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	203 268	366 617
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>203 268</b>	<b>366 617</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 6	1 075 020	400 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3, 6		
Lån til foretak i samme konsern	6		354 159
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 075 020</b>	<b>754 159</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 296 840</b>	<b>1 209 756</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 780 956	6 613 184
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	9 290 233	10 819 880
Konsernfordringer	6, 6	904 732	
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>21 975 921</b>	<b>17 433 064</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	733 308	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>733 308</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 709 229</b>	<b>17 433 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 006 070</b>	<b>18 642 820</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		728 047	728 047
Annen innskutt egenkapital		2 031 779	2 031 779
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 759 826</b>	<b>3 759 826</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 974 903	4 580 364
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 974 903</b>	<b>4 580 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>8 734 729</b>	<b>8 340 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	114 902	453 845
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 902</b>	<b>453 845</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 902</b>	<b>453 845</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		476 795	740 199
Betalbar skatt	4	153 064	
Skyldig offentlige avgifter		3 553 176	3 495 422
Kortsiktig konserngjeld	6	2 244 882	
Annen kortsiktig gjeld		8 728 522	5 613 164
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 156 439</b>	<b>9 848 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 271 340</b>	<b>10 302 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 006 070</b>	<b>18 642 820</b>



Organisasjonsnr: 967 615 013  
REALNOR PROPERTY ADVISORS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
15.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Realnor Property Advisors AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Realnor Property Advisors AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 394.539. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 og av dets resultat 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 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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.

### 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



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 avviklet.

#### **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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Skogly, Roger**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

05.04.2023 17.05.32

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# Årsregnskap 2022

## Realnor Property Advisors AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 967 615 013**



## Styrets årsrapport 2022 for Realnor Property Advisors AS

### Virksomhetens art og lokalisering

Realnor Property Advisors AS er et eiendomsmeglerselskap som driver med megling av næringsseiendommer. Selskapets virksomhet omfatter både omsetning, utleie og søk, samt verddivurdering og rådgivning. Hovedtyngden av oppdragene gjelder eiendommer i det sentrale Østlandsområdet, men selskapet har også oppdrag over hele landet samt i utlandet.

Bevillingsinnehaver med fagansvar er innleid bistand v/advokat Jørgen Linboe fra advokatselskapet Simonsen Vogt Wiig AS samtidig som Statsautorisert Eiendomsmegler Carl Fredrik Marti er hvitvaskingsansvarlig.

Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har hatt en omsetningsnedgang på 19,2 %, mens resultatgraden på 2 % har gått noe opp. Selskapet har en egenkapitalandel på 36 %.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært lavt.

### Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 394 539 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	394 539

28.03.2023

Styret i Realnor Property Advisors AS

Thor Bjørdal

styreleder

Jørgen Messelt Ekker

styremedlem

Patrick Verner Ragnvald  
Tepfers

styremedlem/daglig leder



### Resultatregnskap

Realnor Property Advisors AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		29 707 107	33 066 373
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>29 707 107</b>	<b>33 066 373</b>
Lønnskostnad	1	20 282 504	18 565 988
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	188 287	155 676
Annen driftskostnad	1	8 504 138	14 742 568
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>28 974 929</b>	<b>33 464 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>732 178</b>	<b>-397 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		54 897	1 643
Annen renteinntekt		37 034	10 867
Annen finansinntekt		164 410	56 539
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	325 000	0
Annen rentekostnad		26 831	31 330
Annen finanskostnad		18 656	22 840
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-114 146</b>	<b>14 879</b>
Resultat før skattekostnad		618 031	-382 980
Skattekostnad på resultat	4	223 492	-81 731
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		394 539	0
Overført fra annen egenkapital		0	301 249
<b>Sum overføringer</b>		<b>394 539</b>	<b>-301 249</b>



## Balanse

Realnor Property Advisors AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	18 552	88 980
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 552</b>	<b>88 980</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	203 268	366 617
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>203 268</b>	<b>366 617</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3, 6	1 075 020	400 000
Lån til foretak i samme konsern	6	0	354 159
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 075 020</b>	<b>754 159</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 296 840</b>	<b>1 209 756</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 780 956	6 613 184
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	9 290 233	10 819 880
Konsernfordringer	6	904 732	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>21 975 921</b>	<b>17 433 064</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	733 308	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 709 229</b>	<b>17 433 064</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>24 006 070</b>	<b>18 642 820</b>



### Balanse

Realnor Property Advisors AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Overkurs		728 047	728 047
Annen innskutt egenkapital		2 031 779	2 031 779
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 759 826</b>	<b>3 759 826</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 974 903	4 580 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 974 903</b>	<b>4 580 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>8 734 729</b>	<b>8 340 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	114 902	453 845
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 902</b>	<b>453 845</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		476 795	740 199
Betalbar skatt	4	153 064	0
Skyldig offentlige avgifter		3 553 176	3 495 422
Konserngjeld	6	2 244 882	0
Annen kortsiktig gjeld		8 728 522	5 613 164
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 156 439</b>	<b>9 848 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 271 340</b>	<b>10 302 630</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>24 006 070</b>	<b>18 642 820</b>



**Balanse**

Realnor Property Advisors AS  
28.03.2023  
Styret i Realnor Property Advisors AS

\_\_\_\_\_  
Thor Bjørdal  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørgen Messelt Ekker  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Patrick Verner Ragnvald Tøpfers  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	15 577 280	19 549 911
Arbeidsgiveravgift	2 730 986	2 441 351
Pensjonskostnader	687 741	635 420
Andre ytelser	1 286 497	-4 060 694
<b>Sum</b>	<b>20 282 504</b>	<b>18 565 988</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 15 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 644 719	1 680 984
Pensjon	0	539 341
Pensjonskostnader	65 789	88 813
Annen godtgjørelse	18 076	18 076
<b>Sum</b>	<b>1 728 584</b>	<b>2 327 214</b>

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 100 128 ekskl. mva.

## Note 2 Anleggsmidler

	Biler	Hjemmeside	Inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	1 220 685	81 211		1 301 896
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			24 938	24 938
- Avgang i året	442 305			442 305
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>778 380</b>	<b>81 211</b>	<b>24 938</b>	<b>884 529</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	648 650	27 070	5 541	681 261
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>129 730</b>	<b>54 141</b>	<b>19 397</b>	<b>203 268</b>
Årets ordinære avskrivninger	155 676	27 070	5 541	188 287
Økonomisk levetid	5 år	3 år	3 år	



## Note 3 Datterselskap/Tilknyttede selskap

	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Realnor Stavanger AS	STAVANGER	66,7 %	400 000	400 000	939 386	-75 113
Kontorselskapet AS	OSLO	50,0 %	1 000 020	675 020	2 000 090	0
<b>Sum</b>			<b>1 400 020</b>	<b>1 075 020</b>	<b>2 939 476</b>	<b>-75 113</b>
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>1 400 020</b>	<b>1 075 020</b>	<b>2 939 476</b>	<b>-75 113</b>

Aksjene i Kontorselskapet AS er nedskrevet med kr. 325 000 i 2022.

## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	153 064	0
Endring i utsatt skattefordel	70 428	-81 731
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>223 492</b>	<b>-81 731</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	618 031	-382 980
Permanente forskjeller	397 840	0
Endring i midlertidige forskjeller	-43 147	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-276 981	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>695 744</b>	<b>-382 980</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	153 064	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>153 064</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-84 325	-127 472	-43 147
<b>Sum</b>	<b>-84 325</b>	<b>-127 472</b>	<b>-43 147</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-276 981	-276 981
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-84 325</b>	<b>-404 453</b>	<b>-320 128</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-18 552</b>	<b>-88 980</b>	<b>-70 428</b>



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 000 000	728 047	2 031 779	4 580 364	8 340 190
Årets resultat				394 539	394 539
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>728 047</b>	<b>2 031 779</b>	<b>4 974 903</b>	<b>8 734 729</b>

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

### Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

		<b>Beløp</b>
Realnor Holding AS	Kontororgleie	4 687 751
Kontorselskapet AS	Kontororgleie	706 126
Realnor Stavanger AS	Lønn	2 034 398
Realnor Stavanger AS	Kostnadsfordeling	528 753

### Balansen inkluderer følgende mellomværende med nærstående:

	<b>Fordringer</b>	<b>Gjeld</b>
Realnor Stavanger AS	279 732	710 550
Kontorselskapet AS	625 000	331 340
Realnor Holding AS (mor)		1 030 792
Realnor Management AS		172 200
<b>Sum</b>	<b>904 732</b>	<b>2 244 882</b>

Fordringer og gjeld er kortsiktige mellomværende. Det er ikke beregnet renter.

## Note 7 Billån

<b>Lån</b>	<b>2022</b>
Billån Santander	114 902

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 114 902. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 129 730.



## Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 732 877.

Selskapet har ingen klientmidler pr. 31.12.2022. Oppbevaring av klientmidler er satt bort til eksternt advokatfirma.

Selskapet inngår i en konsernkontoavtale hvor Realnor Holding AS er konsernspiss. Konsernets felles bankforbindelse har sikkerhet i selskapets kundefordringer, på lik linje med øvrige selskap i konsernet. Det er tinglyst en faktoringavtale i løsreregisteret pålydende kr. 14.000.000 som sikkerhet for kassekreditten i morselskapet.

Selskapets andel av konsernkontoen pr. 31.12.22 er kr. 9 124 096.

## Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Realnor Property Advisors AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Realnor Holding AS	950 000	95,0	95,0
Ekkuity AS	50 000	5,0	5,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>