



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 762 299
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALINVEST AS
Forretningsadresse: Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: Anne-Lise Skarsvaag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1 | 60 742 000 | 61 394 000 |
| Sum inntekter | | 60 742 000 | 61 394 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 11 887 000 | 15 182 000 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 10 985 000 | 11 006 000 |
| Annen driftskostnad | 2 | 20 178 000 | 16 480 000 |
| Sum kostnader | | 43 050 000 | 42 668 000 |
| Driftsresultat | | 17 692 000 | 18 726 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 44 105 000 | 260 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 4 184 000 | 750 000 |
| Annen finansinntekt | 12 | 845 000 | 962 000 |
| Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | | 127 000 |
| Sum finansinntekter | | 49 134 000 | 2 099 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 447 000 | 2 019 000 |
| Annen finanskostnad | 12 | 16 230 000 | 12 810 000 |
| Sum finanskostnader | | 17 677 000 | 14 829 000 |
| Netto finans | | 31 457 000 | -12 730 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 49 149 000 | 5 996 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 7 630 000 | 5 391 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 41 519 000 | 605 000 |
| Årsresultat | | 41 519 000 | 605 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 41 519 000 | 605 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 41 519 000 | 605 000 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 309 697 000 | 475 630 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 3 211 000 | 3 626 000 |
| Sum varige driftsmidler | 3,9 | 312 908 000 | 479 256 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5,9 | 107 098 000 | 86 861 000 |
| Lån til foretak i samme konsern | 15 | 82 980 000 | 8 392 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 157 973 000 | 160 271 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 15 | 7 914 000 | 7 711 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 10 000 | 10 000 |
| Andre fordringer | | 1 825 000 | 2 281 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 357 800 000 | 265 526 000 |
| Sum anleggsmidler | | 670 708 000 | 744 782 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 15 | 117 000 | 671 000 |
| Kundefordringer konsern | 15 | 561 000 | 669 000 |
| Andre fordringer | 15 | 592 000 | 1 399 000 |
| Konsernfordringer | 15 | 33 399 000 | |
| Sum fordringer | | 34 669 000 | 2 739 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7,13 | 26 979 000 | 37 541 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 26 979 000 | 37 541 000 |
| Sum omløpsmidler | | 61 648 000 | 40 280 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 732 356 000 | 785 062 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Overkurs | | 39 992 000 | 14 158 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 41 992 000 | 16 158 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 160 399 000 | 153 832 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 160 399 000 | 153 832 000 |
| Sum egenkapital | 8 | 202 391 000 | 169 990 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 39 353 000 | 42 699 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 39 353 000 | 42 699 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 348 162 000 | 386 376 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 15 | 61 948 000 | 73 988 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 67 456 000 | 98 373 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 9 | 477 566 000 | 558 737 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 516 919 000 | 601 436 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld konsern | 15 | 9 000 | 45 000 |
| Leverandørgjeld | | 2 142 000 | 3 190 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 085 000 | 2 218 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 15 | 3 911 000 | 2 553 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 4 899 000 | 5 630 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 13 046 000 | 13 636 000 |
| Sum gjeld | | 529 965 000 | 615 072 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 732 356 000 | 785 062 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 128 924 000 | 131 892 000 |
| Annen driftsinntekt | 14 | 133 818 000 | 93 173 000 |
| Sum inntekter | 1 | 262 742 000 | 225 065 000 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 11 966 000 | 11 230 000 |
| Lønnskostnad | 2 | 50 313 000 | 50 075 000 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 40 397 000 | 40 703 000 |
| Annen driftskostnad | 2,11 | 77 292 000 | 59 775 000 |
| Sum kostnader | | 179 968 000 | 161 783 000 |
| Driftsresultat | | 82 774 000 | 63 282 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 4 | 865 000 | 2 005 000 |
| Annen finansinntekt | | 1 328 000 | 1 366 000 |
| Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | | 127 000 |
| Sum finansinntekter | | 2 193 000 | 3 498 000 |
| Negativ resultatandel tilknyttet selskap | 4 | 2 822 000 | 6 057 000 |
| Annen finanskostnad | | 41 951 000 | 42 851 000 |
| Sum finanskostnader | | 44 773 000 | 48 908 000 |
| Netto finans | | -42 580 000 | -45 410 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 40 194 000 | 17 872 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 6 378 000 | 5 818 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 33 816 000 | 12 054 000 |
| Årsresultat | 8 | 33 816 000 | 12 054 000 |
| Minoritetsinteresser | | 33 663 000 | 11 821 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 153 000 | 233 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 363 075 000 | 1 320 209 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 8 009 000 | 8 878 000 |
| Sum varige driftsmidler | 3,9 | 1 371 084 000 | 1 329 087 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 99 188 000 | 103 867 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 15 | 7 914 000 | 7 711 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 15 000 | 15 000 |
| Andre fordringer | | 1 825 000 | 2 281 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 108 942 000 | 113 874 000 |
| Sum anleggsmidler | | 1 480 026 000 | 1 442 961 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 3 265 000 | 2 579 000 |
| Sum varer | | 3 265 000 | 2 579 000 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 15 | 5 414 000 | 7 572 000 |
| Andre fordringer | 15 | 13 979 000 | 15 906 000 |
| Sum fordringer | | 19 393 000 | 23 478 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 108 158 000 | 76 046 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 108 158 000 | 76 046 000 |
| Sum omløpsmidler | | 130 816 000 | 102 103 000 |
| SUM EIENDELER | | 1 610 842 000 | 1 545 064 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Overkurs | | 39 992 000 | 14 158 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 41 992 000 | 16 158 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 82 550 000 | 84 723 000 |
| Minoritetsinteresser | | 1 854 000 | 1 700 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 84 404 000 | 86 423 000 |
| Sum egenkapital | 8,16 | 126 396 000 | 102 581 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 47 825 000 | 42 080 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 47 825 000 | 42 080 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 329 222 000 | 1 258 079 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 67 456 000 | 98 373 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 396 678 000 | 1 356 452 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 444 503 000 | 1 398 532 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 33 000 | |
| Leverandørgjeld | | 9 923 000 | 14 745 000 |
| Betalbar skatt | 6 | 634 000 | 820 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 6 624 000 | 6 257 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 22 729 000 | 22 129 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 39 943 000 | 43 951 000 |
| Sum gjeld | | 1 484 446 000 | 1 442 483 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 610 842 000 | 1 545 064 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 521674

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 762 299
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALINVEST AS
Forretningsadresse: Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: Anne-Lise Skarsvaag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1 | 60 742 000 | 61 394 000 |
| Sum inntekter | | 60 742 000 | 61 394 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 11 887 000 | 15 182 000 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 10 985 000 | 11 006 000 |
| Annen driftskostnad | 2 | 20 178 000 | 16 480 000 |
| Sum kostnader | | 43 050 000 | 42 668 000 |
| Driftsresultat | | 17 692 000 | 18 726 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 44 105 000 | 260 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 4 184 000 | 750 000 |
| Annen finansinntekt | 12 | 845 000 | 962 000 |
| Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | | 127 000 |
| Sum finansinntekter | | 49 134 000 | 2 099 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 447 000 | 2 019 000 |
| Annen finanskostnad | 12 | 16 230 000 | 12 810 000 |
| Sum finanskostnader | | 17 677 000 | 14 829 000 |
| Netto finans | | 31 457 000 | -12 730 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 7 630 000 | 5 391 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 41 519 000 | 605 000 |
| Årsresultat | | 41 519 000 | 605 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 41 519 000 | 605 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 41 519 000 | 605 000 |





Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| | | 309 697 000 | 475 630 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| | | 3 211 000 | 3 626 000 |
| Sum varige driftsmidler | 3,9 | 312 908 000 | 479 256 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | | |
| 5,9 | | 107 098 000 | 86 861 000 |
| Lån til foretak i samme konsern | | | |
| 15 | | 82 980 000 | 8 392 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | | |
| 4 | | 157 973 000 | 160 271 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | | |
| 15 | | 7 914 000 | 7 711 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | | |
| | | 10 000 | 10 000 |
| Andre fordringer | | | |
| | | 1 825 000 | 2 281 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 357 800 000 | 265 526 000 |
| Sum anleggsmidler | | 670 708 000 | 744 782 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| 15 | | 117 000 | 671 000 |
| Kundefordringer konsern | | | |
| 15 | | 561 000 | 669 000 |
| Andre fordringer | | | |
| 15 | | 592 000 | 1 399 000 |
| Konsernfordringer | | | |
| 15 | | 33 399 000 | |
| Sum fordringer | | 34 669 000 | 2 739 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| 7,13 | | 26 979 000 | 37 541 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 26 979 000 | 37 541 000 |
| Sum omløpsmidler | | 61 648 000 | 40 280 000 |
| SUM EIENDELER | | 732 356 000 | 785 062 000 |



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Selskapskapital | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Overkurs | 39 992 000 | 14 158 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 41 992 000 | 16 158 000 |

Opptjent egenkapital

| | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 160 399 000 | 153 832 000 |
| Sum opptjent egenkapital | 160 399 000 | 153 832 000 |

| | | | |
|------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 8 | 202 391 000 | 169 990 000 |
|------------------------|----------|--------------------|--------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--------------|---|------------|------------|
| Utsatt skatt | 6 | 39 353 000 | 42 699 000 |
|--------------|---|------------|------------|

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 39 353 000 | 42 699 000 |
|--|--|-------------------|-------------------|

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 348 162 000 | 386 376 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 15 | 61 948 000 | 73 988 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 67 456 000 | 98 373 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 9 | 477 566 000 | 558 737 000 |

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 516 919 000 | 601 436 000 |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-------------------------|----|-------|--------|
| Leverandørgjeld konsern | 15 | 9 000 | 45 000 |
|-------------------------|----|-------|--------|

| | | | |
|-----------------|--|-----------|-----------|
| Leverandørgjeld | | 2 142 000 | 3 190 000 |
|-----------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|------------------------------|--|-----------|-----------|
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 085 000 | 2 218 000 |
|------------------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|-------------------------|----|-----------|-----------|
| Kortsiktig konserngjeld | 15 | 3 911 000 | 2 553 000 |
|-------------------------|----|-----------|-----------|

| | | | |
|------------------------|----|-----------|-----------|
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 4 899 000 | 5 630 000 |
|------------------------|----|-----------|-----------|

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum kortsiktig gjeld | | 13 046 000 | 13 636 000 |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum gjeld | | 529 965 000 | 615 072 000 |
|------------------|--|--------------------|--------------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 732 356 000 | 785 062 000 |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 128 924 000 | 131 892 000 |
| Annen driftsinntekt | 14 | 133 818 000 | 93 173 000 |
| Sum inntekter | 1 | 262 742 000 | 225 065 000 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 11 966 000 | 11 230 000 |
| Lønnskostnad | 2 | 50 313 000 | 50 075 000 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 40 397 000 | 40 703 000 |
| Annen driftskostnad | 2,11 | 77 292 000 | 59 775 000 |
| Sum kostnader | | 179 968 000 | 161 783 000 |
| Driftsresultat | | 82 774 000 | 63 282 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 4 | 865 000 | 2 005 000 |
| Annen finansinntekt | | 1 328 000 | 1 366 000 |
| Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | | 127 000 |
| Sum finansinntekter | | 2 193 000 | 3 498 000 |
| Negativ resultatandel tilknyttet selskap | 4 | 2 822 000 | 6 057 000 |
| Annen finanskostnad | | 41 951 000 | 42 851 000 |
| Sum finanskostnader | | 44 773 000 | 48 908 000 |
| Netto finans | | -42 580 000 | -45 410 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 6 378 000 | 5 818 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 33 816 000 | 12 054 000 |
| Årsresultat | 8 | 33 816 000 | 12 054 000 |
| Minoritetsinteresser | | 33 663 000 | 11 821 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 153 000 | 233 000 |



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 363 075 000 | 1 320 209 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 8 009 000 | 8 878 000 |
| Sum varige driftsmidler | 3,9 | 1 371 084 000 | 1 329 087 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 99 188 000 | 103 867 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 15 | 7 914 000 | 7 711 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 15 000 | 15 000 |
| Andre fordringer | | 1 825 000 | 2 281 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 108 942 000 | 113 874 000 |
| Sum anleggsmidler | | 1 480 026 000 | 1 442 961 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 3 265 000 | 2 579 000 |
| Sum varer | | 3 265 000 | 2 579 000 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 15 | 5 414 000 | 7 572 000 |
| Andre fordringer | 15 | 13 979 000 | 15 906 000 |
| Sum fordringer | | 19 393 000 | 23 478 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 108 158 000 | 76 046 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 108 158 000 | 76 046 000 |
| Sum omløpsmidler | | 130 816 000 | 102 103 000 |
| SUM EIENDELER | | 1 610 842 000 | 1 545 064 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | | |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Overkurs | | 39 992 000 | 14 158 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 41 992 000 | 16 158 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 82 550 000 | 84 723 000 |
| Minoritetsinteresser | | 1 854 000 | 1 700 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 84 404 000 | 86 423 000 |
| Sum egenkapital | 8,16 | 126 396 000 | 102 581 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 47 825 000 | 42 080 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 47 825 000 | 42 080 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 329 222 000 | 1 258 079 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 67 456 000 | 98 373 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 396 678 000 | 1 356 452 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 444 503 000 | 1 398 532 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 33 000 | |
| Leverandørgjeld | | 9 923 000 | 14 745 000 |
| Betalbar skatt | 6 | 634 000 | 820 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 6 624 000 | 6 257 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 22 729 000 | 22 129 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 39 943 000 | 43 951 000 |
| Sum gjeld | | 1 484 446 000 | 1 442 483 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 610 842 000 | 1 545 064 000 |



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
10.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 9548000.00 | 12183000.00 |
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 1449000.00 | 1752000.00 |
| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 517000.00 | 676000.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 373000.00 | 571000.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 11887000.00 | 15182000.00 |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Fordringer

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 116940000.00 | 9061000.00 |

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
| | 8074000.00 | 7935000.00 |

Annen langsiktig gjeld

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 61948000.00 | 73988000.00 |

Kortsiktig gjeld

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 3920000.00 | 2298000.00 |

| <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

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
269451000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
406842000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
435271000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

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



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
93.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 40667000.00 | 40657000.00 |
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 6025000.00 | 5860000.00 |
| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 1665000.00 | 1591000.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 1956000.00 | 1967000.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 50313000.00 | 50075000.00 |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Fordringer

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
| | 8074000.00 | 7935000.00 |

| <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

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
246057000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
1387902000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
1451659000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

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



Styremøteprotokoll

Selskap:
Realinvest AS

Til stede fra styret:
Hans Hoff (styreleder)
Mona Hoff

Dato:
3.juni 2022

Fra adm:
Martin Lie-Nordsjø (adm.dir.)

Sted:
Sirkus Shopping, møterom 4.etg

Styret var dermed vedtaksfør

Sak 1 Godkjenning av innkalling

Innkalling og agenda til styremøtet ble godkjent.

Sak 2 Beslutningssak – Årsregnskap 2021 for Realinvest AS og konsern, balanse, noter og kontantstrømoppstilling, anvendelse av årets overskudd og årsberetning

Årsregnskapet som viser et årsoverskudd på kr 41.520.000 for selskapet og et årsoverskudd på kr 33.816.000 for konsernet.

Selskapets årsoverskudd ble foreslått anvendt som følger:

| | |
|----------------------------|------------|
| Overført annen egenkapital | 41.520.000 |
| Sum anvendt | 41.520.000 |

Vedtatt: Årsregnskap med tilhørende balanser, noter og kontantstrøm, samt anvendelse av årets overskudd ble enstemmig godkjent og vedtatt. Videre ble utkast til styrets årsberetning godkjent og vedtatt.

Sak 3 Eventuelt

Ingen saker

Det var ingen flere saker på agendaen, og møtet ble hevet.

Trondheim 3.juni 2022

Hans Hoff
Styreleder

Mona Hoff
Styremedlem

Martin Lie-Nordsjø
Adm.dir



Realinvest AS
Org.nr 991 762 299

ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Realinvest AS har siden 2007 vært holdingselskap og konsernspiss for den virksomhet som markedsføres under navnet Realinvest.

Realinvest konsern består pr 31.12.2021 av 16 selskaper fordelt på 3 virksomhetsområder innenfor fast eiendom, kjøpesenter og hotellvirksomhet.

Virksomheten er rettet mot både lokale, nasjonale og internasjonale markeder. Virksomhetene har sitt utgangspunkt i konsernets lokaler i Trondheim, samt Tromsø og Steinkjer.

Realinvest AS er konsernmor og forvalter egne eiendommer og 7 datterselskaper, i tillegg til å drive med kjøp og salg av fast eiendom, samt rehabilitering og utleie til næringsdrivende og private.

Hoff Handel AS er underkonsern for konsernets kjøpesentervirksomhet, samt eier av 3 selskaper som direkte/indirekte har tilknytning til underkonsernets eiendommer vedr senterdrift og videreutvikling av kjøpesentervirksomheten.

Hoff Hotels AS er underkonsern for konsernets hotellvirksomhet og er eier av 5 driftsselskaper.

Redegjørelse for morselskapets årsregnskap

Selskapets inntekter ble 60 742 000 i 2021 mot 61 394 000 i 2020. Årets resultat ble et overskudd på 41 520 000. Styret har ved regnskapsavleggelsen ikke funnet indikasjoner på verdifall på anleggsmidlene. Bokført egenkapital er på 202 391 000. Se for øvrig note 8 vedr selskapets egenkapital. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med noter et rettviseende bilde av virksomhetens resultat og økonomiske stilling pr 31.12.2021.

Redegjørelse for konsernets årsregnskap

Konsernets inntekter, med sine totalt 16 konsernselskaper, ble 262 742 000 i 2021. Årsresultatet for konsernet, før minoritetsinteresser, ble et overskudd på 33 816 000. Konsernets bokførte egenkapital inklusive minoritetsandeler pr 31.12.2021 var på 126 395 000.

For konsernet har styret på vanlig måte tatt stilling til om det finnes indikasjoner på mulig verdifall blant anleggsmidlene, og med individuell vurdering i samtlige konsernselskaper. Reversering av tidligere nedskrivninger vurderes løpende opp mot varige endringer i underliggende kontrakter og markedsforhold. Styret har konkludert med at det ikke foreligger forhold som tilsier reversering av tidligere nedskrivninger pr 31.12.2021. Egne rutinemessige verddivurderinger viser at konsernet totalt sett har betydelige netto merverdier i fast eiendom. Etter styrets mening gir års- og konsernregnskapet med noter et rettviseende bilde av både resultatet og den økonomiske stillingen pr 31.12.2021.



Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift, både for Realinvest AS og konsernet, er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Fremtidsutsikter

Konsernet har også i 2021 foretatt investeringer i tillegg til rehabilitering av eksisterende eiendommer. Eiendomsmassen vurderes til å holde et høyt kvalitativt og konkurransemessig nivå og vedlikeholdes fortløpende. Styret legger til grunn at konsernet er godt posisjonert i de markeder selskapene opererer i og styrer mot en moderat videreutvikling av konsernets samlede aktiviteter innenfor våre eksisterende virksomhetsområder. Styret vurderer at salg av fast eiendom og selskaper fortsatt vil være attraktivt.

Arbeidsmiljø

Det føres oversikt over sykefravær i henhold til gjeldende lover og forskrifter. For Realinvest AS er det registrerte sykefraværet 7,2%, som i stor grad skyldes langtidssykmelding. Arbeidsmiljø og trivsel på arbeidsplassen anses som god.

Det har ikke vært arbeidsulykker av alvorlig art i 2021 for konsernet.

Finansiell risiko

Selskapet er finansiert med langsiktige lån fra kredittinstitusjon i tillegg til egenkapital. Selskapet har usikrede utlån til datterselskaper og tilknyttet selskaper på 90 894 000 pr 31.12.2021. Disse fordringene nedbetales iht inngåtte avtaler. Selskapet hadde pr 31.12.2021 kundefordringer på 678 000, etter regnskapsmessig avsetning for mulige tap. Av dette utgjør fordringer mot andre selskaper i samme konsern 561 000. Andre kortsiktige fordringer består i all vesentlighet av fordringer mot leietakere og forskuddsbetalte kostnader for 2022. Sammen med nøkternt budsjett for 2022 og prognoser for kommende år, så anser styret den finansielle risikoen som moderat.

Likestilling

Det arbeides aktivt med å fremme likestilling mellom kjønnene i selskapet, og både ledelse og styre er representert av begge kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet har i 2021 vært preget av virksomhet som ikke påvirker det ytre miljø i vesentlig grad. De forhold som eventuelt kan påvirke det ytre miljø er sikret gjennom gode samarbeidsavtaler med profesjonelle aktører.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er etablert styre- og ledelsesforsikring på konsernnivå som også dekker styret- og ledelsen i datterselskaper. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.



Trondheim, 03.06.2022

Hans Hoff
styrets leder

Mona Hoff
styremedlem

Martin Lie-Nordsjø
adm.dir



Realinvest AS / Realinvest konsern



Årsrapport for 2021

- Styrets årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømsanalyse
- Noter
- Revisjonsberetning



| Realinvest AS | | | Resultatregnskap | | Konsernet | | |
|------------------------|--------|------|---|------|------------------------|---------|--|
| Alle tall i hele tusen | | | | | Alle tall i hele tusen | | |
| 2020 | 2021 | Note | | Note | 2021 | 2020 | |
| | | | Driftsinntekter | | | | |
| 0 | 0 | | Salgsinntekter | | 128 924 | 131 892 | |
| 61 394 | 60 742 | | Andre driftsinntekter | 14 | 133 818 | 93 173 | |
| 61 394 | 60 742 | 1 | Sum driftsinntekter | 1 | 262 742 | 225 065 | |
| | | | Driftskostnader | | | | |
| 0 | 0 | | Varekostnad | | 11 966 | 11 230 | |
| 15 182 | 11 887 | 2 | Lønnskostnad | 2 | 50 313 | 50 075 | |
| 11 006 | 10 985 | 3 | Avskrivning | 3 | 40 397 | 40 703 | |
| 0 | 0 | 3 | Nedskrivning | 3 | 0 | 0 | |
| 16 480 | 20 178 | 2 | Annen driftskostnad | 2,11 | 77 292 | 59 775 | |
| 42 668 | 43 049 | | Sum driftskostnader | | 179 968 | 161 783 | |
| 18 726 | 17 692 | | DRIFTSRESULTAT | | 82 774 | 63 283 | |
| | | | Finansinntekter- og kostnader | | | | |
| 260 | 43 681 | | Inntekt på investering i datterselskap | | 0 | 0 | |
| 0 | 424 | | Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 4 | 865 | 2 005 | |
| 750 | 4 184 | | Renteinntekt, samme konsern | | 0 | 0 | |
| 127 | 0 | | Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi | | 0 | 127 | |
| 962 | 845 | 12 | Annen finansinntekt | | 1 328 | 1 366 | |
| 2 099 | 49 134 | | Sum finansinntekt | | 2 193 | 3 497 | |
| 0 | 0 | | Nedskrivning finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 | |
| 2 019 | 1 447 | | Rentekostnad, samme konsern | | 0 | 0 | |
| 0 | 0 | | Negativ resultatandel tilknyttet selskap | 4 | 2 822 | 6 057 | |
| 12 810 | 16 230 | 12 | Annen finanskostnad | | 41 951 | 42 851 | |
| 14 829 | 17 677 | | Sum finanskostnad | | 44 773 | 48 907 | |
| -12 730 | 31 457 | | Netto finansposter | | -42 579 | -45 410 | |
| 5 996 | 49 149 | | Ordinært resultat før skattekostnad | | 40 195 | 17 872 | |
| 5 391 | 7 630 | 6 | Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 6 378 | 5 818 | |
| 605 | 41 520 | 8 | ÅRSRESULTAT | 8 | 33 816 | 12 054 | |
| | | | Majoritetens andel av årets resultat | | 33 663 | 11 821 | |
| | | | Minoritetens andel av årets resultat | | 154 | 233 | |
| | | | Overføringer | | | | |
| 605 | 41 520 | | Annen egenkapital | | | | |
| 605 | 41 520 | | Sum overføringer | | | | |



| Realinvest AS | | | Balanse pr. 31.12 | | Konsernet | |
|----------------------------------|----------------|------|------------------------------------|------|------------------------|------------------|
| Alle tall i hele tusen | | | Eiendeler | | Alle tall i hele tusen | |
| 2020 | 2021 | Note | | Note | 2021 | 2020 |
| ANLEGGSMIDLER | | | | | | |
| Varige driftsmidler | | | | | | |
| 475 630 | 309 697 | | Tomter, bygg og annen fast eiendom | | 1 363 075 | 1 320 209 |
| 3 626 | 3 211 | | Driftsløsøre | | 8 009 | 8 878 |
| <u>479 255</u> | <u>312 909</u> | 3,9 | Sum varige driftsmidler | 3, 9 | <u>1 371 085</u> | <u>1 329 087</u> |
| Finansielle anleggsmidler | | | | | | |
| 86 861 | 107 098 | 5, 9 | Investering i datterselskap | | 0 | 0 |
| 8 392 | 82 980 | 15 | Lån til foretak i samme konsern | | 0 | 0 |
| 160 271 | 157 973 | 4 | Investering i tilknyttet selskap | 4 | 99 188 | 103 867 |
| 7 711 | 7 914 | 15 | Lån til tilknyttet selskap | 15 | 7 914 | 7 711 |
| 10 | 10 | | Investering i aksjer og andeler | | 15 | 15 |
| 2 281 | 1 825 | | Andre fordringer | | 1 825 | 2 281 |
| <u>265 525</u> | <u>357 800</u> | | Sum finansielle anleggsmidler | | <u>108 941</u> | <u>113 873</u> |
| <u>744 780</u> | <u>670 708</u> | | Sum anleggsmidler | | <u>1 480 026</u> | <u>1 442 960</u> |
| OMLØPSMIDLER | | | | | | |
| 0 | 0 | | Varer | | 3 265 | 2 579 |
| Fordringer | | | | | | |
| 671 | 117 | 15 | Kundefordringer | 15 | 5 414 | 7 572 |
| 669 | 561 | 15 | Kundefordringer konsern | | 0 | 0 |
| 1 399 | 592 | 15 | Andre fordringer | 15 | 13 979 | 15 906 |
| | 33 399 | 15 | Konsernfordringer | | 0 | 0 |
| <u>2 738</u> | <u>34 668</u> | 9 | Sum fordringer | 9 | <u>19 393</u> | <u>23 478</u> |
| 37 543 | 26 981 | 7,13 | Bankinnskudd, kontanter | 7 | 108 158 | 76 046 |
| <u>40 281</u> | <u>61 649</u> | | Sum omløpsmidler | | <u>130 816</u> | <u>102 103</u> |
| <u>785 061</u> | <u>732 357</u> | | SUM EIENDELER | | <u>1 610 842</u> | <u>1 545 063</u> |



| Realinvest AS | | | Balanse pr. 31.12 | | Konsernet | |
|--------------------------------------|----------------|------|-----------------------------------|------|------------------------|------------------|
| Alle tall i hele tusen | | | Egenkapital og gjeld | | Alle tall i hele tusen | |
| 2020 | 2021 | Note | | Note | 2021 | 2020 |
| EGENKAPITAL | | | | | | |
| Innskudd egenkapital | | | | | | |
| 2 000 | 2 000 | | Aksjekapital | | 2 000 | 2 000 |
| 14 158 | 39 992 | | Overkurs | | 39 992 | 14 158 |
| Opptjent egenkapital | | | | | | |
| 153 832 | 160 399 | | Annen egenkapital | | 82 550 | 84 723 |
| | | | Minoritetsinteresser | | 1 854 | 1 700 |
| 169 989 | 202 391 | 8 | Sum egenkapital | 8,16 | 126 395 | 102 581 |
| GJELD | | | | | | |
| Avsetninger for forpliktelser | | | | | | |
| 42 699 | 39 353 | 6 | Utsatt skatt | 6 | 47 825 | 42 080 |
| 0 | 0 | | Andre forpliktelser | | 0 | 0 |
| 42 699 | 39 353 | | Sum avsetninger for forpliktelser | | 47 825 | 42 080 |
| Langsiktig gjeld | | | | | | |
| 386 376 | 348 162 | | Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 329 222 | 1 258 079 |
| 73 988 | 61 948 | 15 | Langsiktig konserngjeld | | 0 | 0 |
| 98 373 | 67 456 | | Øvrig langsiktig gjeld | | 67 456 | 98 373 |
| 558 737 | 477 566 | 9 | Sum langsiktig gjeld | 9 | 1 396 678 | 1 356 452 |
| Kortsiktig gjeld | | | | | | |
| 3 190 | 2 142 | | Leverandørgjeld | | 9 923 | 14 745 |
| 45 | 9 | 15 | Leverandørgjeld konsern | | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 6 | Betalbar skatt | 6 | 634 | 820 |
| 2 218 | 2 085 | | Skyldige offentlige avgifter | | 6 624 | 6 257 |
| 0 | 0 | | Gjeld til kredittinstitusjoner | | 33 | 0 |
| 2 553 | 3 911 | 15 | Kortsiktig gjeld konsern | 15 | 0 | 0 |
| 5 630 | 4 899 | 10 | Annen kortsiktig gjeld | | 22 730 | 22 128 |
| 13 636 | 13 047 | | Sum kortsiktig gjeld | | 39 944 | 43 950 |
| 615 072 | 529 966 | | Sum gjeld | | 1 484 447 | 1 442 482 |
| 785 061 | 732 357 | | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 610 842 | 1 545 063 |

31. desember 2021
Trondheim, 3. juni 2022
I styret for Realinvest AS

Hans Døsen Hoff
Styrets leder

Martin Lie-Nordsjø
Administrerende direktør

Mona Elisabeth Hoff
Styremedlem



| Realinvest AS | | KONTANTSTRØMOPPSTILLING | Konsernet | |
|----------------------------------|----------------|--|------------------------|----------------|
| Alle tall i hele tusen | | | Alle tall i hele tusen | |
| 2020 | 2021 | | 2021 | 2020 |
| Operasjonelle aktiviteter | | | | |
| 5 996 | 49 149 | Resultat før skattekostnad | 40 195 | 17 872 |
| -30 | 0 | Periodens betalte skatt | -820 | -707 |
| -658 | -2 755 | Gevinst/tap ved salg/avgang av anleggsmidler og aksjer | 8 340 | -659 |
| 11 006 | 10 985 | Ordinære avskrivninger | 40 397 | 40 703 |
| 0 | 0 | Endring i varelager | -686 | 2 640 |
| 9 397 | 661 | Endring i kundefordringer og andre kortsiktige fordringer | 4 085 | 10 413 |
| -6 843 | -1 084 | Endring i leverandørgjeld | -4 822 | -2 996 |
| 0 | 0 | Inntekt på investering i tilkn. selskap | -441 | -2 005 |
| -127 | 0 | Verdiendring finansielle anleggsmidler | 0 | -127 |
| 0 | 0 | Negativ resultatandel tilknyttet selskap | 2 822 | 6 057 |
| -260 | -44 089 | Resultatandel i datterselskap | 0 | 0 |
| -3 835 | -1 445 | Endring i andre tidsavgrensingsposter (annen kortsiktig gjeld) | 1 494 | -26 591 |
| 14 645 | 11 422 | Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 90 564 | 44 601 |
| Investeringsaktiviteter | | | | |
| 12 231 | 4 233 | Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | 4 233 | 12 231 |
| -5 431 | -5 678 | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -95 507 | -19 118 |
| 0 | 2 312 | Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak | 2 312 | 0 |
| 0 | 56 488 | Endring på lån til datterselskap | | |
| 7 274 | 253 | Netto endring andre finansielle eiendeler | 253 | 88 |
| 14 074 | 57 608 | Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -88 709 | -6 799 |
| Finansieringsaktiviteter | | | | |
| 14 100 | 0 | Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | 158 680 | 14 100 |
| 0 | -81 170 | Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | -118 454 | -26 907 |
| -27 483 | 0 | Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | 0 | 0 |
| -4 441 | 0 | Netto endring i kassakreditt | 32 | -4 441 |
| 0 | 170 | Innfusjonert bankinnskudd og tingsinnskudd | 0 | 0 |
| 0 | 11 408 | Mottatt utbytte | 0 | 0 |
| 0 | -10 000 | Utbetalinger av utbytte | -10 000 | 0 |
| -17 824 | -79 592 | Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 30 258 | -17 248 |
| 10 895 | -10 562 | Netto endring i kontanter og bankinnskudd | 32 113 | 20 553 |
| 26 648 | 37 543 | Beh. av kontanter og bankinnskudd 01.01. | 76 046 | 55 493 |
| 37 543 | 26 981 | Beh. av kontanter og bankinnskudd 31.12 | 108 159 | 76 046 |



Noter til årsregnskapet for 2021

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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 utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle oppskrivninger foretatt før 1999 etter de tidligere bestemmelser, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO-prinsippet. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap

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

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Tilknyttet selskap

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Morselskapets andel av resultatet er basert på de underliggende selskapers resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

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.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Driftsinntekter

Beløp i TNOK

Morselskapet

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Leieinntekter vedrørende fast eiendom | 45 465 | 45 677 |
| Andre driftsinntekter | 15 277 | 15 716 |
| Sum | 60 742 | 61 394 |

Konsern

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Leieinntekter vedrørende fast eiendom | 110 226 | 102 325 |
| Inntekter fra hotellvirksomhet | 129 842 | 83 663 |
| Andre driftsinntekter | 22 674 | 39 078 |
| Sum | 262 742 | 225 065 |

Driftsinntektene er hovedsakelig opptjent i Trondheim kommune, men også i Steinkjer og Tromsø. Andre driftsinntekter gjelder hovedsakelig gevinst ved salg av anleggsmidler og viderefakturering av felleskostnader vedrørende utleievirksomheten.

Note 2 Lønnskostnad

Beløp i TNOK

Morselskapet

| Lønnskostnader består av følgende poster | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Lønninger | 9 548 | 12 183 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 449 | 1 752 |
| Pensjonskostnad | 517 | 676 |
| Andre ytelser | 373 | 571 |
| Sum lønnskostnader | 11 887 | 15 182 |

Gjennomsnittlig antall årsverk 10 15

| Ytelser til ledende personer | Lønn | Andre godtgjørelser |
|------------------------------|-------|---------------------|
| Daglig leder | 1 956 | 20 |

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre i 2021.

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

| Godtgjørelse til revisor | 2021 | 2020 |
|---|------|------|
| Revisjonshonorar | 216 | 200 |
| Teknisk bistand ved utarb. av konsernregnskap | 46 | 45 |
| Annen bistand | 69 | 163 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Konsernet

| Lønnskostnader består av følgende poster | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Lønninger | 40 667 | 40 657 |
| Arbeidsgiveravgift | 6 025 | 5 860 |
| Pensjonskostnader | 1 665 | 1 591 |
| Andre ytelser | 1 958 | 1 966 |
| Sum lønnskostnader | 50 313 | 50 075 |

Gjennomsnittlig antall årsverk 93 89

| Godtgjørelse til revisor | 2021 | 2020 |
|---|------|------|
| Lovpålagt revisjon | 740 | 644 |
| Teknisk bistand regnskap og ligningspapirer | 46 | 45 |
| Annen revisjonsnær bistand | 572 | 215 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 3 Varige driftmidler

Beløp i TNOK

| Morselskapet | Bygninger | Tomter | Løsøre | Sum |
|-----------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Ansk.kost 01.01.21 | 349 651 | 155 730 | 5 139 | 510 520 |
| Tilgang i året | 5 506 | 0 | 172 | 5 678 |
| Avgang/reklassifiseringer i året | -19 574 | -141 456 | -11 | -161 041 |
| Ansk.kost 31.12.21 | 335 583 | 14 274 | 5 300 | 355 157 |
| Årets avskrivninger | -10 410 | 0 | -575 | -10 985 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskrivning 31.12.21 | -40 161 | 0 | -2 088 | -42 249 |
| Bokført verdi 31.12.21 | 295 422 | 14 274 | 3 212 | 312 909 |

| | | | |
|------------------|----------|---|--------|
| Satser | 10-50 år | - | 10 år |
| Avskrivningsplan | Lineær | | Lineær |

| Konsernet | Bygninger | Tomter | Løsøre | Sum |
|--|------------------|----------------|--------------|------------------|
| Ansk.kost 01.01.21 | 1 237 818 | 322 645 | 38 942 | 1 599 405 |
| Tilgang i året | 94 250 | 0 | 1 257 | 95 507 |
| Avgang/reklassifiseringer i året | -14 734 | -76 | -247 | -15 057 |
| Reklassifisering til finansielle anleggsmidler | | | | - |
| Ansk.kost 31.12.21 | 1 317 334 | 322 569 | 39 952 | 1 679 855 |
| Årets avskrivninger | -38 283 | 0 | -2 114 | -40 397 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskrivning 31.12.21 | -276 829 | 0 | -31 942 | -308 771 |
| Bokført verdi 31.12.21 | 1 040 505 | 322 569 | 8 009 | 1 371 085 |

| | | | |
|------------------|----------|---|--------|
| Satser | 10-50 år | - | 10 år |
| Avskrivningsplan | Lineær | | Lineær |

Inkludert i bygninger inngår anlegg under utførelse/prosjektkostnader, med anskaffelseskost og bokført verdi TNOK 12 392. Anlegg under utførelse/prosjektkostnader er ikke avskrevet i 2021.

Note 4 Inntekt på investering i tilknyttet selskap

Beløp i TNOK

| Morselskapet | Forr. kontor | Eierand./st.and. | Ans.kost 31.12.21 | Bokf.v. 31.12.21 | Selskapsinformasjon | | |
|-------------------------|--------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | | | | | Resultat 2021 | Egenkapital 31.12.2021 | Res.andel 2021 |
| Realbo AS | Tr.heim | 50 % | 444 | 444 | 882 | 7 118 | 441 |
| Star Property AS | Tr.heim | 50 % | 114 118 | 114 118 | -4 029 | 102 386 | -2 014 |
| Tromsø Hotelleiendom AS | Tromsø | 50 % | 26 600 | 26 600 | -520 | 75 333 | -260 |
| Leangen Utvikling AS | Tr.heim | 25 % | 9 | 9 | -1 114 | -8 379 | -279 |
| Kattenskogen AS | Tr.heim | 37 % | 16 692 | 16 692 | -52 | 2 103 | -19 |
| Louiselyst Gård AS | Tr.heim | 50 % | 110 | 110 | -218 | -731 | -109 |
| Sum | | | 157 973 | 157 973 | -5 051 | 177 830 | -2 240 |

Aksjer i tilknyttet selskap Leangen Ølutsalg AS ble solgt i 2021. Gevinst TNOK 16 er bokført som inntekt på investering i tilknyttet selskap.

| Konsernet | Forr. kontor | Eierand./st.and. | Ans.kost 31.12.21 | Konsernverdi inkl. merverdier 31.12.21 |
|----------------------------|--------------|------------------|-------------------|--|
| Realbo AS | Tr.heim | 50 % | 444 | 4 244 |
| Star Property AS | Tr.heim | 50 % | 114 118 | 52 258 |
| Tromsø Hotelleiendom AS | Tromsø | 50 % | 26 600 | 30 213 |
| Kattenskogen AS | Tr.heim | 37 % | 16 692 | 16 410 |
| Øvrige tilknyttede selskap | Tr.heim | | 119 | -3 937 |
| Sum | | | 157 973 | 99 188 |

Note 5 Investering i datterselskaper

Beløp i TNOK

| Morselskapet | Forr. kontor | Eierand./st.and. | Ans.kost 31.12.21 | Bokf.v. 31.12.21 | Selskapsinformasjon | |
|---------------------------|--------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------------|
| | | | | | Resultat 2021 | Egenkapital 31.12.2021 |
| Realinvest Tromsø AS | Tr.heim | 75 % | 4 130 | 4 130 | 615 | 7 415 |
| Hoff Hotels AS | Tr.heim | 100 % | 2 350 | 2 350 | 27 648 | 5 643 |
| Hoff Handel AS | Tr.heim | 100 % | 36 946 | 36 946 | 14 775 | 10 144 |
| Leangen Interiør AS | Tr.heim | 100 % | 91 | 0 | -1 150 | -8 601 |
| Meierikvarialet Eiend. AS | Tromsø | 100 % | 34 189 | 34 189 | 707 | 24 106 |
| Marienberg Eiendom AS | Tr.heim | 100 % | 5 776 | 5 776 | -572 | 4 676 |
| Heimdal Syd AS | Tr.heim | 100 % | 23 708 | 23 708 | -2 633 | 21 051 |
| Sum | | | 77 706 | 107 098 | 39 390 | 64 433 |



| Konsernet | Forr. kontor | Eierand./ st.and. | Ans.kost 31.12.21 | Bokf.v. 31.12.21 | Selskapsinformasjon | |
|-------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|
| | | | | | Resultat 2021 | Egenkapital 31.12.2021 |
| Hoff Hotels AS | Tr.heim | 100 % | 2 350 | 2 350 | 27 648 | 5 643 |
| Quality Grand Steink. AS | Steinkjer | 100 % | 550 | 550 | 613 | 739 |
| Comfort Hotel Park AS | Tr.heim | 100 % | 0 | 229 | 12 425 | 474 |
| Quality Hot. Augustin AS | Tr.heim | 100 % | 1 | 0 | 13 399 | 7 229 |
| City Living AS | Tr.heim | 100 % | 1 800 | 6 151 | -2 163 | 4 516 |
| City Living Sentrum AS | Tr.heim | 100 % | 200 | 200 | 811 | 542 |
| Hoff Handel AS | Tr.heim | 100 % | 36 946 | 36 946 | 14 775 | 10 144 |
| Leangen Invest AS | Tr.heim | 100 % | 7 148 | 7 148 | -10 131 | 11 689 |
| Sirkus Shopping AS | Tr.heim | 100 % | 5 400 | 0 | 933 | 4 488 |
| Falkenborgvegen 35 Eiendom AS | Tr.heim | 100 % | 19 476 | 19 476 | 105 | 781 |

Note 6 Skatter

Beløp i TNOK

Morselskapet

Årets skattekostnad fordeler seg på:

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Betalbar skatt | 10 486 | 0 |
| Endring utsatt skatt | -2 856 | 5 391 |
| Årets totale skattekostnad | 7 630 | 5 391 |

Beregning av årets skattegrunnlag

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|----------|
| Ordinært resultat før skatt | 49 149 | 5 996 |
| Permanente forskjeller | 410 | 350 |
| Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer | 2 | 0 |
| Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer | -16 | 0 |
| Tilbakeføring av inntektsført utbytte | -11 408 | -260 |
| 3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden | 12 | |
| Resultatført konsernbidrag | -32 681 | -260 |
| Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | 0 | -127 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 18 342 | 17 601 |
| Årets skattegrunnlag før fremførbart underskudd | 23 811 | 23 560 |
| Benyttet fremførbart underskudd | -8 829 | -23 821 |
| Mottatt konsernbidrag | 32 681 | 260 |
| Skattepliktig inntekt | 47 662 | 0 |
| Ytet konsernbidrag | -47 662 | 0 |
| Årets skattegrunnlag | 0 | 0 |

Betalbar skatt i balansen

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|----------|----------|
| Årets betalbare skattekostnad | 10 486 | 0 |
| Skatt på avgitt konsernbidrag | -10 486 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

Oversikt over midlertidige forskjeller

| | 2 021 | 2 020 |
|---|----------------|----------------|
| Driftsmidler | 160 787 | 166 471 |
| Utestående fordringer | -15 330 | -17 868 |
| Gevinst- og tapskonto | 58 472 | 70 349 |
| Andre forskjeller | 15 265 | 17 628 |
| Grunnlag for ikke-balanseført utsatt skattefordel | -37 774 | -38 433 |
| Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12 | 181 420 | 198 147 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | 0 | -1 517 |
| Avskåret rentefradrag til fremføring | -2 544 | -2 544 |
| Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | 178 876 | 194 086 |

Sum 178 876 194 086

Utsatt skatt (22 %) 39 353 42 699

490 TNOK av endring utsatt skatt er effekt av fisjon med Marienborg Eiendom AS og er ført direkte mot egenkapitalen.



Konsernet

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2021 | 2020 |
| Betalbar skatt | 26 548 | 2 595 |
| Endring utsatt skatt | -3 847 | 8 607 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag | -1 502 | 0 |
| Andre effekter | -14 821 | -5 384 |
| Årets totale skattekostnad | 6 378 | 5 818 |

| | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Betalbar skatt i balansen | 2021 | 2020 |
| Årets betalbare skattekostnad | 26 548 | 2 595 |
| Skatt på avgitt konsernbidrag | -25 914 | -1 775 |
| Betalbar skatt i balansen | 634 | 820 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Oversikt over midlertidige forskjeller | 2021 | 2020 |
| Driftsmidler | 447 611 | 458 593 |
| Utestående fordringer | -15 511 | -18 468 |
| Gevinst- og tapskonto | 54 485 | 75 620 |
| Varebeholdning | -74 | -180 |
| Andre forskjeller | 15 265 | 17 628 |
| Grunnlag for ikke-balansført utsatt skattefordel | -37 774 | -25 198 |
| Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12 | 464 002 | 507 996 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | -244 073 | -314 180 |
| Avskåret rentefradrag til fremføring | -2 544 | -2 544 |
| Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | 217 385 | 191 272 |

| | | |
|------------|----------------|----------------|
| Sum | 217 385 | 191 272 |
|------------|----------------|----------------|

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 22 % Utsatt skatt | 47 825 | 42 080 |
|--------------------------|---------------|---------------|

Note 7 Bundne midler

Beløp i TNOK

Morselskapet

Av bankinnskudd er TNOK 576 bundet til dekning av skyldig skattetrekk.

Konsernet

Av bankinnskudd er TNOK 2 301 bundet til dekning av skyldig skattetrekk.

Note 8 Egenkapital

Beløp i TNOK

Morselskapet

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---------------------|-------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| Pr. 01.01.21 | 2 000 | 14 158 | 153 832 | 169 990 |
| Årets resultat | | | 41 520 | 41 520 |
| Tilleggsutbytte | | | -10 000 | -10 000 |
| Fusjon | | | 332 | 332 |
| Fisjon | -300 | -2 124 | -25 284 | -27 708 |
| Emisjon | 300 | 27 958 | | 28 258 |
| Pr. 31.12.21 | 2 000 | 39 992 | 160 399 | 202 391 |

Realinvest AS besluttet i 2020 fisjon av en tomt på Heimdal og en næringseiendom på Marienborg ut til to nye selskap fra 1. januar 2021, hhv. Heimdal Syd AS og Marienborg Eiendom AS. Tidligere datterselskap SD Trondheim AS er fusjonert inn i Realinvest AS, med virkning fra 1. januar 2021. Se note 16 for ytterligere opplysninger.

Aksjekapitalen består av 2 000 aksjer hver pålydende TNOK 1, totalt TNOK 2 000. Det er kun en aksjeklasse i selskapet, og alle aksjer har lik stemmerett. Selskapet eier ikke egne aksjer. Selskapet eies 50 % av Hoffinvest AS og 50 % av Matho Invest AS. Selskapets styre og deres nærstående eier indirekte alle aksjene i selskapet.

Konsernet

| | Sum egenkapital |
|-----------------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.21 | 102 581 |
| Årets resultat | 33 816 |
| Utbytte | -10 000 |
| Egenkapital 31.12.21 | 126 395 |

Av årets resultat utgjør minoritetsinteressene TNOK 154.

Av egenkapital pr. 31.12.2021 utgjør minoritetens andel TNOK 1 854.

Se note 16 for opplysninger om gjennomførte omorganisering i konsernet i 2021.



Note 9 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Beløp i TNOK

Morselskapet

| Gjeld med forfall etter mer enn fem år | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Kredittinstitusjoner | 230 057 | 245 923 |
| Konsernintern gjeld | 23 394 | 24 465 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 16 000 | 24 000 |
| Sum | 269 451 | 294 388 |

Pantstillelser:

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 348 162 | 386 376 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 58 680 | 87 586 |
| Sum | 406 842 | 473 962 |

Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)

| | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Bygninger og tomter | 309 697 | 475 630 |
| Driftsløsøre | 3 211 | 3 626 |
| Aksjer i datterselskaper | 107 098 | 86 861 |
| Andre eiendeler | 15 265 | 17 628 |
| Sum | 435 271 | 583 744 |

Konsernet

| Gjeld med forfall etter mer enn fem år | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Kredittinstitusjoner | 230 057 | 259 092 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 16 000 | 24 000 |
| Sum | 246 057 | 283 092 |

Pantstillelser:

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Gjeld sikret med pant er følgende | 1 387 902 | 1 322 079 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|

Pantsatte eiendeler (bokførte verdier i særregnskapene)

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Bygninger og tomter | 1 317 483 | 582 246 |
| Driftsløsøre | 3 410 | 727 947 |
| Aksjer i DS og TS | 114 247 | 87 216 |
| Fordringer og andre eiendeler | 16 519 | 17 701 |
| Sum | 1 451 659 | 1 415 037 |

Konsernet har tidligere inngått rentebytteavtaler med bank hvor flere selskaper i konsernet betaler en fast rente og mottar en flytende rente. Alle avtaler er avsluttet per februar 2020. Virkelig verdi av rentebytteavtalen har ikke blitt balanseført i regnskapet som følge av at konsernet benytter reglene om kontantstrømsikring.

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i konsernets banklåneavtaler knyttet til belåningsgrad og kontantbeholdning. Per 31. desember 2021 oppfylder konsernet samtlige krav i låneavtalene. Risikoen for brudd på disse kravene vurderes som lav de nærmeste 12 måneder.

Note 10 Gjeld til aksjonær

Selskapet har ingen gjeld til aksjonær pr. 31.12.2020 og pr. 31.12.2021.

Note 11 Driftsinntekter og andre driftskostnader

Endring i driftsinntekter for konsernet fra 2020 til 2021 skyldes hovedsakelig økte inntekter fra deler av hotellvirksomheten.

Endring i andre driftskostnader for konsernet fra 2020 til 2021 skyldes hovedsakelig at bygning i Leangen Invest AS er revet i løpet av 2021, og restverdi på 11 MNOK er kostnadsført.

Note 12 Finansposter

Inntekt på investering i datterselskap i 2021 består i hovedsak av konsernbidrag på 32,7 MNOK og utbytte på 11 MNOK fra datterselskap. Renteinntekter fra selskap i samme konsern er økt som følge av økt utlån til konsernselskap.

For morselskapet er annen finanskostnad høyere enn i 2020. Dette skyldes i hovedsak KPI-justering og indeksregulering av øvrig langsiktig gjeld.

Note 13 Konsernkonto

Realinvest-konsernet har etablert konsernkontosystem hvor Realinvest AS iht. avtale er konsernkontoinnehaver, mens øvrige konsernselskaper er underkontoinnehavere eller deltakere. Banken kan avregne ethvert trekk og innstående mot hverandre slik at nettoposisjonen representerer mellomværende mellom banken og Realinvest AS.

Pr. 31.12.2021 har morselskapet innstående TNOK 1 009 på konsernkontosystemet, dette innskuddet er ført opp som bankinnskudd.



Note 14 Offentlig tilskudd

Flere av hotellene i konsernet har i perioder i 2021 hatt reduksjon i sin omsetning som følge av Covid 19. De aktuelle selskapene har søkt og fått innvilget støtte gjennom kompensasjonsordningen for næringslivet som gir støtte for dekning av uunngåelige faste kostnader til bedrifter med omsetningsfall. Denne støtten utgjorde totalt for hotellene i konsernet TNOK 1 632 i 2021, og inngår i konsernregnskapet under andre driftsinntekter. Tilsvarende støtten for 2020 var TNOK 13 715, og inngår i regnskapet under andre inntekter. Hotellene søkte 2020 også om støtte til lønnskompensasjon for permitterte. Denne støtten utgjorde totalt TNOK 320 i 2020 og inngår i konsernregnskapet som reduksjon av personalkostnader.

Note 15 Mellomværende med konsernselskaper og tilknyttede selskaper

Beløp i TNOK

Morselskapet

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|---------------|
| Fordringer | | |
| Langsiktige fordringer tilknyttet selskap | 7 914 | 7 711 |
| Kortsiktige fordringer tilknyttet selskap | 98 | 181 |
| Langsiktige fordringer datterselskap | 82 980 | 0 |
| Kortsiktige fordringer datterselskap | 33 399 | 8 392 |
| Kundefordringer tilknyttet selskap | 62 | 43 |
| Kundefordringer datterselskap | 561 | 669 |
| Sum fordringer | 125 014 | 16 995 |
| Gjeld | 2021 | 2020 |
| Langsiktig gjeld datterselskap | 61 948 | 73 988 |
| Kortsiktig gjeld datterselskap | 1 447 | 2 019 |
| Leverandørgjeld datterselskap | 9 | 279 |
| Avgitt konsernbidrag | 2 464 | 0 |
| Sum gjeld | 65 867 | 76 286 |

Selskapet har i tillegg langsiktig fordring mot et datterselskapet på TNOK 15 264. Fordringen er i sin helhet avsatt til tap pr. 31.12.21.

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Konsernet | | |
| Langsiktige fordringer | 7 914 | 7 711 |
| Kortsiktige fordringer | 98 | 181 |
| Kundefordringer | 62 | 43 |
| Langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 0 | 0 |

Note 16 Omorganiseringer

I 2021 er det gjennomført følgende omorganiseringer i konsernet:

SD Trondheim AS er fusjonert inn i Realinvest AS. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet etter prinsippet om konsernkontinuitet, med virkning fra 1. januar 2021

Shops of Norway AS er fusjonert inn i Hoff Handel AS. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet etter prinsippet om konsernkontinuitet, med virkning fra 1. januar 2021

S. Jenssen AS er fusjonert inn i Leangen Interiør AS. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet etter prinsippet om konsernkontinuitet, med virkning fra 1. januar 2021

Falkenbergvegen 35 Eiendom AS ble stiftet i forbindelse med fisjon i Leangen Invest AS. Eiendommene Falkenbergvegen 35 A og B, samt gjeld, ble overført til Falkenbergvegen 35 Eiendom AS. Fisjonen er gjennomført som en skattefri fisjon og med regnskapsmessig kontinuitet. Fisjonen ble registrert gjennomført den 6. november 2021.

Realinvest AS har gjennomført en fisjonfusjon hvor to eiendommer med tilhørende gjeld ble overført til hvert sitt selskap, Heimdal Syd AS og Marienborg Eiendom AS, eid av Matho Invest AS og Hoffinvest AS. Fisjonen er gjennomført som en skattefri fisjon og med regnskapsmessig kontinuitet. Fisjonsfusjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2021, og ble registrert gjennomført den 13. januar 2021. Samtidig er det gjennomført en kapitalforhøyelse i Realinvest AS hvor aksjene i Heimdal Syd AS og Marienborg Eiendom AS er benyttet som tingsinnskudd. Emisjon ble registrert gjennomført den 26. januar 2021.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Martin Lie-Nordsjø

97f99df6-82e3-4601-87a1-7e7d7ca64a08 - 2022-06-03 09:36:48 UTC +03:00
BankID - d3750ad1-3525-46cc-9d14-e7a1f0d58bcf - NO

Mona Elisabeth Hoff

3628c6d0-1b9c-4b1d-8f5f-eb6a650ab1ed - 2022-06-03 10:04:43 UTC +03:00
BankID - ad4be548-737e-4086-bd3a-e85a60e97a24 - NO

Hans Døsen Hoff

59103296-6ef8-4bcd-9174-13a1be8744dd - 2022-06-03 10:24:50 UTC +03:00
BankID - 9bf7d131-f23d-442d-a2f9-af4102d220c0 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Realinvest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Realinvest AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 7. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Realinvest AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: GA08C-801T3-LM2VU-PAFJJ-EZQZE-S6DXA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-07 19:05:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GA08C-80T3-LM2VU-PAFJJ-EZQ2E-S6DXA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>