



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### 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:	18.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		0	0
Annen driftsinntekt		64 591 000	69 530 000
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>64 591 000</b>	<b>69 530 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	15 360 000	13 205 000
Avskrivning	6	12 558 000	11 353 000
Annen driftskostnad	2,3	-5 171 000	20 170 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 747 000</b>	<b>44 728 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 844 000</b>	<b>24 802 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4,7	22 911 000	36 668 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		22 500 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 395 000	4 594 000
Annen finansinntekt	4	3 328 000	1 176 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 134 000</b>	<b>42 438 000</b>
Table Control Functionality Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	13 085 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 692 000	2 576 000
Annen finanskostnad	4	22 935 000	15 144 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 712 000</b>	<b>17 720 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 422 000</b>	<b>24 718 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>57 266 000</b>	<b>49 520 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 222 000	7 150 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>52 044 000</b>	<b>42 370 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 044 000</b>	<b>42 370 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		310 384 000	312 009 000
Driftsløsøre		5 139 000	2 622 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6,13	<b>315 523 000</b>	<b>314 631 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7,13	203 573 000	102 548 000
Lån til foretak i samme konsern	9	2 126 000	92 182 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	174 081 000	157 973 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	21 623 000	13 320 000
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer		912 000	1 368 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>402 325 000</b>	<b>367 401 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>717 848 000</b>	<b>682 032 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	738 000	1 733 000
Kundefordringer konsern	9	1 704 000	11 494 000
Andre fordringer	9	1 750 000	1 022 000
Andre fordringer konsern	9	12 946 000	36 834 000
<b>Sum fordringer</b>	13	<b>17 138 000</b>	<b>51 083 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,11	26 685 000	25 245 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 685 000</b>	<b>25 245 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 823 000</b>	<b>76 328 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>761 671 000</b>	<b>758 360 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 000 000	2 000 000
Overkurs		39 992 000	39 992 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>41 992 000</b>	<b>41 992 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		214 813 000	172 769 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>214 813 000</b>	<b>172 769 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12,15	<b>256 805 000</b>	<b>214 761 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	33 688 000	36 653 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>33 688 000</b>	<b>36 653 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		338 000 000	338 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	61 948 000	61 948 000
Øvrig langsiktig gjeld		46 995 000	57 152 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>446 943 000</b>	<b>457 100 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>480 631 000</b>	<b>493 753 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 088 000	13 055 000
Leverandørgjeld		6 078 000	4 252 000
Skyldige offentlige avgifter		2 105 000	3 657 000
Kortsiktig konserngjeld	9	5 055 000	22 673 000
Annen kortsiktig gjeld	14	5 907 000	6 208 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 233 000</b>	<b>49 845 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>504 864 000</b>	<b>543 598 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>761 669 000</b>	<b>758 359 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1	164 066 000	155 426 000
Annen driftsinntekt	2	146 200 000	133 432 000
<b>Sum inntekter</b>	1,2	<b>310 266 000</b>	<b>288 858 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 408 000	14 410 000
Lønnskostnad	3	72 130 000	62 687 000
Avskrivning	6	43 222 000	41 056 000
Annen driftskostnad	2,3	93 999 000	99 018 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>223 759 000</b>	<b>217 171 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>86 507 000</b>	<b>71 687 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4,7		63 380 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	31 258 000	11 241 000
Annen finansinntekt		7 765 000	3 125 000
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		321 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 344 000</b>	<b>77 746 000</b>
Negativ resultat andel tilknyttet selskap	8	338 000	1 185 000
Annen finanskostnad		79 876 000	54 192 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>80 214 000</b>	<b>55 377 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 870 000</b>	<b>22 369 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>45 637 000</b>	<b>94 056 000</b>
Skattekostnad	5	3 856 000	5 510 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>41 781 000</b>	<b>88 546 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 781 000</b>	<b>88 546 000</b>
Minoritetsinteresser		-12 000	273 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>41 793 000</b>	<b>88 273 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

---



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 262 542 000	1 272 603 000
Driftsløsøre		11 826 000	7 445 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6,13	<b>1 274 368 000</b>	<b>1 280 048 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	133 783 000	109 244 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	21 623 000	13 320 000
Investeringer i aksjer og andeler		1 622 000	15 000
Andre fordringer		912 000	1 368 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>157 940 000</b>	<b>123 947 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 432 308 000</b>	<b>1 403 995 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	1 664 000	2 516 000
<b>Sum varer</b>		<b>1 664 000</b>	<b>2 516 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	6 040 000	7 242 000
Andre fordringer	9	16 976 000	14 364 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 016 000</b>	<b>21 606 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		2 590 000	
Andre finansielle instrumenter		19 000	
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 609 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	139 304 000	160 203 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>139 304 000</b>	<b>160 203 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		166 593 000	184 325 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 598 901 000</b>	<b>1 588 320 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 000 000	2 000 000
Overkurs		39 992 000	39 992 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>41 992 000</b>	<b>41 992 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		172 521 000	140 823 000
Minoritetsinteresser		2 115 000	2 127 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>174 636 000</b>	<b>142 950 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12,15	<b>216 628 000</b>	<b>184 942 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	57 905 000	54 364 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>57 905 000</b>	<b>54 364 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 211 444 000	1 220 321 000
Øvrig langsiktig gjeld		46 995 000	57 152 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 258 439 000</b>	<b>1 277 473 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	13,14	<b>1 316 344 000</b>	<b>1 331 837 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 402 000	9 811 000
Leverandørgjeld		16 725 000	20 153 000
Betalbar skatt	5	315 000	701 000
Skyldige offentlige avgifter		5 870 000	9 050 000
Annen kortsiktig gjeld		37 617 000	31 826 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum kortsiktig gjeld		65 929 000	71 541 000
Sum gjeld		1 382 273 000	1 403 378 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 598 901 000</b>	<b>1 588 320 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 534292

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 18.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 991 762 299  
REALINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		0	0
Annen driftsinntekt		64 591 000	69 530 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>64 591 000</b>	<b>69 530 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	15 360 000	13 205 000
Avskrivning	6	12 558 000	11 353 000
Annen driftskostnad	2,3	-5 171 000	20 170 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 747 000</b>	<b>44 728 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 844 000</b>	<b>24 802 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4,7	22 911 000	36 668 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		22 500 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 395 000	4 594 000
Annen finansinntekt	4	3 328 000	1 176 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 134 000</b>	<b>42 438 000</b>
Table Control Functionality			
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	13 085 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 692 000	2 576 000
Annen finanskostnad	4	22 935 000	15 144 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 712 000</b>	<b>17 720 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 422 000</b>	<b>24 718 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 222 000	7 150 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>52 044 000</b>	<b>42 370 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 044 000</b>	<b>42 370 000</b>



Organisasjonsnr: 991 762 299  
REALINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		310 384 000	312 009 000
Driftsløsøre			
		5 139 000	2 622 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6,13</b>	<b>315 523 000</b>	<b>314 631 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	7,13	203 573 000	102 548 000
Lån til foretak i samme konsern			
	9	2 126 000	92 182 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	8	174 081 000	157 973 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	9	21 623 000	13 320 000
Investeringer i aksjer og andeler			
		10 000	10 000
Andre fordringer			
		912 000	1 368 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>402 325 000</b>	<b>367 401 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>717 848 000</b>	<b>682 032 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	9	738 000	1 733 000
Kundefordringer konsern			
	9	1 704 000	11 494 000
Andre fordringer			
	9	1 750 000	1 022 000
Andre fordringer konsern			
	9	12 946 000	36 834 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>13</b>	<b>17 138 000</b>	<b>51 083 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	10,11	26 685 000	25 245 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 685 000</b>	<b>25 245 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 823 000</b>	<b>76 328 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>761 671 000</b>	<b>758 360 000</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		2 000 000	2 000 000
Overkurs		39 992 000	39 992 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>41 992 000</b>	<b>41 992 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		214 813 000	172 769 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>214 813 000</b>	<b>172 769 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>12,15</b>	<b>256 805 000</b>	<b>214 761 000</b>
------------------------	--------------	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	33 688 000	36 653 000
--------------	---	------------	------------

#### Sum avsetninger for

forpliktelses		33 688 000	36 653 000
---------------	--	------------	------------

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 338 000 000 338 000 000

Langsiktig konserngjeld 9 61 948 000 61 948 000

Øvrig langsiktig gjeld 46 995 000 57 152 000

**Sum annen langsiktig gjeld 446 943 000 457 100 000**

**Sum langsiktig gjeld 480 631 000 493 753 000**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 5 088 000 13 055 000

Leverandørgjeld 6 078 000 4 252 000

Skyldige offentlige

avgifter 2 105 000 3 657 000

Kortsiktig konserngjeld 9 5 055 000 22 673 000

Annen kortsiktig gjeld 14 5 907 000 6 208 000

**Sum kortsiktig gjeld 24 233 000 49 845 000**

**Sum gjeld 504 864 000 543 598 000**

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD 761 669 000 758 359 000**



Organisasjonsnr: 991 762 299  
REALINVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1	164 066 000	155 426 000
Annen driftsinntekt	2	146 200 000	133 432 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1,2</b>	<b>310 266 000</b>	<b>288 858 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 408 000	14 410 000
Lønnskostnad	3	72 130 000	62 687 000
Avskrivning	6	43 222 000	41 056 000
Annen driftskostnad	2,3	93 999 000	99 018 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>223 759 000</b>	<b>217 171 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>86 507 000</b>	<b>71 687 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4,7		63 380 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	31 258 000	11 241 000
Annen finansinntekt		7 765 000	3 125 000
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		321 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 344 000</b>	<b>77 746 000</b>
Negativ resultat andel tilknyttet selskap	8	338 000	1 185 000
Annen finanskostnad		79 876 000	54 192 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>80 214 000</b>	<b>55 377 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 870 000</b>	<b>22 369 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	45 637 000	94 056 000
		3 856 000	5 510 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>41 781 000</b>	<b>88 546 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 781 000</b>	<b>88 546 000</b>
Minoritetsinteresser		-12 000	273 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>41 793 000</b>	<b>88 273 000</b>



Organisasjonsnr: 991 762 299  
REALINVEST AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 262 542 000	1 272 603 000
Driftsløsøre		11 826 000	7 445 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6,13</b>	<b>1 274 368 000</b>	<b>1 280 048 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	133 783 000	109 244 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	21 623 000	13 320 000
Investeringer i aksjer og andeler		1 622 000	15 000
Andre fordringer		912 000	1 368 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>157 940 000</b>	<b>123 947 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 432 308 000</b>	<b>1 403 995 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	1 664 000	2 516 000
<b>Sum varer</b>		<b>1 664 000</b>	<b>2 516 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	6 040 000	7 242 000
Andre fordringer	9	16 976 000	14 364 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 016 000</b>	<b>21 606 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		2 590 000	
Andre finansielle instrumenter		19 000	
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 609 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	139 304 000	160 203 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>139 304 000</b>	<b>160 203 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>166 593 000</b>	<b>184 325 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 598 901 000</b>	<b>1 588 320 000</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		2 000 000	2 000 000
Overkurs		39 992 000	39 992 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>41 992 000</b>	<b>41 992 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		172 521 000	140 823 000
Minoritetsinteresser		2 115 000	2 127 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>174 636 000</b>	<b>142 950 000</b>

**Sum egenkapital**                    **12,15**                    **216 628 000**                    **184 942 000**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	57 905 000	54 364 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>57 905 000</b>	<b>54 364 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		1 211 444 000	1 220 321 000
Øvrig langsiktig gjeld		46 995 000	57 152 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 258 439 000</b>	<b>1 277 473 000</b>

**Sum langsiktig gjeld**                    **13,14**                    **1 316 344 000**                    **1 331 837 000**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		5 402 000	9 811 000
Leverandørgjeld		16 725 000	20 153 000
Betalbar skatt	5	315 000	701 000

Skyldige offentlige avgifter		5 870 000	9 050 000
Annen kortsiktig gjeld		37 617 000	31 826 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 929 000</b>	<b>71 541 000</b>

**Sum gjeld**                    **1 382 273 000**                    **1 403 378 000**

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**                    **1 598 901 000**                    **1 588 320 000**



Organisasjonsnr: 991 762 299  
REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
9.70

Note  
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11440000.00	10031000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1949000.00	1526000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	778000.00	623000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1193000.00	1025000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15360000.00	13205000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





Organisasjonsnr: 991 762 299  
REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
96.00

Note  
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	56457000.00	50743000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8791000.00	7505000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2758000.00	2010000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4124000.00	2431000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	72130000.00	62687000.00

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

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.



Realinvest AS  
Org.nr 991 762 299

## ÅRSBERETNING 2023

### 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 31.12.2023 av 19 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 9 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 4 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 64.591.000 i 2023 mot 69.530.000 i 2022. Årets resultat ble et overskudd på 52.044.000. Styret har ved regnskapsavleggelsen ikke funnet indikasjoner på verdifall på anleggsmidlene. Bokført egenkapital er på 256.805.000. Se for øvrig note 12 vedr selskapets egenkapital. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med noter et rettviseende bilde av virksomhetens resultat og økonomiske stilling pr 31.12.2023.

### Redegjørelse for konsernets årsregnskap

Konsernets inntekter, med sine totalt 19 konsernselskaper, ble 310.266.000 i 2023. Årsresultatet for konsernet, før minoritetsinteresser, ble et overskudd på 41.781.000. Konsernets bokførte egenkapital inklusive minoritetsandeler pr 31.12.2023 var på 216.723.000.

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 31.12.2023. 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 31.12.2023.



## **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 2023 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 0,25%. Arbeidsmiljø og trivsel på arbeidsplassen anses som god.

Det har ikke vært arbeidsulykker av alvorlig art i 2023 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 23.748.000 pr 31.12.2023. Disse fordringene nedbetales iht inngåtte avtaler. Selskapet hadde pr 31.12.2023 kundefordringer på 2.441.000, etter regnskapsmessig avsetning for mulige tap. Av dette utgjør fordringer mot andre selskaper i samme konsern 1.704.000. Andre kortsiktige fordringer består i all vesentlighet av fordringer mot leietakere og forskuddsbetalte kostnader for 2024. Økt rentenivå har påvirket konsernets kontantstrøm i negativ retning. Kredittrisikoen i utleievirksomheten anses som lav og er godt sikret gjennom garantier. Sammen med nøkternt budsjett for 2024 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 2023 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.

## **Åpenhetslov**

Selskapets håndtering og etterlevelse av åpenhetsloven er tilgjengeliggjort for offentligheten på selskapets hjemmesider.

## **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, 22.05.2024

---

Hans Hoff  
styrets leder

---

Mona Hoff  
styremedlem

---

Martin Lie-Nordsjø  
adm.dir

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

This documents contains 3 pages before this page  
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

**Mona Elisabeth Hoff**

aa3c4c93-ba3d-4ce7-bba2-c762cd97e6c3 - 2024-05-23 14:37:50 UTC +03:00  
BankID - b731cd90-bcb6-4549-9c69-80f51f9ccf55 - NO

**Martin Lie-Nordsjø**

3ed2f8f7-7791-4515-a18e-b8449ca12e1e - 2024-05-23 17:15:45 UTC +03:00  
BankID - 443448ce-9061-4a62-a2f7-48c3a9b3480d - NO

**Hans Døsen Hoff**

8f3f7f46-8b56-4cf3-aec6-539bfc879d6f - 2024-05-24 08:04:46 UTC +03:00  
BankID - ef06d442-269f-4b33-bb89-517546fc3497 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/4b60d688-7399-4010-b4f9-3e747e9aa564>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



Realinvest AS / Realinvest konsern

# REALINVEST $\frac{A}{S}$

## Årsrapport for 2023

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



Realinvest AS			Konsemet			
Alle tall i hele tusen			Alle tall i hele tusen			
2022	2023	Note	Resultatregnskap	Note	2023	2022
			<b>Driftsinntekter</b>			
0	0		Salgsinntekter	1	164 066	155 426
69 530	64 591		Andre driftsinntekter	2	146 200	133 432
69 530	64 591	1	Sum driftsinntekter	1,2	310 266	288 858
			<b>Driftskostnader</b>			
0	0		Varekostnad		14 408	14 410
13 205	15 360	3	Lønnskostnad	3	72 130	62 687
11 353	12 558	6	Avskrivning	6	43 222	41 056
20 170	-5 171	2,3	Annen driftskostnad	2,3	93 999	99 018
44 728	22 746		Sum driftskostnader		223 759	217 172
24 802	41 845		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		86 507	71 686
			<b>Finansinntekter- og kostnader</b>			
36 668	22 911	4,7	Inntekt på investering i datterselskap	4,7	0	63 380
0	22 500		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	31 258	11 241
4 594	6 395		Renteinntekt, samme konsern		0	0
0	0		Verdiendring finansielle instrumenter, virkelig verdi		321	0
1 176	3 328	4	Annen finansinntekt		7 765	3 125
42 438	55 134		Sum finansinntekt		39 344	77 746
2 576	3 692		Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
0	0		Rentekostnad, samme konsern		0	0
15 144	22 935	4	Negativ resultatandel tilknyttet selskap	8	338	1 185
17 720	39 712		Annen finanskostnad		79 876	54 192
			Sum finanskostnad		80 214	55 377
24 718	15 422		Netto finansposter		-40 870	22 369
49 520	57 266		Ordinært resultat før skattekostnad		45 637	94 056
7 150	5 222	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 856	5 510
42 369	52 044	12	<b>ÅRSRESULTAT</b>	12	<b>41 781</b>	<b>88 546</b>
			Majoritetens andel av årets resultat		41 793	88 273
			Minoritetens andel av årets resultat		-12	273
			<b>Overføringer</b>			
42 369	52 044		Annen egenkapital			
42 369	52 044		Sum overføringer			



Realinvest AS			Balanse pr. 31.12		Konsemet	
Alle tall i hele tusen			Eiendeler		Alle tall i hele tusen	
2022	2023	Note		Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>						
<b>Varige driftsmidler</b>						
312 009	310 384		Tomter, bygg og annen fast eiendom		1 262 542	1 272 603
2 622	5 139		Driftsløsøre		11 826	7 445
314 630	315 522	6,13	Sum varige driftsmidler	6,13	1 274 368	1 280 049
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
102 548	203 573	7,13	Investering i datterselskap		0	0
92 182	2 126	9	Lån til foretak i samme konsern		0	0
157 973	174 081	8	Investering i tilknyttet selskap	8	133 783	109 244
13 320	21 623	9	Lån til tilknyttet selskap	9	21 623	13 320
10	10		Investering i aksjer og andeler		1 622	15
1 368	912		Andre fordringer		912	1 368
367 400	402 324		Sum finansielle anleggsmidler		157 940	123 947
682 030	717 846		Sum anleggsmidler		1 432 308	1 403 996
<b>OMLØPSMIDLER</b>						
0	0		Varer		1 664	2 516
<b>Fordringer</b>						
1 733	738	9	Kundefordringer	9	6 040	7 242
11 494	1 704	9	Kundefordringer konsern		0	0
1 022	1 750	9	Andre fordringer	9	16 976	14 364
36 834	12 946	9	Konsernfordringer		0	0
51 083	17 138	13	Sum fordringer	13	23 017	21 606
<b>Investeringer</b>						
0	0		Markedsbaserte aksjer		2 590	0
0	0		Andre finansielle instrumenter		19	0
0	0		Sum investeringer		2 609	0
25 245	26 685	10,11	Bankinnskudd, kontanter	10	139 304	160 203
76 328	43 823		Sum omløpsmidler		166 594	184 325
758 358	761 669		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 598 902</b>	<b>1 588 321</b>



Realinvest AS			Balanse pr. 31.12		Konsemet	
Alle tall i hele tusen			Egenkapital og gjeld		Alle tall i hele tusen	
2022	2023	Note		Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>						
<b>Innskudd egenkapital</b>						
2 000	2 000		Aksjekapital		2 000	2 000
39 992	39 992		Overkurs		39 992	39 992
<b>Opptjent egenkapital</b>						
172 769	214 813		Annen egenkapital		172 521	140 823
			Minoritetsinteresser		2 115	2 127
<u>214 761</u>	<u>256 805</u>	12,15	Sum egenkapital	12,15	<u>216 628</u>	<u>184 942</u>
<b>GJELD</b>						
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>						
36 653	33 688	5	Utsatt skatt	5	57 905	54 364
<u>36 653</u>	<u>33 688</u>		Sum avsetninger for forpliktelser		<u>57 905</u>	<u>54 364</u>
<b>Langsiktig gjeld</b>						
338 000	338 000		Gjeld til kredittinstitusjoner		1 211 444	1 220 321
61 948	61 948	9	Langsiktig konserngjeld		0	0
57 152	46 995		Øvrig langsiktig gjeld		46 995	57 152
<u>457 100</u>	<u>446 943</u>	13,14	Sum langsiktig gjeld	13,14	<u>1 258 438</u>	<u>1 277 473</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
4 177	6 022		Leverandørgjeld		16 725	20 153
75	56	9	Leverandørgjeld konsern		0	0
0	0	5	Betalbar skatt	5	315	701
3 657	2 105		Skyldige offentlige avgifter		5 870	9 050
13 055	5 088		Gjeld til kredittinstitusjoner		5 402	9 811
22 673	5 055	9	Kortsiktig gjeld konsern	9	0	0
6 208	5 906	14	Annen kortsiktig gjeld		37 537	31 826
<u>49 846</u>	<u>24 234</u>		Sum kortsiktig gjeld		<u>65 931</u>	<u>71 541</u>
<u>543 599</u>	<u>504 865</u>		Sum gjeld		<u>1 382 274</u>	<u>1 403 379</u>
<u>758 359</u>	<u>761 669</u>	16	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	16	<u>1 598 902</u>	<u>1 588 321</u>

31. desember 2023  
Trondheim, 22. mai 2024  
I styret for Realinvest AS

Hans Døsen Hoff  
Styrets leder

Martin Lie-Nordsjø  
Administrerende direktør

Mona Elisabeth Hoff  
Styremedlem



Realinvest AS		KONTANTSTRØMOPPSTILLING	Konsemet	
Alle tall i hele tusen			Alle tall i hele tusen	
2022	2023	2023	2022	
<b>Operasjonelle aktiviteter</b>				
49 520	57 266	45 637	94 056	
0		-701	-634	
0	3	3 615	-50 701	
11 353	12 558	43 222	41 056	
0	0	852	749	
-12 550	10 786	-1 410	-2 213	
2 102	1 826	-3 428	10 230	
0		-31 258	-11 241	
0		338	1 185	
-36 668	-45 413	0	0	
0	13 085			
22 825	-34 611	966	19 637	
<b>36 583</b>	<b>15 500</b>	<b>57 833</b>	<b>102 125</b>	
<b>Investeringsaktiviteter</b>				
0	139	139	0	
-13 075	-13 593	-38 488	-48 757	
	-16 109	-21 591		
0		0	74 671	
-5 300	0	0	0	
-9 201	-16 295	0	0	
	52 503	22 500		
-4 950	7 418	-7 847	-4 950	
<b>-32 526</b>	<b>14 063</b>	<b>-45 287</b>	<b>20 964</b>	
<b>Finansieringsaktiviteter</b>				
338 000	0	1 524	380 275	
-358 466	-10 157	-20 559	-431 096	
13 055	-7 967	-4 409	9 778	
0		0	0	
32 681		0	0	
-2 464		0	0	
1 402		0	0	
-30 000	-10 000	-10 000	-30 000	
<b>-5 793</b>	<b>-28 124</b>	<b>-33 444</b>	<b>-71 042</b>	
-1 736	1 439	-20 897	52 045	
26 981	25 245	160 202	108 157	
<b>25 245</b>	<b>26 684</b>	<b>139 304</b>	<b>160 202</b>	



## Noter til årsregnskapet for 2023

### Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Konsemregnskapet er utarbeidet som om konsemet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsemet er eliminert. Konsemregnskapet 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 varekretslopet. 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 selskapenes 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,



## Note 1 Driftsinntekter

Beløp i TNOK

### Morselskapet

	2023	2022
Leieinntekter vedrørende fast eiendom	59 692	55 113
Andre driftsinntekter	4 898	14 418
<b>Sum</b>	<b>64 591</b>	<b>69 530</b>

### Konsern

	2023	2022
Leieinntekter vedrørende fast eiendom	111 496	105 674
Inntekter fra hotellvirksomhet	159 562	150 133
Andre driftsinntekter	39 208	33 051
<b>Sum</b>	<b>310 266</b>	<b>288 858</b>

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

## Note 2 Driftsinntekter og andre driftskostnader

Endring i inntekter ut over konsumprisindeks skyldes reforhandlede leieavtaler og omsetningsbasert leie.

Negativ annen driftskostnad for morselskap skyldes tilbakeføring av tidligere tapsavsetning tap på fordring hos datterselskap.

## Note 3 Lønnskostnad

Beløp i TNOK

### Morselskapet

Lønnskostnader består av følgende poster	2023	2022
Lønninger	11 440	10 031
Arbeidsgiveravgift	1 949	1 526
Pensjonskostnad	778	623
Andre ytelser	1 192	1 024
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>15 360</b>	<b>13 205</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 9,7 10

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjon	Andre godtgjørelser
Daglig leder	2 068	127	34

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre i 2023.

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

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjonshonorar	271	224
Teknisk bistand ved utarb. av konsernregnskap	58	55
Annen bistand	94	12

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

### Konsernet

Lønnskostnader består av følgende poster	2023	2022
Lønninger	56 457	50 743
Arbeidsgiveravgift	8 791	7 505
Pensjonskostnader	2 758	2 010
Andre ytelser	4 123	2 430
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>72 130</b>	<b>62 687</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 96 94

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	989	795
Teknisk bistand regnskap og ligningspapirer	135	55
Annen revisjonsnær bistand	94	136

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Note 4 Finansposter

Inntekt på investering i datterselskap i 2023 for morselskapet består i hovedsak av konsernbidrag på 12,9 MNOK og utbytte på 32,5 MNOK. Tilsvarende tall for 2022 var på hhv. 25,9 MNOK og 32,5 MNOK.

## Note 5 Skatter

Beløp i TNOK

### Morselskapet

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	8 187	9 850
Endring utsatt skatt	-2 964	-2 700
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>5 222</b>	<b>7 150</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skatt	57 266	49 520
Permanente forskjeller	500	500
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer	13 085	0
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	0	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-32 502	-21 403
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	675	0
Resultatført konsernbidrag	-12 911	-15 265
Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 812	16 157
Årets skattegrunnlag før fremførbart underskudd	24 301	29 509
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Mottatt konsernbidrag	12 911	15 265
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>37 212</b>	<b>44 774</b>
Ytet konsernbidrag	-37 212	-44 774
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets betalbare skattekostnad	8 187	9 850
Skatt på avgitt konsernbidrag	-8 187	-9 850
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler	152 238	156 958
Utestående fordringer	-74	-15 963
Gevinst- og tapskonto	37 422	46 778
Andre forskjeller		15 946
Grunnlag for ikke-balanseført utsatt skattefordel	-36 456	-37 115
<b>Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12</b>	<b>153 130</b>	<b>166 603</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	0
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>153 130</b>	<b>166 603</b>
<b>Sum</b>	<b>153 130</b>	<b>166 603</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>33 689</b>	<b>36 653</b>



## Konsernet

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	315	710
Endring utsatt skatt	3 541	4 800
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>3 856</b>	<b>5 510</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets betalbare skattekostnad	315	17 185
Skatt på avgitt konsernbidrag	-14 093	-16 484
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>-13 778</b>	<b>701</b>

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler	414 344	429 286
Utestående fordringer	-457	-16 134
Gevinst- og tapskonto	35 255	44 069
Varebeholdning	0	-52
Andre forskjeller	-384	15 733
Grunnlag for ikke-balanseført utsatt skattefordel	-36 456	-37 115
<b>Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12</b>	<b>412 302</b>	<b>435 787</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-149 096	-188 678
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>263 206</b>	<b>247 110</b>
<b>Sum</b>	<b>263 206</b>	<b>247 110</b>

<b>22 % Utsatt skatt</b>	<b>57 905</b>	<b>54 364</b>
--------------------------	---------------	---------------

## Note 6 Varige driftmidler

Beløp i TNOK

<b>Morselskapet</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>	<b>Løsøre</b>	<b>Sum</b>
Ansk.kost 01.01.23	348 659	14 275	5 300	368 231
Tilgang i året	10 407	0	3 185	13 592
Avgang/reklassifiseringer i året	-121	0	-21	-142
Ansk.kost 31.12.23	358 945	14 275	8 464	381 684
Årets avskrivninger	11 911	0	647	12 558
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av- og nedskrivning 31.12.23	-62 834	0	-3 329	-66 163
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>296 111</b>	<b>14 275</b>	<b>5 135</b>	<b>315 522</b>

Satser	10-50 år	-	10 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær

<b>Konsernet</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>	<b>Løsøre</b>	<b>Sum</b>
Ansk.kost 01.01.23	1 261 171	322 569	41 600	1 625 340
Tilgang i året	31 851	0	6 637	38 488
Avgang/reklassifiseringer i året	-121	-807	-21	-949
Ansk.kost 31.12.23	1 292 901	321 762	48 216	1 662 879
Årets avskrivninger	40 982	0	2 239	43 222
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av- og nedskrivning 31.12.23	-352 120	0	-36 392	-388 512
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>940 781</b>	<b>321 762</b>	<b>11 822</b>	<b>1 274 368</b>

Satser	10-50 år	-	10 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær

Inkludert i bygninger inngår anlegg under utførelse/prosjektkostnader, med anskaffelseskost og bokført verdi MNOK 27 419 . Anlegg under utførelse/prosjektkostnader er ikke avskrevet i 2023.



## Note 7 Investering i datterselskaper

Beløp i TNOK

Morselskapet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.23	Bokf.v. 31.12.23	Selskapsinformasjon	
					Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Realinvest Tromsø AS	Tr.heim	75 %	4 130	4 130	-46	8 480
Hoff Hotels AS	Tr.heim	100 %	2 350	2 350	10 367	6 540
Hoff Handel AS	Tr.heim	100 %	22 600	22 600	6 318	56 856
Leangen Interiør AS	Tr.heim	100 %	91	0	-1 980	927
Meierikvartalet Eiend. AS	Tromsø	100 %	34 189	34 189	223	22 477
Marienberg Eiendom AS	Tr.heim	100 %	47 011	47 011	-1 795	36 264
Heimdal Syd AS	Tr.heim	100 %	87 992	87 992	-6 262	74 546
Realinvest Drift AS	Tr.heim	100 %	300	300	258	473
Realinvest Kapital AS	Tr.heim	100 %	5 000	5 000	292	5 280
<b>Sum</b>			<b>203 663</b>	<b>203 572</b>	<b>7 375</b>	<b>211 823</b>

Aksjene i Leangen Interiør er i 2023 nedskrevet med kr. 13 085 268

Konsernet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.23	Bokf.v. 31.12.23	Selskapsinformasjon	
					Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
<b>Hoff Hotels AS</b>	<b>Tr.heim</b>	<b>100 %</b>	<b>2 350</b>	<b>2 350</b>	<b>10 367</b>	<b>6 540</b>
Quality Hotel Grand Steinkjer AS	Steinkjer	100 %	550	550	826	669
Comfort Hotel Park AS	Tr.heim	100 %	0	229	2 108	381
Quality Hotel Augustin AS	Tr.heim	100 %	16 882	0	4 381	7 049
City Living AS	Tr.heim	100 %	6 387	6 387	-673	4 507
City Living Sentrum AS	Tr.heim	100 %	200	200	2 649	463
<b>Hoff Handel AS</b>	<b>Tr.heim</b>	<b>100 %</b>	<b>22 600</b>	<b>22 600</b>	<b>6 318</b>	<b>56 856</b>
Sirkus Shopping AS	Tr.heim	100 %	5 400	0	83	4 082
Falkenbergvegen 35 Eiendom AS	Tr.heim	100 %	19 476	19 476	-1 583	-5 287
Realinvest Bolig AS	Tr.heim	100 %	1 000	1 000	-36	953
Store Opplevelser AS	Tr.heim	100 %	100	100	-36	53
Falkenberg Eiendom AS	Tr.heim	100 %	100	100	-6	188

## Note 8 Inntekt på investering i tilknyttet selskap

Beløp i TNOK

Morselskapet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.23	Bokf.v. 31.12.23	Selskapsinformasjon		
					Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023	Res.andel 2023
Realbo AS	Tr.heim	50 %	444	444	5 177	15 493	2 589
Star Property AS	Tr.heim	50 %	114 118	114 118	13 111	95 718	6 556
Tromsø Hotelleiendom AS	Tromsø	50 %	26 600	26 600	11 613	81 008	5 807
Leangen Utvikling AS	Tr.heim	50 %	16 118	16 118	59 406	48 548	29 703
Kattenskogen AS	Tr.heim	37 %	16 692	16 692	147	1 905	54
Louiselyst Gård AS	Tr.heim	50 %	110	110	-286	1 830	-143
<b>Sum</b>			<b>174 082</b>	<b>174 082</b>	<b>89 168</b>	<b>244 502</b>	<b>44 565</b>

Konsernet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.23	Konsernverdi inkl. merverdier	
				31.12.23	31.12.23
Realbo AS	Tr.heim	50 %	444	8 432	
Star Property AS	Tr.heim	50 %	114 118	48 924	
Tromsø Hotelleiendom AS	Tromsø	50 %	26 600	32 769	
Leangen Utvikling AS	Tr.heim	50 %	16 118	29 632	
Kattenskogen AS	Tr.heim	37 %	16 692	16 336	
Øvrige tilknytt selskap	Tr.heim		119	-2 310	
<b>Sum</b>			<b>174 091</b>	<b>133 783</b>	



## Note 9 Mellomværende med konsernselskaper og tilknyttede selskaper

Beløp i TNOK

### Morselskapet

Fordringer	2023	2022
Langsiktige fordringer tilknyttet selskap	21 623	13 320
Kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	0	0
Langsiktige fordringer datterselskap	2 126	92 182
Kortsiktige fordringer datterselskap	12 946	36 834
Kundefordringer tilknyttet selskap	91	62
Kundefordringer datterselskap	1 612	11 494
<b>Sum fordringer</b>	<b>38 399</b>	<b>153 893</b>

Gjeld	2023	2022
Langsiktig gjeld datterselskap	61 948	61 948
Kortsiktig gjeld datterselskap	5 055	22 673
Leverandørgjeld datterselskap	56	75
Avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>67 059</b>	<b>84 696</b>

Konsernet	2023	2022
Langsiktige fordringer	21 623	13 320
Kortsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	91	62
Langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	0	0

## Note 10 Bundne midler

Beløp i TNOK

### Morselskapet

Av bankinnskudd er TNOK 681 bundet til dekning av skyldig skattetrekk.

### Konsernet

Av bankinnskudd er TNOK 9 608 bundet til dekning av skyldig skattetrekk.

## Note 11 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 innestående mot hverandre slik at nettoposisjonen representerer mellomværende mellom banken og Realinvest AS.

Pr. 31.12.2023 har morselskapet trukket TNOK 183 på konsernkontosystemet, dette er presentert som kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner.

## Note 12 Egenkapital

Beløp i TNOK

### Morselskapet

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.22	2 000	39 992	172 769	214 761
Årets resultat			52 044	52 044
Tilleggsutbytte			-10 000	-10 000
<b>Pr. 31.12.23</b>	<b>2 000</b>	<b>39 992</b>	<b>214 813</b>	<b>256 805</b>

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 01.01.23	184 942
Årets resultat	41 781
Utbytte	-10 000
Andre endringer	-95
<b>Egenkapital 31.12.23</b>	<b>216 628</b>

Av årets resultat utgjør minoritetsinteresser TNOK 12  
Av egenkapital pr. 31.12.2023 utgjør minoritetens andel TNOK 2 115, mot TNOK 2 127 pr. 31.12.22

Se note 15 for opplysninger om gjennomførte omorganisering i konsernet.

## Note 13 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Beløp i TNOK

### Morselskapet

	2023	2022
Gjeld med forfall etter mer enn fem år		
Kreditinstitusjoner	0	0
Konsernintern gjeld	23 394	23 394
Øvrig langsiktig gjeld		8 000
<b>Sum</b>	<b>23 394</b>	<b>31 394</b>

### Pantstillelser:

Gjeld til kreditinstitusjoner	338 000	338 000
Øvrig langsiktig gjeld	42 680	50 680
<b>Sum</b>	<b>380 680</b>	<b>388 680</b>

### Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)

Bygninger og tomter	310 384	312 009
Driftsløsøre	5 139	2 621
Aksjer i datterselskaper	53 491	12 256
Fordringer	41 798	157 953
<b>Sum</b>	<b>410 812</b>	<b>484 839</b>

### Konsernet

Gjeld med forfall etter mer enn fem år		
Kreditinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld		8 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>

### Pantstillelser:

Gjeld sikret med pant er følgende	1 226 599	1 271
-----------------------------------	-----------	-------

### Pantsatte eiendeler (bokførte verdier i særregnskapene)

Bygninger og tomter	1 183 326	1 225 777
Driftsløsøre	5 376	2 716
Aksjer i DS og TS	53 491	104 078
Fordringer og andre eiendeler	111 765	97 893
<b>Sum</b>	<b>1 353 958</b>	<b>1 430 464</b>

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i konsernets banklånåvtaler knyttet til belåningsgrad og kontantbeholdning. Per 31. desember 2023 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Risikoen for brudd på disse kravene vurderes som lav de nærmeste 12 måneder.

## Note 14 Gjeld til aksjonær

Selskapet har ingen gjeld til aksjonær pr. 31.12.2022 og pr. 31.12.2023.

## Note 15 Omorganiseringer

Eierandel i Leangen Utvikling AS er i 2023 økt fra 25% til 50%.  
Konsernintern gjeld fra morselskap til de to heleidee datterselskapene Heimdal Syd AS og Marienborg Eiendom AS er konvertert fra gjeld til egenkapital.

## Note 16 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger ikke kjente vesentlige hendelser etter balansedagen.

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

This documents contains 12 pages before this page  
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

**Martin Lie-Nordsjø**

b289c1f4-1865-4d46-a9ca-c7b792515147 - 2024-05-22 11:36:14 UTC +03:00  
BankID - dd375822-0334-4149-812c-d99e6793dd91 - NO

**Mona Elisabeth Hoff**

c2153252-993f-4436-9538-83e13d990627 - 2024-05-23 12:56:18 UTC +03:00  
BankID - d5e0ca2e-870a-40ea-a402-953c762931a3 - NO

**Hans Døsen Hoff**

81892a9d-b72b-469b-8dca-8ab41440a4cf - 2024-05-24 08:49:01 UTC +03:00  
BankID - fdaf7db4-02c9-4cd3-964a-33abd98b45e8 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9d86301c-d8dc-4f16-93bd-174ce7c5feb8>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



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 2023, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling 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 2023 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. 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.



Building a better  
working world

Trondheim, 31. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NMSOB-20NHG-GVU8N-KSZN7-DP2AY-U31AF

Uavhengig revisors beretning - Realinvest AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



# 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."

## Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-31 07:58:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NMS0B-20NHG-GVUBN-K5ZV7-DP2AY-U31AF

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/validator>