



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		69 530 000	60 742 000
Sum inntekter	1	69 530 000	60 742 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	13 205 000	11 887 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	11 353 000	10 985 000
Annen driftskostnad	2,3	20 170 000	20 178 000
Sum kostnader		44 728 000	43 050 000
Driftsresultat		24 802 000	17 692 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4,7	36 668 000	43 681 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			424 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 594 000	4 184 000
Annen finansinntekt	4	1 176 000	845 000
Sum finansinntekter		42 438 000	49 134 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 576 000	1 447 000
Annen finanskostnad	4	15 144 000	16 230 000
Sum finanskostnader		17 720 000	17 677 000
Netto finans		24 718 000	31 457 000
Ordinært resultat før skattekostnad		49 520 000	49 149 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 150 000	7 630 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 370 000	41 519 000
Årsresultat		42 370 000	41 519 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 369 000	41 520 000
Sum overføringer og disponeringer		42 369 000	41 520 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		312 009 000	309 697 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 622 000	3 211 000
Sum varige driftsmidler	6,13	314 631 000	312 908 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7,13	102 548 000	107 098 000
Lån til foretak i samme konsern	9	92 182 000	82 980 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	157 973 000	157 973 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	13 320 000	7 914 000
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer		1 368 000	1 825 000
Sum finansielle anleggsmidler		367 401 000	357 800 000
Sum anleggsmidler		682 032 000	670 708 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 733 000	117 000
Andre fordringer	9	1 022 000	592 000
Konsernfordringer	9	36 834 000	33 399 000
Konsernfordringer	9	11 494 000	561 000
Sum fordringer		51 083 000	34 669 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,11	25 245 000	26 981 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 245 000	26 981 000
Sum omløpsmidler		76 328 000	61 650 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		758 360 000	732 358 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000 000	2 000 000
Overkurs		39 992 000	39 992 000
Sum innskutt egenkapital		41 992 000	41 992 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		172 769 000	160 399 000
Sum opptjent egenkapital		172 769 000	160 399 000
Sum egenkapital		214 761 000	202 391 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	36 653 000	39 353 000
Sum avsetninger for forpliktelser		36 653 000	39 353 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		338 000 000	348 162 000
Langsiktig konserngjeld	9	61 948 000	61 948 000
Øvrig langsiktig gjeld		57 152 000	67 456 000
Sum annen langsiktig gjeld		457 100 000	477 566 000
Sum langsiktig gjeld		493 753 000	516 919 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 055 000	0
Leverandørgjeld konsern	9	75 000	9 000
Leverandørgjeld		4 177 000	2 142 000
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		3 657 000	2 085 000
Kortsiktig konserngjeld	9	22 673 000	3 911 000
Annen kortsiktig gjeld	14	6 208 000	4 899 000
Sum kortsiktig gjeld		49 845 000	13 046 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		543 598 000	529 965 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		758 359 000	732 356 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	155 426 000	133 818 000
Annen driftsinntekt	2	133 432 000	128 924 000
Sum inntekter		288 858 000	262 742 000
Kostnader			
Varekostnad		14 410 000	11 966 000
Lønnskostnad	3	62 687 000	50 313 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	41 056 000	40 397 000
Annen driftskostnad	2,3	99 018 000	77 292 000
Sum kostnader		217 171 000	179 968 000
Driftsresultat		71 687 000	82 774 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4,7	63 380 000	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	11 241 000	865 000
Annen finansinntekt		3 125 000	1 328 000
Sum finansinntekter		77 746 000	2 193 000
Negativ resultatandel tilknyttet selskap	8	1 185 000	2 822 000
Annen finanskostnad		54 192 000	41 951 000
Sum finanskostnader		55 377 000	44 773 000
Netto finans		22 369 000	-42 580 000
Ordinært resultat før skattekostnad		94 056 000	40 194 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 510 000	6 378 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 546 000	33 816 000
Årsresultat		88 546 000	33 816 000
Minoritetsinteresser		273 000	154 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		88 273 000	33 662 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 272 603 000	1 363 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 445 000	8 009 000
Sum varige driftsmidler		1 280 048 000	1 371 084 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	109 244 000	99 188 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	13 320 000	7 914 000
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	15 000
Andre fordringer		1 368 000	1 825 000
Sum finansielle anleggsmidler		123 947 000	108 942 000
Sum anleggsmidler		1 403 995 000	1 480 026 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		2 516 000	3 265 000
Sum varer		2 516 000	3 265 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	7 242 000	5 414 000
Andre fordringer	9	14 364 000	13 979 000
Sum fordringer		21 606 000	19 393 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	160 203 000	108 158 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 203 000	108 158 000
Sum omløpsmidler		184 325 000	130 816 000
SUM EIENDELER		1 588 320 000	1 610 842 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000 000	2 000 000
Overkurs		39 992 000	39 992 000
Sum innskutt egenkapital		41 992 000	41 992 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		140 823 000	82 550 000
Minoritetsinteresser		2 127 000	1 854 000
Sum opptjent egenkapital		142 950 000	84 404 000
Sum egenkapital		184 942 000	126 396 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	54 364 000	47 825 000
Sum avsetninger for forpliktelser		54 364 000	47 825 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 220 321 000	1 329 222 000
Øvrig langsiktig gjeld		57 152 000	67 456 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 277 473 000	1 396 678 000
Sum langsiktig gjeld		1 331 837 000	1 444 503 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 811 000	33 000
Leverandørgjeld		20 153 000	9 923 000
Betalbar skatt	5	701 000	634 000
Skyldige offentlige avgifter		9 050 000	6 624 000
Annen kortsiktig gjeld		31 826 000	22 730 000
Sum kortsiktig gjeld		71 541 000	39 944 000
Sum gjeld		1 403 378 000	1 484 447 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 588 320 000	1 610 843 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 468445

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		69 530 000	60 742 000
Sum inntekter	1	69 530 000	60 742 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	13 205 000	11 887 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	11 353 000	10 985 000
Annen driftskostnad	2,3	20 170 000	20 178 000
Sum kostnader		44 728 000	43 050 000
Driftsresultat		24 802 000	17 692 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4,7	36 668 000	43 681 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			424 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 594 000	4 184 000
Annen finansinntekt	4	1 176 000	845 000
Sum finansinntekter		42 438 000	49 134 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 576 000	1 447 000
Annen finanskostnad	4	15 144 000	16 230 000
Sum finanskostnader		17 720 000	17 677 000
Netto finans		24 718 000	31 457 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 150 000	7 630 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 370 000	41 519 000
Årsresultat		42 370 000	41 519 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 369 000	41 520 000
Sum overføringer og disponeringer		42 369 000	41 520 000



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		312 009 000	309 697 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		2 622 000	3 211 000
Sum varige driftsmidler	6,13	314 631 000	312 908 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	7,13	102 548 000	107 098 000
Lån til foretak i samme konsern			
	9	92 182 000	82 980 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	8	157 973 000	157 973 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	9	13 320 000	7 914 000
Investeringer i aksjer og andeler			
		10 000	10 000
Andre fordringer			
		1 368 000	1 825 000
Sum finansielle anleggsmidler		367 401 000	357 800 000
Sum anleggsmidler		682 032 000	670 708 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	9	1 733 000	117 000
Andre fordringer			
	9	1 022 000	592 000
Konsernfordringer			
	9	36 834 000	33 399 000
Konsernfordringer			
	9	11 494 000	561 000
Sum fordringer		51 083 000	34 669 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	10,11	25 245 000	26 981 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 245 000	26 981 000
Sum omløpsmidler		76 328 000	61 650 000
SUM EIENDELER		758 360 000	732 358 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	2 000 000	2 000 000
Overkurs	39 992 000	39 992 000
Sum innskutt egenkapital	41 992 000	41 992 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	172 769 000	160 399 000
Sum opptjent egenkapital	172 769 000	160 399 000

Sum egenkapital	214 761 000	202 391 000
------------------------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	36 653 000	39 353 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		36 653 000	39 353 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		338 000 000	348 162 000
Langsiktig konserngjeld	9	61 948 000	61 948 000
Øvrig langsiktig gjeld		57 152 000	67 456 000
Sum annen langsiktig gjeld		457 100 000	477 566 000

Sum langsiktig gjeld		493 753 000	516 919 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		13 055 000	0
Leverandørgjeld konsern	9	75 000	9 000
Leverandørgjeld		4 177 000	2 142 000
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		3 657 000	2 085 000
Kortsiktig konserngjeld	9	22 673 000	3 911 000
Annen kortsiktig gjeld	14	6 208 000	4 899 000
Sum kortsiktig gjeld		49 845 000	13 046 000

Sum gjeld		543 598 000	529 965 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		758 359 000	732 356 000
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	155 426 000	133 818 000
Annen driftsinntekt	2	133 432 000	128 924 000
Sum inntekter		288 858 000	262 742 000
Kostnader			
Varekostnad		14 410 000	11 966 000
Lønnskostnad	3	62 687 000	50 313 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	41 056 000	40 397 000
Annen driftskostnad	2,3	99 018 000	77 292 000
Sum kostnader		217 171 000	179 968 000
Driftsresultat		71 687 000	82 774 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4,7	63 380 000	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	11 241 000	865 000
Annen finansinntekt		3 125 000	1 328 000
Sum finansinntekter		77 746 000	2 193 000
Negativ resultatandel tilknyttet selskap	8	1 185 000	2 822 000
Annen finanskostnad		54 192 000	41 951 000
Sum finanskostnader		55 377 000	44 773 000
Netto finans		22 369 000	-42 580 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 510 000	6 378 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 546 000	33 816 000
Årsresultat		88 546 000	33 816 000
Minoritetsinteresser		273 000	154 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		88 273 000	33 662 000



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 272 603 000	1 363 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 445 000	8 009 000
Sum varige driftsmidler		1 280 048 000	1 371 084 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	109 244 000	99 188 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	13 320 000	7 914 000
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	15 000
Andre fordringer		1 368 000	1 825 000
Sum finansielle anleggsmidler		123 947 000	108 942 000
Sum anleggsmidler		1 403 995 000	1 480 026 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		2 516 000	3 265 000
Sum varer		2 516 000	3 265 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	7 242 000	5 414 000
Andre fordringer	9	14 364 000	13 979 000
Sum fordringer		21 606 000	19 393 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	160 203 000	108 158 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 203 000	108 158 000
Sum omløpsmidler		184 325 000	130 816 000
SUM EIENDELER		1 588 320 000	1 610 842 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	2 000 000	2 000 000
Overkurs	39 992 000	39 992 000
Sum innskutt egenkapital	41 992 000	41 992 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	140 823 000	82 550 000
Minoritetsinteresser	2 127 000	1 854 000
Sum opptjent egenkapital	142 950 000	84 404 000
Sum egenkapital	184 942 000	126 396 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	5 54 364 000	47 825 000
Sum avsetninger for forpliktelseser	54 364 000	47 825 000
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 220 321 000	1 329 222 000
Øvrig langsiktig gjeld	57 152 000	67 456 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 277 473 000	1 396 678 000
Sum langsiktig gjeld	1 331 837 000	1 444 503 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 811 000	33 000
Leverandørgjeld	20 153 000	9 923 000
Betalbar skatt	5 701 000	634 000
Skyldige offentlige avgifter	9 050 000	6 624 000
Annen kortsiktig gjeld	31 826 000	22 730 000
Sum kortsiktig gjeld	71 541 000	39 944 000
Sum gjeld	1 403 378 000	1 484 447 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 588 320 000	1 610 843 000



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
10.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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.

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
3

Antall årsverk i regnskapsåret
94.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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.

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



Realinvest AS
Org.nr 991 762 299

ÅRSBERETNING 2022

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 31.12.2022 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 69.530.000 i 2022 mot 60 742 000 i 2021. Årets resultat ble et overskudd på 42.369.000. Styret har ved regnskapsavleggelsen ikke funnet indikasjoner på verdifall på anleggsmidlene. Bokført egenkapital er på 214.761.000. 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 31.12.2022.

Redegjørelse for konsernets årsregnskap

Konsernets inntekter, med sine totalt 19 konsernselskaper, ble 288.858.000 i 2022. Årsresultatet for konsernet, før minoritetsinteresser, ble et overskudd på 88.546.000. Konsernets bokførte egenkapital inklusive minoritetsandeler pr 31.12.2022 var på 184.942.000.

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 31.12.2022. 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 31.12.2022.



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 2022 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 0,15%. Arbeidsmiljø og trivsel på arbeidsplassen anses som god.

Det har ikke vært arbeidsulykker av alvorlig art i 2022 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 105.501.000 pr 31.12.2022. Disse fordringene nedbetales iht inngåtte avtaler. Selskapet hadde pr 31.12.2022 kundefordringer på 13.227.000, etter regnskapsmessig avsetning for mulige tap. Av dette utgjør fordringer mot andre selskaper i samme konsern 11.494.000. Andre kortsiktige fordringer består i all vesentlighet av fordringer mot leietakere og forskuddsbetalte kostnader for 2023. 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 2023 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 2022 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 blir tilgjengeliggjort for offentligheten på selskapets nye hjemmesider som lanseres i juni 2023.

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, 10.05.2023

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

Hans Døsen Hoff

ba3355f1-13cb-4111-b773-810a00b0ad18 - 2023-05-10 16:24:28 UTC +03:00
BankID - c9db8c4b-e09d-4e15-b78f-cf7645e5d59d - NO

Martin Lie-Nordsjø

8ec3e859-48db-43c0-81aa-030a0f9c90e8 - 2023-05-10 16:26:03 UTC +03:00
BankID - 0d6ae3dd-a269-4fdc-80bc-818286b5c867 - NO

Mona Elisabeth Hoff

42649dd4-2fb7-48c2-90cf-03dd27df08cf - 2023-05-10 17:39:10 UTC +03:00
BankID - 085b87c3-68ee-4e0f-82e9-abd62fa0b6a1 - 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/ad1f704e-6420-4fd6-aa24-cc5d588189ff>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Realinvest AS / Realinvest konsern



Årsrapport for 2022

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



Realinvest AS			Konsernet			
Alle tall i hele tusen			Alle tall i hele tusen			
2021	2022	Note	Resultatregnskap	Note	2022	2021
			Driftsinntekter			
0	0		Salgsinntekter	1	155 426	133 818
60 742	69 530		Andre driftsinntekter	2	133 432	128 924
<u>60 742</u>	<u>69 530</u>	1	Sum driftsinntekter	1,2	<u>288 858</u>	<u>262 742</u>
			Driftskostnader			
0	0		Varekostnad		14 410	11 966
11 887	13 205	3	Lønnskostnad	3	62 687	50 313
10 985	11 353	6	Avskrivning	6	41 056	40 397
20 178	20 170	2,3	Annen driftskostnad	2,3	99 018	77 292
<u>43 049</u>	<u>44 728</u>		Sum driftskostnader		<u>217 172</u>	<u>179 968</u>
<u>17 692</u>	<u>24 802</u>		DRIFTSRESULTAT		<u>71 686</u>	<u>82 774</u>
			Finansinntekter- og kostnader			
43 681	36 668	4,7	Inntekt på investering i datterselskap	4,7	63 380	0
424	0		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	11 241	865
4 184	4 594		Renteinntekt, samme konsern		0	0
845	1 176	4	Annen finansinntekt		3 125	1 328
<u>49 134</u>	<u>42 438</u>		Sum finansinntekt		<u>77 746</u>	<u>2 193</u>
1 447	2 576		Rentekostnad, samme konsern		0	0
0	0		Negativ resultatandel tilknyttet selskap	8	1 185	2 822
16 230	15 144	4	Annen finanskostnad		54 192	41 951
<u>17 677</u>	<u>17 720</u>		Sum finanskostnad		<u>55 377</u>	<u>44 773</u>
<u>31 457</u>	<u>24 718</u>		Netto finansposter		<u>22 369</u>	<u>-42 579</u>
<u>49 149</u>	<u>49 520</u>		Ordinært resultat før skattekostnad		<u>94 056</u>	<u>40 195</u>
7 630	7 150	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 510	6 378
<u>41 520</u>	<u>42 369</u>	12	ÅRSRESULTAT	12	<u>88 546</u>	<u>33 816</u>
			Majoritetens andel av årets resultat		88 273	33 663
			Minoritetens andel av årets resultat		273	154
			Overføringer			
41 520	42 369		Annen egenkapital			
<u>41 520</u>	<u>42 369</u>		Sum overføringer			



Realinvest AS			Balanse pr. 31.12		Konsernet	
Alle tall i hele tusen			Eiendeler		Alle tall i hele tusen	
2021	2022	Note		Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER						
Varige driftsmidler						
309 697	312 009		Tomter, bygg og annen fast eiendom		1 272 603	1 363 075
3 211	2 622		Driftsløsøre		7 445	8 009
<u>312 909</u>	<u>314 630</u>	6,13	Sum varige driftsmidler	6,13	<u>1 280 049</u>	<u>1 371 085</u>
Finansielle anleggsmidler						
107 098	102 548	7,13	Investering i datterselskap		0	0
82 980	92 182	9	Lån til foretak i samme konsern		0	0
157 973	157 973	8	Investering i tilknyttet selskap	8	109 244	99 188
7 914	13 320	9	Lån til tilknyttet selskap	9	13 320	7 914
10	10		Investering i aksjer og andeler		15	15
1 825	1 368		Andre fordringer		1 368	1 825
<u>357 800</u>	<u>367 400</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>123 947</u>	<u>108 941</u>
<u>670 708</u>	<u>682 030</u>		Sum anleggsmidler		<u>1 403 996</u>	<u>1 480 026</u>
OMLØPSMIDLER						
0	0		Varer		2 516	3 265
Fordringer						
117	1 733	9	Kundefordringer	9	7 242	5 414
561	11 494	9	Kundefordringer konsern		0	0
592	1 022	9	Andre fordringer	9	14 364	13 979
33 399	36 834	9	Konsernfordringer		0	0
<u>34 668</u>	<u>51 083</u>	13	Sum fordringer	13	<u>21 606</u>	<u>19 393</u>
26 981	25 245	10,11	Bankinnskudd, kontanter	10	160 203	108 158
<u>61 649</u>	<u>76 328</u>		Sum omløpsmidler		<u>184 325</u>	<u>130 816</u>
<u>732 357</u>	<u>758 358</u>		SUM EIENDELER		<u>1 588 321</u>	<u>1 610 842</u>



Realinvest AS			Balanse pr. 31.12		Konsernet	
Alle tall i hele tusen			Egenkapital og gjeld		Alle tall i hele tusen	
2021	2022	Note		Note	2022	2021
EGENKAPITAL						
Innskudd egenkapital						
2 000	2 000		Aksjekapital		2 000	2 000
39 992	39 992		Overkurs		39 992	39 992
Opptjent egenkapital						
160 399	172 769		Annen egenkapital		140 823	82 550
			Minoritetsinteresser		2 127	1 854
<u>202 391</u>	<u>214 761</u>	12,15	Sum egenkapital	12,15	<u>184 942</u>	<u>126 395</u>
GJELD						
Avsetninger for forpliktelser						
39 353	36 653	5	Utsatt skatt	5	54 364	47 825
<u>39 353</u>	<u>36 653</u>		Sum avsetninger for forpliktelser		<u>54 364</u>	<u>47 825</u>
Langsiktig gjeld						
348 162	338 000		Gjeld til kredittinstitusjoner		1 220 321	1 329 222
61 948	61 948	9	Langsiktig konserngjeld		0	0
67 456	57 152		Øvrig langsiktig gjeld		57 152	67 456
<u>477 566</u>	<u>457 100</u>	13,14	Sum langsiktig gjeld	13,14	<u>1 277 473</u>	<u>1 396 678</u>
Kortsiktig gjeld						
2 142	4 177		Leverandørgjeld		20 153	9 923
9	75	9	Leverandørgjeld konsern		0	0
0	0	5	Betalbar skatt	5	701	634
2 085	3 657		Skyldige offentlige avgifter		9 050	6 624
0	13 055		Gjeld til kredittinstitusjoner		9 811	33
3 911	22 673	9	Kortsiktig gjeld konsern	9	0	0
4 899	6 208	14	Annen kortsiktig gjeld		31 826	22 730
<u>13 047</u>	<u>49 846</u>		Sum kortsiktig gjeld		<u>71 541</u>	<u>39 944</u>
<u>529 966</u>	<u>543 599</u>		Sum gjeld		<u>1 403 379</u>	<u>1 484 447</u>
<u>732 357</u>	<u>758 359</u>	16	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16	<u>1 588 321</u>	<u>1 610 842</u>

31. desember 2022
Trondheim, 10. mai 2023
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	
2021	2022		2022	2021
Operasjonelle aktiviteter				
49 149	49 520	Resultat før skattekostnad	94 056	40 195
0	0	Periodens betalte skatt	-634	-820
-2 755	0	Gevinst/tap ved salg/avgang av anleggsmidler og aksjer	-50 701	8 340
10 985	11 353	Ordinære avskrivninger	41 056	40 397
0	0	Endring i varelager	749	-686
661	-12 550	Endring i kundefordringer og andre kortsiktige fordringer	-2 213	4 085
-1 084	2 102	Endring i leverandørgjeld	10 230	-4 822
0	0	Inntekt på investering i tilkn. selskap	-11 241	-441
0	0	Negativ resultatandel tilknyttet selskap	1 185	2 822
-44 089	-36 668	Resultatandel i datterselskap	0	0
-1 445	22 825	Endring i andre tidsavgrensingsposter (annen kortsiktig gjeld)	19 637	1 494
11 422	36 583	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	102 125	90 564
Investeringsaktiviteter				
4 233	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	4 233
-5 678	-13 075	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-48 757	-95 507
2 312	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	74 671	2 312
0	-5 300	Utbetalinger ved stiftelse av selskap	0	0
56 488	-9 201	Endring på lån til datterselskap	0	0
253	-4 950	Netto endring andre finansielle eiendeler	-4 950	253
57 608	-32 526	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	20 964	-88 709
Finansieringsaktiviteter				
0	338 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	380 275	158 680
-81 170	-358 466	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-431 096	-118 454
0	13 055	Netto endring i kassakreditt	9 778	32
170	0	Innfusjonert bankinnskudd og tingsinnskudd	0	0
0	32 681	Innbetalinv av konsernbidrag	0	0
0	-2 464	Utbetaling av konsernbidrag	0	0
11 408	1 402	Innbetaling av utbytte	0	0
-10 000	-30 000	Utbetalinger av utbytte	-30 000	-10 000
-79 592	-5 793	Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-71 042	30 258
-10 562	-1 736	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	52 045	32 113
37 543	26 981	Beh. av kontanter og bankinnskudd 01.01.	108 157	76 046
26 981	25 245	Beh. av kontanter og bankinnskudd 31.12	160 202	108 159



Noter til årsregnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

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 nyttegjørt.

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 selskaperes 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

	2022	2021
Leieinntekter vedrørende fast eiendom	55 113	45 465
Andre driftsinntekter	14 418	15 277
Sum	69 530	60 742

Konsern

	2022	2021
Leieinntekter vedrørende fast eiendom	105 674	110 226
Inntekter fra hotellvirksomhet	150 133	129 842
Andre driftsinntekter	33 051	22 674
Sum	288 858	262 742

Driftsinntektene er hovedsakelig oppjent 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 driftsinntekter for konsernet fra 2021 til 2022 skyldes hovedsakelig økte inntekter fra deler av hotellvirksomheten.

Økningen i lønnskostnaden fra 2021 til 2022 skyldes at det var mer permittering i hotelldelen i virksomheten i 2021 enn i 2022. Det har vært lite eller ingen permitteringer i 2022, slik at lønnskostnaden er tilbake på et normalnivå i 2022.

Det har også vært en økning i andre driftskostnader i 2022 sammenlignet med 2021. Dette skyldes i hovedsak også hotellnæringen av konsernet. Hotellene hadde lavere driftskostnader i 2021 grunnet pandemien, denne er i 2022 normalisert ser mer. På motsatt side har konsernet solgt et datterselskap, Leangen Invest AS, og har kun med driftskostnader som vedrører Realinvest sin eiertid, altså disse driftskostnadene knyttet til det solgte selskapet er blitt lavere.

Flere av hotellene i konsernet har i perioder i 2021 og 2022 hatt reduksjon i sin omsetning som følge av Covid 19. De aktuelle selskapene har søkt og fått innvilget offentlig støtte gjennom kompensasjonsordningen for næringslivet som gir støtte for dekning av uunngåelige faste kostnader til bedrifter med omsetningsfall, samt lønnskompensasjon for permitterte. To av hotellene i konsernet har fått støtte til lønnskompensasjon for permitterte i 2022. Denne støtten utgjorde totalt TNOK 227 i 2022, og inngår i konsernregnskapet som andre inntekter. Tilsvarende støtte fra kompensasjonsordningen i 2021 var TNOK 1 632, og inngår i regnskapet under andre inntekter. I tillegg har et hotell i konsernet i 2022 mottatt kommunal kompensasjon knyttet til produktutvikling og kompetanseheving, som utgjør TNOK 126 og inngår i konsernregnskapet som andre inntekter.

Note 3 Lønnskostnad

Beløp i TNOK

Morselskapet

Lønnskostnader består av følgende poster

	2022	2021
Lønninger	10 031	9 548
Arbeidsgiveravgift	1 526	1 449
Pensjonskostnad	623	517
Andre ytelser	1 024	373
Sum lønnskostnader	13 205	11 887

Gjennomsnittlig antall årsverk 10 10

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjon	Andre godtgjørelser
Daglig leder	1 980	118	25

Inkludert i lønn til daglig leder, inngår utbetalt bonus i 2022 på TNOK 278.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre i 2022.

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

Godtgjørelse til revisor

	2022	2021
Revisjonshonorar	224	216
Teknisk bistand ved utarb. av konsernregnskap	55	46
Annen bistand	12	69

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Konsernet

Lønnskostnader består av følgende poster	2022	2021
Lønninger	50 743	40 667
Arbeidsgiveravgift	7 505	6 025
Pensjonskostnader	2 010	1 665
Andre ytelser	2 430	1 958
Sum lønnskostnader	62 687	50 313

Gjennomsnittlig antall årsverk 94 93

Godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	795	740
Teknisk bistand regnskap og ligningspapirer	55	46
Annen revisjonsnær bistand	136	572

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 Finansposter

Inntekt på investering i datterselskap i 2022 for morselskapet består i hovedsak av konsemdrag på 15,3 MNOK og utbytte på 21,4 MNOK. Tilsvarende tall for 2021 var på hhv. 32,7 MNOK og 11 MNOK.

Inntekt på investering i datterselskap i 2022 for konsernet gjelder i sin helet salg av heleid datterselskap. Inntekt på investering i tilknyttet selskap er økt betydelig fra regnskapsåret 2021 til 2022. Dette skyldes at de underliggende tilknyttede selskapene har økt inntektene sine til et normalnivå etter pandemien.

Note 5 Skatter

Beløp i TNOK

Morselskapet

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	9 850	10 486
Endring utsatt skatt	-2 700	-2 856
Årets totale skattekostnad	7 150	7 630

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	49 520	49 149
Permanente forskjeller	500	410
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer	0	2
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	0	-16
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-21 403	-11 408
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	12
Resultatført konsemdrag	-15 265	-32 681
Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	16 157	18 342
Årets skattegrunnlag før fremførbart underskudd	29 509	23 811
Benyttet fremførbart underskudd	0	-8 829
Mottatt konsemdrag	15 265	32 681
Skattepliktig inntekt	44 774	47 662
Ytet konsemdrag	-44 774	-47 662
Årets skattegrunnlag	0	0

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Årets betalbare skattekostnad	9 850	10 486
Skatt på avgitt konsemdrag	-9 850	-10 486
Betalbar skatt i balansen	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler	156 958	160 787
Utestående fordringer	-15 963	-15 330
Gevinst- og tapskonto	46 778	58 472
Andre forskjeller	15 946	15 265
Grunnlag for ikke-balanseført utsatt skattefordel	-37 115	-37 774
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	166 603	181 420
Akkumulert fremførbart underskudd før konsemdrag	0	0
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	-2 544
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	166 603	178 876

Sum 166 603 178 876

Utsatt skatt (22 %) 36 653 39 353

490 TNOK av endring utsatt skatt i 2021 var effekt av fisjon med Marienborg Eiendom AS og ble ført direkte mot egenkapitalen i 2021.



Konsernet

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	17 185	26 548
Endring utsatt skatt	-5 041	-3 847
Skatteeffekt av konsemsbidrag	-67	-1 502
Andre effekter	-6 567	-14 821
Årets totale skattekostnad	5 510	6 378

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Årets betalbare skattekostnad	17 185	26 548
Skatt på avgitt konsemsbidrag	-16 484	-25 914
Betalbar skatt i balansen	701	634

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler	429 286	447 611
Utestående fordringer	-16 134	-15 511
Gevinst- og tapskonto	44 069	54 485
Varebeholdning	-52	-74
Andre forskjeller	15 733	15 265
Grunnlag for ikke-balanseført utsatt skattefordel	-37 115	-37 774
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	435 787	464 002
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-188 678	-244 073
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	-2 544
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	247 110	217 385
Sum	247 110	217 385

22 % Utsatt skatt	54 364	47 825
-------------------	--------	--------

Note 6 Varige driftmidler

Beløp i TNOK

Morselskapet	Bygninger	Tomter	Løsøre	Sum
Ansk.kost 01.01.22	335 583	14 274	5 300	355 157
Tilgang i året	13 075	0	0	13 075
Avgang/reklassifiseringer i året	0	0	0	0
Ansk.kost 31.12.22	348 658	14 274	5 300	368 231
Årets avskrivninger	-10 763	0	-590	-11 353
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av- og nedskrivning 31.12.22	-50 925	0	-2 678	-53 603
Bokført verdi 31.12.22	297 733	14 274	2 622	314 630

Satser	10-50 år	-	10 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær

Konsernet	Bygninger	Tomter	Løsøre	Sum
Ansk.kost 01.01.22	1 316 694	322 569	39 952	1 679 215
Tilgang i året	47 110	0	1 648	48 757
Avgang/reklassifiseringer i året	-98 736	-	-	-98 736
Ansk.kost 31.12.22	1 265 067	322 569	41 600	1 629 236
Årets avskrivninger	-38 845	0	-2 212	-41 056
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av- og nedskrivning 31.12.22	-315 034	0	-34 154	-349 188
Bokført verdi 31.12.22	950 034	322 569	7 445	1 280 049

Satser	10-50 år	-	10 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær

Inkludert i bygninger inngår anlegg under utførelse/prosjektkostnader, med anskaffelseskost og bokført verdi TNOK 39 324 . Anlegg under utførelse/prosjektkostnader er ikke avskrevet i 2022.

Avgangen i bygninger kan i hovedsak tilskrives salg av et datterselskap, hvor avgang til anskaffelseskost utgjorde TNOK 86 058. I tillegg er to forretningsbygg i konsernet revet i løpet av 2022. Bygningene er avskrevet frem til rivingen startet. Restverdien på bygningen er kostnadsført i 2022 som andre driftskostnader, og utgjorde totalt TNOK 12 679.



Note 7 Investering i datterselskaper

Beløp i TNOK

Morselskapet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.22	Bokf.v. 31.12.22	Selskapsinformasjon	
					Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Realinvest Tromsø AS	Tr.heim	75 %	4 130	4 130	1 092	8 507
Hoff Hotels AS	Tr.heim	100 %	2 350	2 350	11 534	5 877
Hoff Handel AS	Tr.heim	100 %	27 096	27 096	80 244	60 538
Leangen Interiør AS	Tr.heim	100 %	91	0	-1 577	-10 178
Meierikvartalet Eiend. AS	Tromsø	100 %	34 189	34 189	522	22 620
Marienburg Eiendom AS	Tr.heim	100 %	5 776	5 776	-7 852	-3 176
Heimdals Syd AS	Tr.heim	100 %	23 708	23 708	-4 528	16 523
Realinvest Drift AS	Tr.heim	100 %	300	300	-79	215
Realinvest Kapital AS	Tr.heim	100 %	5 000	5 000	-6	4 989
Sum			102 639	102 548		

Konsernet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.22	Bokf.v. 31.12.22	Selskapsinformasjon	
					Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Hoff Hotels AS	Tr.heim	100 %	2 350	2 350	11 534	5 877
Quality Hotel Grand Steinkjer AS	Steinkjer	100 %	550	550	924	756
Comfort Hotel Park AS	Tr.heim	100 %	0	229	4 094	459
Quality Hotel Augustin AS	Tr.heim	100 %	16 882	0	3 600	7 077
City Living AS	Tr.heim	100 %	6 387	6 387	234	4 517
City Living Sentrum AS	Tr.heim	100 %	200	200	2 581	512
Hoff Handel AS	Tr.heim	100 %	27 096	27 096	80 244	60 538
Sirkus Shopping AS	Tr.heim	100 %	5 400	0	-489	3 999
Falkenborgvegen 35 Eiendom AS	Tr.heim	100 %	19 476	19 476	-4 485	-3 704
Realinvest Bolig AS	Tr.heim	100 %	100	100	-6	88
Store Opplevelser AS	Tr.heim	100 %	1 000	1 000	12	988

Aksjene i Leangen Invest AS ble solgt i 2022. Gevinst ved salg av aksjene var for konsernet på TNOK 63 379 er inntektsført på regnskapslinjen Inntekt på investering i datterselskaper.

Note 8 Inntekt på investering i tilknyttet selskap

Beløp i TNOK

Morselskapet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.22	Bokf.v. 31.12.22	Selskapsinformasjon		
					Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022	Res.andel 2022
Realbo AS	Tr.heim	50 %	444	444	3 199	10 316	1 600
Star Property AS	Tr.heim	50 %	114 118	114 118	10 221	112 607	5 111
Tromsø Hotelleiendom AS	Tromsø	50 %	26 600	26 600	9 063	84 395	4 532
Leangen Utvikling AS	Tr.heim	25 %	9	9	-2 478	-10 857	-620
Katteskogen AS	Tr.heim	37 %	16 692	16 692	-51	2 052	-19
Louiselyst Gård AS	Tr.heim	50 %	110	110	-813	-1 543	-407
Sum			157 973	157 973	19 141	196 970	10 197

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

Konsernet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.22	Konsernverdi inkl. merverdier	
				31.12.22	31.12.22
Realbo AS	Tr.heim	50 %	444	5 844	
Star Property AS	Tr.heim	50 %	114 118	57 369	
Tromsø Hotelleiendom AS	Tromsø	50 %	26 600	34 603	
Katteskogen AS	Tr.heim	37 %	16 692	16 391	
Øvrige tilknyttede selskap	Tr.heim		119	-4 963	
Sum			157 973	109 244	

Note 9 Mellomværende med konsernselskaper og tilknyttede selskaper

Beløp i TNOK

Morselskapet

Fordringer	2022	2021
Langsiktige fordringer tilknyttet selskap	13 320	7 914
Kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	0	98
Langsiktige fordringer datterselskap	92 182	82 980
Kortsiktige fordringer datterselskap	36 834	33 399
Kundefordringer tilknyttet selskap	62	62
Kundefordringer datterselskap	11 494	561
Sum fordringer	153 893	125 014



Gjeld	2022	2021
Langsiktig gjeld datterselskap	61 948	61 948
Kortsiktig gjeld datterselskap	22 673	1 447
Leverandørgjeld datterselskap	75	9
Avgitt konsernbidrag	0	2 464
Sum gjeld	84 696	65 867

Selskapet har i tillegg langsiktig fordring mot et datterselskapet på TNOK 15 945. Fordringen er i sin helhet avsatt til tap pr. 31.12.22.

Konsernet	2022	2021
Langsiktige fordringer	13 320	7 914
Kortsiktige fordringer	0	98
Kundefordringer	62	62
Langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	0	0

Note 10 Bundne midler

Beløp i TNOK

Morselskapet

Av bankinnskudd er TNOK 605 bundet til dekning av skyldig skattetrekk.

Konsernet

Av bankinnskudd er TNOK 2 929 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. 31.12.2022 har morselskapet trukket TNOK 3 243 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	160 399	202 392
Årets resultat			42 369	42 369
Tilleggsutbytte			-30 000	-30 000
Pr. 31.12.22	2 000	39 992	172 769	214 761

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 01.01.22	126 395
Årets resultat	88 546
Utbytte	-30 000
Egenkapital 31.12.22	184 942

Av årets resultat utgjør minoritetsinteresser TNOK 273.

Av egenkapital pr. 31.12.2022 utgjør minoritetens andel TNOK 2 127, mot TNOK 1 854 pr. 31.12.21

Se note 15 for opplysninger om gjennomførte omorganisering i konsernet.



Note 13 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Beløp i TNOK

Morselskapet

Gjeld med forfall etter mer enn fem år	2022	2021
Kredittinstitusjoner	0	230 057
Konsernintern gjeld	23 394	23 394
Øvrig langsiktig gjeld	8 000	16 000
Sum	31 394	269 451

Pantstillelser:

Gjeld til kredittinstitusjoner	338 000	348 162
Øvrig langsiktig gjeld	50 680	58 680
Sum	388 680	406 842

Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)

Bygninger og tomter	312 009	309 697
Driftsløsøre	2 621	3 211
Aksjer i datterselskaper	102 548	107 098
Andre eiendeler	15 945	15 265
Sum	433 122	435 271

Konsernet

Gjeld med forfall etter mer enn fem år	2022	2021
Kredittinstitusjoner	0	230 057
Øvrig langsiktig gjeld	8 000	16 000
Sum	8 000	246 057

Pantstillelser:

Gjeld sikret med pant er følgende	1 271 001	1 387 902
-----------------------------------	-----------	-----------

Pantsatte eiendeler (bokførte verdier i særregnskapene)

Bygninger og tomter	1 225 777	1 317 483
Driftsløsøre	2 716	3 410
Aksjer i DS og TS	104 078	114 247
Fordringer og andre eiendeler	97 893	78 467
Sum	1 430 463	1 513 607

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i konsernets banklåneavtaler knyttet til belåningsgrad og kontantbeholdning. Per 31. desember 2022 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. 31.12.2021 og pr. 31.12.2022.

Note 15 Omorganiseringer

Selskapet har stiftet fire nye selskaper i august 2022: Realinvest Drift AS, Realinvest Bolig AS, Realinvest Kapital AS og Store Opplevelser AS. I 2022 har ingen av disse selskapene noen vesentlig aktivitet.

Selskapet Leangen Invest AS ble i 2022 solgt og det er kun tatt inn inntekter og kostnader som vedr. konsernets eierperiode.

I 2021 ble det gjennomført følgende omorganiseringer i konsernet:

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

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

S. Jønsen AS ble fusjonert inn i Leangen Interiør AS. Fusjonen ble 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 ble 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 Mattho Invest AS og Hoffinvest AS. Fisjonen er gjennomført som en skattefri fisjon og med regnskapsmessig kontinuitet. Fisjonsfusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2021, og ble registrert gjennomført den 13. januar 2021. Samtidig ble 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.



Note 16 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger ikke kjente vesentlige hendelser etter balansedagen.

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

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Hans Døsen Hoff

59ae7723-a89c-47dd-96c9-ab8221a56288 - 2023-05-10 16:24:28 UTC +03:00
BankID - c9db8c4b-e09d-4e15-b78f-cf7645e5d59d - NO

Martin Lie-Nordsjø

e1f2711e-fe60-4daf-b099-5eb800602448 - 2023-05-10 16:26:03 UTC +03:00
BankID - 0d6ae3dd-a269-4fdc-80bc-818286b5c867 - NO

Mona Elisabeth Hoff

971f1b95-a4a7-4f33-99d3-5d8d81406fa5 - 2023-05-10 17:34:48 UTC +03:00
BankID - 4a8b781d-5e03-40b7-a198-93a174a06ca1 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapretekningnsrätt
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/3ba5758e-c6c8-4b04-93e5-74c52fa1f016>

visma sign
www.vismasign.com



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 2022, 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 finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets 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 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 administrerende direktør (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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 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 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 rettviseende bilde.

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, 24. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Realinvest AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo dokumentnr: J3IAM-JLCSQ-VAYXD-5VIHS-XTGQO-8ZHY



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: 146.247.xxx.xxx

2023-05-24 13:15:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J3IAM-JLCSQ-VAYXD-5VHS-XTGQO-82H7Y

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>