



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 216 275
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALNOR PROSJEKTFINANS AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Bjørdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 558 815	0
Sum inntekter		4 558 815	0
Kostnader			
Varekostnad		1 393 614	0
Lønnskostnad	2, 3	3 551 827	0
Annen driftskostnad	3, 4	1 368 437	0
Sum kostnader		6 313 878	0
Driftsresultat		-1 755 062	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 210	0
Annen finansinntekt		22 784	0
Sum finansinntekter		23 994	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 994	0
Resultat før skattekostnad		-1 731 068	0
Skattekostnad	5, 6	-419 641	-1 219
Årsresultat		-1 311 428	1 219
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 310 209	0
Annen egenkapital		-1 219	1 219
Sum overføringer og disponeringer		-1 311 428	1 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	420 860	1 219
Sum immaterielle eiendeler		420 860	1 219
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7, 8	103 517	0
Sum finansielle anleggsmidler		103 517	0
Sum anleggsmidler		524 377	1 219
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 060 798	0
Andre kortsiktige fordringer	8	10 317	0
Sum fordringer		2 071 115	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 641 605	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 641 605	0
Sum omløpsmidler		3 712 720	0
SUM EIENDELER		4 237 096	1 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	4 030 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	11	0	-30 000
Sum innskutt egenkapital		4 030 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	0	1 219
Udekket tap	11	1 315 779	0
Sum opptjent egenkapital		-1 315 779	1 219
Sum egenkapital	12	2 714 221	1 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	51 189	0
Skyldige offentlige avgifter	9	302 888	0
Annen kortsiktig gjeld		1 168 799	0
Sum kortsiktig gjeld		1 522 875	0
Sum gjeld		1 522 875	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 237 096	1 219



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 386674

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 216 275
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALNOR PROSJEKTFINANS AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Bjørdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 930 216 275
REALNOR PROSJEKTFINANS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 558 815	0
Sum inntekter		4 558 815	0
Kostnader			
Varekostnad		1 393 614	0
Lønnskostnad	2, 3	3 551 827	0
Annen driftskostnad	3, 4	1 368 437	0
Sum kostnader		6 313 878	0
Driftsresultat		-1 755 062	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 210	0
Annen finansinntekt		22 784	0
Sum finansinntekter		23 994	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 994	0
Resultat før skattekostnad		-1 731 068	0
Skattekostnad	5, 6	-419 641	-1 219
Årsresultat		-1 311 428	1 219
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 310 209	0
Annen egenkapital		-1 219	1 219
Sum overføringer og disponeringer		-1 311 428	1 219



Organisasjonsnr: 930 216 275
REALNOR PROSJEKTFINANS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	420 860	1 219
Sum immaterielle eiendeler		420 860	1 219
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7, 8	103 517	0
Sum finansielle anleggsmidler		103 517	0
Sum anleggsmidler		524 377	1 219
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 060 798	0
Andre kortsiktige fordringer	8	10 317	0
Sum fordringer		2 071 115	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 641 605	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 641 605	0
Sum omløpsmidler		3 712 720	0
SUM EIENDELER		4 237 096	1 219
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	4 030 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	11	0	-30 000



Sum innskutt egenkapital		4 030 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	0	1 219
Udekket tap	11	1 315 779	0
Sum opptjent egenkapital		-1 315 779	1 219
Sum egenkapital	12	2 714 221	1 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	51 189	0
Skyldige offentlige avgifter	9	302 888	0
Annen kortsiktig gjeld		1 168 799	0
Sum kortsiktig gjeld		1 522 875	0
Sum gjeld		1 522 875	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 237 096	1 219



Organisasjonsnr: 930 216 275
REALNOR PROSJEKTFINANS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskosnad. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2497424.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



	599651.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	421359.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33393.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3551827.00	0.00

Mer om årsverk og lønn

Pensjonsforpliktelser Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Ytelser til ledende personer Lønn til daglig leder: kr 1 104 055 Revisor Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 9 188.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Note

7

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
103517.00

Mer om fordringer

Fordringen gjelder depositum for leie av lokaler.

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

8

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



 BankID Signing
Andreas Thorvildsen
2024-03-26

 BankID Signing
Erik Dagslett
2024-03-26

 BankID Signing
Per Christian Aune
2024-03-27

 BankID Signing
Thor Bjørndal
2024-04-01

Årsoppgjør for

REALNOR PROSJEKTFINANS AS

930216275

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontantstrømpstilling	9



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Resultatregnskap

	Note	2023	30.09 - 31.12.2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	4 558 815	0
Sum driftsinntekter		4 558 815	0
Driftskostnader			
Varekostnad		-1 393 614	0
Lønnskostnad	2, 3	-3 551 827	0
Annen driftskostnad	3, 4	-1 368 437	0
Sum driftskostnader		-6 313 878	0
Driftsresultat		-1 755 062	0
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 210	0
Annen finansinntekt		22 784	0
Sum finansinntekter		23 994	0
Netto finans		23 994	0
Resultat før skattekostnad		-1 731 068	0
Skattekostnad	5, 6	419 641	1 219
Årsresultat		-1 311 428	1 219
Overføringer			
Annen egenkapital		-1 219	1 219
Udekket tap		-1 310 209	0
Sum overføringer		-1 311 428	1 219



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	420 860	1 219
Sum immaterielle eiendeler		420 860	1 219
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7, 8	103 517	0
Sum finansielle anleggsmidler		103 517	0
Sum anleggsmidler		524 377	1 219
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 060 798	0
Andre kortsiktige fordringer	8	10 317	0
Sum fordringer		2 071 115	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 641 605	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 641 605	0
Sum omløpsmidler		3 712 720	0
SUM EIENDELER		4 237 096	1 219



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	4 030 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	11	0	-30 000
Sum innskutt egenkapital		4 030 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	0	1 219
Udekket tap	11	-1 315 779	0
Sum opptjent egenkapital		-1 315 779	1 219
Sum egenkapital	12	2 714 221	1 219
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	51 189	0
Skyldige offentlige avgifter	9	302 888	0
Annen kortsiktig gjeld		1 168 799	0
Sum kortsiktig gjeld		1 522 875	0
Sum gjeld		1 522 875	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 237 096	1 219

Oslo, 26.03.2024

Andreas Bjørdal Thorviltsen
styrets leder

Per Christian Aune
styremedlem

Thor Bjørdal
styremedlem

Erik Dagslett
styremedlem / daglig leder



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskosnad.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Note 1 - Salgsinntekter

Selskapets salgsinntekter har følgende fordeling

	Beløp	Geografisk område
Tilrettelegging	-4 558 815	Sverige

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet hadde 2 årsverk i 2023.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	30.09 - 31.12.2022
Lønn	2 497 424	0
Arbeidsgiveravgift	599 651	0
Pensjonskostnader	421 359	0
Andre relaterte ytelser	33 393	0
Sum	3 551 827	0

Mer om årsverk og lønn

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer

Lønn til daglig leder: kr 1 104 055

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 9 188.

Note 4 - Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående	2023
Kontorogleie Realnor Holding AS	83 113
Kostnadsfordeling Realnor Property Advisors AS	50 016
Kostnadsfordeling og kjøp av tjenester fra Realnor Management AS	147 240
Fordring på nærstående	2023
Realnor Holding AS	25 000
Kamada Invest AS	25 000
Gjeld til nærstående	2023
Realnor Management AS	48 325
Realnor Property Advisors AS	1 919



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Note 5 - Spesifisering av skatt

	2023	30.09 - 31.12.2022
Skattekostnad		
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-419 641	-1 219
Skattekostnad	-419 641	-1 219
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 731 068	0
Permanente forskjeller	53 170	-5 540
Skattepliktig inntekt	-1 677 898	-5 540

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-5 540	-1 683 438	1 677 898
Netto forskjeller	-5 540	-1 683 438	1 677 898
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-5 540	-1 683 438	1 677 898
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 25 %	-1 219	-420 860	419 641

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	103 517
---	---------

Mer om fordringer

Fordringen gjelder depositum for leie av lokaler.

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	140 689
Skyldig skattetrekk	-140 689

Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	40 300	100	4 030 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Kamada Invest AS	20 150	50,00	Ordinære
Realnor Holding AS	20 150	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	40 300	100	



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	-30 000	1 219	0	1 219
Årsresultat	0	0	-1 219	-1 310 209	-1 311 428
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	4 000 000	0	0	0	4 000 000
Andre endringer	0	30 000	0	-5 570	24 430
Egenkapital 31.12.2023	4 030 000	0	0	-1 315 779	2 714 221

Note 12 - Kapitaldekning

Foretakets kapitaldekning pr. 31.12.23 er beregnet som følger:

Ansvarlig kapital	2023
Aksjekapital	4 030 000
Udekket tap	-1 315 779
Sum ansvarlig kapital	2 714 221

Kapitaldekning	2023
Sum grunnlag faste kostnader*	4 229 791
Kapitalkrav tilsvarende 25% av beregningsgrunnlag	1 057 448

*Beregningsgrunnlag faste kostnader

Samlet inntekt	4 558 815
Negativt resultat før skatt	1 731 068
Fullt ut variable kostnader	-2 060 092
Sum grunnlag faste kostnader	4 229 791

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen hendelser etter balansedagen som påvirker rapporteringen for 2023.



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Kontantstrømoppstilling

	2023	30.09 - 31.12.2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-1 731 068	0
+/- Endring i kundefordringer	-2 060 798	0
+/- Endring i leverandørgjeld	51 189	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 461 369	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 279 308	0
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	103 517	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-103 517	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger av egenkapital	4 024 430	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	4 024 430	0
= Netto endring i kontanter mv	1 641 605	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	1 641 605	0
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	1 500 916	0
Skattetrekkinskudd o.l. ved årets utgang	140 689	0
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	1 641 605	0



Årsberetning

Virksomhetens art og lokalisering

Realnor Prosjektfinans AS virksomhet skal være syndikering/club transaksjoner innen næringsie eiendomsinvesteringer helt eller delvis. Hovedtyngden av oppdragene gjelder eiendommer i det sentrale Østlandsområdet, men selskapet har også oppdrag over hele landet samt i utlandet. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet ble stiftet i 2022 og 2023 var selskapets første ordentlige driftsår. Selskapet går med et underskudd, men har positiv egenkapital og gode forutsetninger for fremtiden. Selskapet ble tildelt konsesjon fra Finanstilsynet 20.12.2023 slik at de fremover har tillatelse til å yte investeringstjenester. Fra samme tidspunkt er selskapet underlagt og rapporterer til Finanstilsynet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært 0 timer.

Likestilling

Selskapet hadde ved årets utløp 2 ansatte, hvorav ingen kvinner. Til tross for dette tilstreber ledelsen likestilling og at ingen diskrimineres. Selskapets personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Styret består av 4 personer, hvorav ingen kvinner.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Forsikringsdekning overfor daglig leder/styrets medlemmer

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -1 311 428 som foreslås disponert slik:

Fra Annen egenkapital 1 219

Til udekket tap 1 310 209

Oslo, 26.03.2024

Styret i Realnor Prosjektfinans AS

Erik Dagslett (daglig leder/styremedlem)

Andreas Bjørdal Thorvildsen (styreleder)

Thor Bjørdal (styremedlem)

Per Christian Aune (styremedlem)



Til generalforsamlingen i Realnor Prosjektfinans AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Realnor Prosjektfinans AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 27. mars 2024
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/02/2024 09:07:10

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



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Resultatregnskap

	Note	2023	30.09 - 31.12.2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	4 558 815	0
Sum driftsinntekter		4 558 815	0
Driftskostnader			
Varekostnad		-1 393 614	0
Lønnskostnad	2, 3	-3 551 827	0
Annen driftskostnad	3, 4	-1 368 437	0
Sum driftskostnader		-6 313 878	0
Driftsresultat		-1 755 062	0
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 210	0
Annen finansinntekt		22 784	0
Sum finansinntekter		23 994	0
Netto finans		23 994	0
Resultat før skattekostnad		-1 731 068	0
Skattekostnad	5, 6	419 641	1 219
Årsresultat		-1 311 428	1 219
Overføringer			
Annen egenkapital		-1 219	1 219
Udekket tap		-1 310 209	0
Sum overføringer		-1 311 428	1 219



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	420 860	1 219
Sum immaterielle eiendeler		420 860	1 219
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7, 8	103 517	0
Sum finansielle anleggsmidler		103 517	0
Sum anleggsmidler		524 377	1 219
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 060 798	0
Andre kortsiktige fordringer	8	10 317	0
Sum fordringer		2 071 115	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 641 605	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 641 605	0
Sum omløpsmidler		3 712 720	0
SUM EIENDELER		4 237 096	1 219



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	4 030 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	11	0	-30 000
Sum innskutt egenkapital		4 030 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	0	1 219
Udekket tap	11	-1 315 779	0
Sum opptjent egenkapital		-1 315 779	1 219
Sum egenkapital	12	2 714 221	1 219
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	51 189	0
Skyldige offentlige avgifter	9	302 888	0
Annen kortsiktig gjeld		1 168 799	0
Sum kortsiktig gjeld		1 522 875	0
Sum gjeld		1 522 875	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 237 096	1 219

Oslo, 26.03.2024

Andreas Bjørdal Thorvildsen
styrets leder

Per Christian Aune
styremedlem

Thor Bjørdal
styremedlem

Erik Dagslett
styremedlem / daglig leder



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Salgsinntekter

Selskapets salgsinntekter har følgende fordeling

	Beløp	Geografisk område
Tilrettelegging	-4 558 815	Sverige

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet hadde 2 årsverk i 2023.



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	30.09 - 31.12.2022
Lønn	2 497 424	0
Arbeidsgiveravgift	599 651	0
Pensjonskostnader	421 359	0
Andre relaterte ytelser	33 393	0
Sum	3 551 827	0

Mer om årsverk og lønn

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer

Lønn til daglig leder: kr 1 104 055

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 9 188.

Note 4 - Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående	2023
Kontororgleie Realnor Holding AS	83 113
Kostnadsfordeling Realnor Property Advisors AS	50 016
Kostnadsfordeling og kjøp av tjenester fra Realnor Management AS	147 240

Fordring på nærstående	2023
Realnor Holding AS	25 000
Kamada Invest AS	25 000

Gjeld til nærstående	2023
Realnor Management AS	48 325
Realnor Property Advisors AS	1 919

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	30.09 - 31.12.2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-419 641	-1 219
Skattekostnad	-419 641	-1 219
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 731 068	0
Permanente forskjeller	53 170	-5 540
Skattepliktig inntekt	-1 677 898	-5 540

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



REALNOR PROSJEKTFINANS AS

930 216 275

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-5 540	-1 683 438	1 677 898
Netto forskjeller	-5 540	-1 683 438	1 677 898
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-5 540	-1 683 438	1 677 898
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 25 %	-1 219	-420 860	419 641

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	103 517
---	---------

Mer om fordringer

Fordringen gjelder depositum for leie av lokaler.

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med Skyldig skattetrekk	140 689 -140 689

Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	40 300	100	4 030 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Kamada Invest AS	20 150	50,00	Ordinære
Realnor Holding AS	20 150	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	40 300	100	

Note 11 - Egenkapital

	Selskapskapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	-30 000	1 219	0	1 219
Årsresultat	0	0	-1 219	-1 310 209	-1 311 428
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	4 000 000	0	0	0	4 000 000
Andre endringer	0	30 000	0	-5 570	24 430
Egenkapital 31.12.2023	4 030 000	0	0	-1 315 779	2 714 221

Note 12 - Kapitaldekning

Foretakets kapitaldekning pr. 31.12.23 er beregnet som følger:

Ansvarlig kapital	2023
Aksjekapital	4 030 000
Udekket tap	-1 315 779
Sum ansvarlig kapital	2 714 221



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Kapitaldekning

Sum grunnlag faste kostnader*

Kapitalkrav tilsvarende 25% av beregningsgrunnlag

2023

4 229 791

1 057 448

*Beregningsgrunnlag faste kostnader

Samlet inntekt 4 558 815

Negativt resultat før skatt 1 731 068

Fullt ut variable kostnader -2 060 092

Sum grunnlag faste kostnader 4 229 791

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen hendelser etter balansedagen som påvirker rapporteringen for 2023.



REALNOR PROSJEKTFINANS AS
930 216 275

Kontantstrømoppstilling

	2023	30.09 - 31.12.2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-1 731 068	0
+/- Endring i kundefordringer	-2 060 798	0
+/- Endring i leverandørgjeld	51 189	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 461 369	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 279 308	0
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	103 517	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-103 517	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger av egenkapital	4 024 430	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	4 024 430	0
= Netto endring i kontanter mv	1 641 605	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	1 641 605	0
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	1 500 916	0
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	140 689	0
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	1 641 605	0