



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 572 298
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	REAL EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse:	Inngang B16 Teglverkveien 17 8006 BODØ

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 544 673	10 160 373
Annen driftsinntekt		32 308 409	38 940 016
Sum inntekter		49 853 082	49 100 390
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		236 667	21 954
Varekostnad		28 843 820	30 050 777
Lønnskostnad	2	15 809 714	12 386 829
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 327 732	94 036
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	3 782 443	4 395 659
Sum kostnader		50 000 376	46 949 255
Driftsresultat		-147 294	2 151 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat av investering i datterselskap	4	-324 488	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	348 604	
Annen renteinntekt		128 910	138 639
Annen finansinntekt		102 515	
Sum finansinntekter		255 542	138 639
Annen rentekostnad		2 110	1 039
Annen finanskostnad		148 879	
Sum finanskostnader		150 989	1 039
Netto finans		104 553	137 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 740	2 288 735
Skattekostnad på resultat	5	-12 786	507 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 954	1 780 932
Årsresultat		-29 954	1 780 932



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-29 954	1 780 932
Totalresultat		-29 954	1 780 932
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	-29 954	1 780 932
Sum overføringer og disponeringer		-29 954	1 780 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	28 454	6 144
Sum immaterielle eiendeler		28 454	6 144
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	3	7 088	11 138
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 847 912	336 657
Sum varige driftsmidler		2 854 999	347 794
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	80 513	21 000
Lån til foretak i samme konsern	7	596 000	255 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	348 604	
Andre langsiktige fordringer		1 397 386	
Sum finansielle anleggsmidler		2 422 503	276 000
Sum anleggsmidler		5 305 956	629 938
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		293 321	389 922
Fordringer			
Kundefordringer		7 235 943	6 344 065
Andre kortsiktige fordringer		3 982 776	3 112 564
Sum fordringer		11 218 719	9 456 629
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 546 642	3 756 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 546 642	3 756 992
Sum omløpsmidler		14 912 022	13 408 582
SUM EIENDELER		20 217 977	14 038 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	299 349	299 349
Overkurs	6	2 342 250	2 342 250
Sum innskutt egenkapital		2 641 599	2 641 599
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	828 012	3 291 919
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		828 012	3 291 919
Sum egenkapital		3 469 611	5 933 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 397 650	
Sum annen langsiktig gjeld		2 397 650	
Sum langsiktig gjeld		2 397 650	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 477 753	3 818 013
Betalbar skatt	5	9 524	507 826
Skyldig offentlige avgifter		1 006 321	710 232
Annen kortsiktig gjeld		2 857 119	3 068 930
Sum kortsiktig gjeld		14 350 717	8 105 002
Sum gjeld		16 748 367	8 105 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 217 977	14 038 520



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 549771

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 572 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REAL EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Inngang B16
Teglverkveien 17
8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 01.07.2024

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



Organisasjonsnr: 921 572 298
REAL EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 544 673	10 160 373
Annen driftsinntekt		32 308 409	38 940 016
Sum inntekter		49 853 082	49 100 390
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		236 667	21 954
Varekostnad		28 843 820	30 050 777
Lønnskostnad	2	15 809 714	12 386 829
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 327 732	94 036
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	3 782 443	4 395 659
Sum kostnader		50 000 376	46 949 255
Driftsresultat		-147 294	2 151 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat av investering i datterselskap	4	-324 488	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	348 604	
Annen renteinntekt		128 910	138 639
Annen finansinntekt		102 515	
Sum finansinntekter		255 542	138 639
Annen rentekostnad		2 110	1 039
Annen finanskostnad		148 879	
Sum finanskostnader		150 989	1 039
Netto finans		104 553	137 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 740	2 288 735
Skattekostnad på resultat	5	-12 786	507 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 954	1 780 932
Årsresultat		-29 954	1 780 932
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-29 954	1 780 932



Totalresultat		-29 954	1 780 932
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	-29 954	1 780 932
Sum overføringer og disponeringer		-29 954	1 780 932



Organisasjonsnr: 921 572 298
REAL EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	28 454	6 144
Sum immaterielle eiendeler		28 454	6 144
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	3	7 088	11 138
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	2 847 912	336 657
Sum varige driftsmidler		2 854 999	347 794
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	80 513	21 000
Lån til foretak i samme konsern	7	596 000	255 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	348 604	
Andre langsiktige fordringer		1 397 386	
Sum finansielle anleggsmidler		2 422 503	276 000
Sum anleggsmidler		5 305 956	629 938
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		293 321	389 922
Fordringer			
Kundefordringer		7 235 943	6 344 065
Andre kortsiktige fordringer		3 982 776	3 112 564
Sum fordringer		11 218 719	9 456 629
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	3 546 642	3 756 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 546 642	3 756 992
Sum omløpsmidler		14 912 022	13 408 582
SUM EIENDELER		20 217 977	14 038 520
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	299 349	299 349
Overkurs	6	2 342 250	2 342 250
Sum innskutt egenkapital		2 641 599	2 641 599
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	828 012	3 291 919
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		828 012	3 291 919
Sum egenkapital		3 469 611	5 933 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 397 650	
Sum annen langsiktig gjeld		2 397 650	
Sum langsiktig gjeld		2 397 650	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 477 753	3 818 013
Betalbar skatt	5	9 524	507 826
Skyldig offentlige avgifter		1 006 321	710 232
Annen kortsiktig gjeld		2 857 119	3 068 930
Sum kortsiktig gjeld		14 350 717	8 105 002
Sum gjeld		16 748 367	8 105 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 217 977	14 038 520



Organisasjonsnr: 921 572 298
REAL EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSREGNSKAP 2023

REAL EIENDOMSFORVALTNING AS



Resultatregnskap			
Real Eiendomsforvaltning AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		17 544 673	10 160 373
Annen driftsinntekt		32 308 409	38 940 016
Sum driftsinntekter		<u>49 853 082</u>	<u>49 100 390</u>
Varekostnad		28 843 820	30 050 777
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		236 667	21 954
Lønnskostnad	2	15 809 714	12 386 829
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 327 732	94 036
Annen driftskostnad	2	3 782 443	4 395 659
Sum driftskostnader		<u>50 000 376</u>	<u>46 949 255</u>
Driftsresultat		<u>-147 294</u>	<u>2 151 135</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat av investering i datterselskap	4	-324 488	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	348 604	0
Annen renteinntekt		128 910	138 639
Annen finansinntekt		102 515	0
Annen rentekostnad		2 110	1 039
Annen finanskostnad		148 879	0
Resultat av finansposter		<u>104 553</u>	<u>137 600</u>
Resultat før skattekostnad		-42 740	2 288 735
Skattekostnad på resultat	5	-12 786	507 803
Resultat		<u>-29 954</u>	<u>1 780 932</u>
Årsresultat		<u>-29 954</u>	<u>1 780 932</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-29 954	1 780 932
Sum overføringer		<u>-29 954</u>	<u>1 780 932</u>



Balanse			
Real Eiendomsforvaltning AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	28 454	6 144
Sum immaterielle eiendeler		<u>28 454</u>	<u>6 144</u>
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	3	7 088	11 138
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 847 912	336 657
Sum varige driftsmidler		<u>2 854 999</u>	<u>347 794</u>
Investeringer i datterselskap	4	80 513	21 000
Lån til foretak i samme konsern	7	596 000	255 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	348 604	0
Andre langsiktige fordringer		1 397 386	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 422 503</u>	<u>276 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 305 956</u>	<u>629 938</u>
Omløpsmidler			
Varelager			
Lager av varer og annen beholdning		146 661	194 961
Sum varelager		<u>146 661</u>	<u>194 961</u>
Fordringer			
Kundefordringer		7 235 943	6 344 065
Andre kortsiktige fordringer		3 982 776	3 112 564
Sum fordringer		<u>11 218 719</u>	<u>9 456 629</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 546 642	3 756 992
Sum omløpsmidler		<u>14 912 022</u>	<u>13 408 582</u>
Sum eiendeler		<u>20 217 977</u>	<u>14 038 520</u>
Real Eiendomsforvaltning AS		Side 3	



Balanse			
Real Eiendomsforvaltning AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	299 349	299 349
Overkurs	6	2 342 250	2 342 250
Sum innskutt egenkapital		<u>2 641 599</u>	<u>2 641 599</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	828 012	3 291 919
Sum opptjent egenkapital		<u>828 012</u>	<u>3 291 919</u>
Sum egenkapital		<u>3 469 611</u>	<u>5 933 518</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 397 650	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 397 650</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 477 753	3 818 013
Betalbar skatt	5	9 524	507 826
Skyldig offentlige avgifter		1 006 321	710 232
Annen kortsiktig gjeld		2 857 119	3 068 930
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 350 717</u>	<u>8 105 002</u>
Sum gjeld		<u>16 748 367</u>	<u>8 105 002</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 217 977</u>	<u>14 038 520</u>



Balanse	
Real Eiendomsforvaltning AS	
Bodø, 20.03.2024	
Styret i Real Eiendomsforvaltning AS	
<hr/> Per Reinert Gårseth styremedlem	<hr/> Stine Jacobsen Wold styremedlem
<hr/> Mona-Iren Lauvmo styreleder	<hr/> Magne Johan Risvik styremedlem
Real Eiendomsforvaltning AS	Side 5



Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Finanskostnader

Finanskostnader som kan henføres til byggeprosjekter under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den enkelte eiendel.



Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2023	2022
Lønn	12 615 075	10 565 406
Arbeidsgiveravgift	1 147 276	899 978
Pensjonskostnader	726 640	611 650
Andre ytelser	1 320 723	309 795
Sum	15 809 714	12 386 829

Antall årsverk 19,5 16,6

Ytelser til ledende personer	Daglig leder 01.01.-31.12.	Styret
Lønn		
Annen godtgjørelse		550 000

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for ordinær revisjon utgjør i 2023 kr. 43 160,- eks. mva.

Godtgjørelse for annen bistand utgjør i 2023 kr. 0,- eks. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
IB 01.01.	560 184	560 184
Tilgang driftsmidler	3 834 937	3 834 937
Avgang driftsmidler		0
Anskaffelseskost 31.12.	4 395 121	4 395 121
Akk. avskr. og nedskr. 31.12.	-1 540 122	-1 540 122
Bokført verdi pr. 31.12.	2 854 999	2 854 999

Årets avskrivninger 1 327 732 1 327 732

Økonomisk levetid 3-5 år

Avskrivningsplan Lineær



Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Ansk.kost
Real EF Hålogaland	Harstad	100%	30 000
Real Boligforvaltning	Bodø	75%	375 000

Firma	Inngående balanse	Mottatt utbytte/ kons.bidrag	Avgitt utbytte/ kons.bidrag	Andel årets resultat	Innskutt aksjekapital	Utgående balanse
Real EF Hålogaland	21 000		0	-20 151	9 000	9 849
Real Boligforvaltning	0		0	-304 337	375 000	70 663
Sum	21 000	0	0	-324 488	384 000	80 512

Tilknyttede selskaper

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Ansk.kost
Real Eiendomsforvaltning Sør	Mo i Rana	34%	255 000

Firma

	Inngående balanse	Avskr. merverdi	Andel årets resultat	Utgående balanse
Real Eiendomsforvaltning Sør	0	0	348 604	348 604
Sum	0	0	348 604	348 604



Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 524	507 826
Endring i utsatt skattefordel	-22 310	-23
Skattekostnad ordinært resultat	-12 786	507 803
Grunnlag for betalbar skatt i årets skattekostnad:	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	-42 740	2 288 735
Permanente forskjeller	-15 375	19 459
Endring i midlertidige forskjeller	101 407	105
Skattepliktig inntekt	43 291	2 308 299
Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	9 524	507 826
Sum betalbar skatt i balansen	9 524	507 826

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-63 586	-27 928	35 658
Varebeholdning	-16 320	0	16 320
Balanseførte leieavtaler	-49 429	0	49 429
Sum	-129 335	-27 928	101 407
Grunnlag for utsatt skattefordel	-129 335	-27 928	101 407
Utsatt skattefordel (22 %)	-28 454	-6 144	22 310

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.:	299 349	2 342 250	3 291 919	0	5 933 518
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat			-29 954		-29 954
Utbytte			-2 000 000		-2 000 000
Kostnader fra 2022			-433 952		-433 952
Egenkapital 31.12.	299 349	2 342 250	828 012	0	3 469 611



Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2023	2022
Ansvarlig lån til Real Eiendomsforvaltning Sør AS	221 000	255 000
Lån til Real Boligforvaltning AS	375 000	0
Sum	596 000	255 000

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr. 599 981.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	299 349	1,00	299 349
Sum	299 349		299 349

Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS	224 512	75%	75%
Haneseth Gruppen AS	59 870	20%	20%
Risvik Management AS	14 967	5%	5%
Sum	299 349	100%	100%



ÅRSREGNSKAP 2023

REAL EIENDOMSFORVALTNING AS





Resultatregnskap			
Real Eiendomsforvaltning AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		17 544 673	10 160 373
Annen driftsinntekt		32 308 409	38 940 016
Sum driftsinntekter		49 853 082	49 100 390
Varekostnad		28 843 820	30 050 777
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		236 667	21 954
Lønnskostnad	2	15 809 714	12 386 829
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 327 732	94 036
Annen driftskostnad	2	3 782 443	4 395 659
Sum driftskostnader		50 000 376	46 949 255
Driftsresultat		-147 294	2 151 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat av investering i datterselskap	4	-324 488	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	348 604	0
Annen renteinntekt		128 910	138 639
Annen finansinntekt		102 515	0
Annen rentekostnad		2 110	1 039
Annen finanskostnad		148 879	0
Resultat av finansposter		104 553	137 600
Resultat før skattekostnad		-42 740	2 288 735
Skattekostnad på resultat	5	-12 786	507 803
Resultat		-29 954	1 780 932
Årsresultat		-29 954	1 780 932
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-29 954	1 780 932
Sum overføringer		-29 954	1 780 932
Real Eiendomsforvaltning AS		Side 2	





Balanse			
Real Eiendomsforvaltning AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	28 454	6 144
Sum immaterielle eiendeler		<u>28 454</u>	<u>6 144</u>
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	3	7 088	11 138
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 847 912	336 657
Sum varige driftsmidler		<u>2 854 999</u>	<u>347 794</u>
Investeringer i datterselskap	4	80 513	21 000
Lån til foretak i samme konsern	7	596 000	255 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	348 604	0
Andre langsiktige fordringer		1 397 386	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 422 503</u>	<u>276 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>5 305 956</u>	<u>629 938</u>
Omløpsmidler			
Varelager			
Lager av varer og annen beholdning		146 661	194 961
Sum varelager		<u>146 661</u>	<u>194 961</u>
Fordringer			
Kundefordringer		7 235 943	6 344 065
Andre kortsiktige fordringer		3 982 776	3 112 564
Sum fordringer		<u>11 218 719</u>	<u>9 456 629</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 546 642	3 756 992
Sum omløpsmidler		<u>14 912 022</u>	<u>13 408 582</u>
Sum eiendeler		<u>20 217 977</u>	<u>14 038 520</u>
Real Eiendomsforvaltning AS		Side 3	





Balanse			
Real Eiendomsforvaltning AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	299 349	299 349
Overkurs	6	2 342 250	2 342 250
Sum innskutt egenkapital		<u>2 641 599</u>	<u>2 641 599</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	828 012	3 291 919
Sum opptjent egenkapital		<u>828 012</u>	<u>3 291 919</u>
Sum egenkapital		<u>3 469 611</u>	<u>5 933 518</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 397 650	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 397 650</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 477 753	3 818 013
Betalbar skatt	5	9 524	507 826
Skyldig offentlige avgifter		1 006 321	710 232
Annen kortsiktig gjeld		2 857 119	3 068 930
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 350 717</u>	<u>8 105 002</u>
Sum gjeld		<u>16 748 367</u>	<u>8 105 002</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 217 977</u>	<u>14 038 520</u>

Real Eiendomsforvaltning AS

Side 4





Balanse	
Real Eiendomsforvaltning AS	
Bodø, 20.03.2024	
Styret i Real Eiendomsforvaltning AS	
<hr/> Per Reinert Gårseth styremedlem	<hr/> Stine Jacobsen Wold styremedlem
<hr/> Mona-Iren Lauvmo styreleder	<hr/> Magne Johan Risvik styremedlem
Real Eiendomsforvaltning AS	Side 5





Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Finanskostnader

Finanskostnader som kan henføres til byggeprosjekter under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den enkelte eiendel.





Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2023	2022
Lønn	12 615 075	10 565 406
Arbeidsgiveravgift	1 147 276	899 978
Pensjonskostnader	726 640	611 650
Andre ytelser	1 320 723	309 795
Sum	15 809 714	12 386 829

Antall årsverk	19,5	16,6
----------------	------	------

Ytelser til ledende personer	Daglig leder 01.01.-31.12.	Styret
Lønn		
Annen godtgjørelse		550 000

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for ordinær revisjon utgjør i 2023 kr. 43 160,- eks. mva.

Godtgjørelse for annen bistand utgjør i 2023 kr. 0,- eks. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
IB 01.01.	560 184	560 184
Tilgang driftsmidler	3 834 937	3 834 937
Avgang driftsmidler		0
Anskaffelseskost 31.12.	4 395 121	4 395 121
Akk. avskr. og nedskr. 31.12.	-1 540 122	-1 540 122
Bokført verdi pr. 31.12.	2 854 999	2 854 999

Årets avskrivninger	1 327 732	1 327 732
---------------------	-----------	-----------

Økonomisk levetid	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær





Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Ansk.kost
Real EF Hålogaland	Harstad	100%	30 000
Real Boligforvaltning	Bodø	75%	375 000

Firma	Inngående balanse	Mottatt utbytte/ kons.bidrag	Avgitt utbytte/ kons.bidrag	Andel årets resultat	Innskutt aksjekapital	Utgående balanse
Real EF Hålogaland	21 000		0	-20 151	9 000	9 849
Real Boligforvaltning	0		0	-304 337	375 000	70 663
Sum	21 000	0	0	-324 488	384 000	80 512

Tilknyttede selskaper

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Ansk.kost
Real Eiendomsforvaltning Sør	Mo i Rana	34%	255 000

Firma

	Inngående balanse	Avskr. merverdi	Andel årets resultat	Utgående balanse
Real Eiendomsforvaltning Sør	0	0	348 604	348 604
Sum	0	0	348 604	348 604





Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 524	507 826
Endring i utsatt skattefordel	-22 310	-23
Skattekostnad ordinært resultat	-12 786	507 803
Grunnlag for betalbar skatt i årets skattekostnad:	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	-42 740	2 288 735
Permanente forskjeller	-15 375	19 459
Endring i midlertidige forskjeller	101 407	105
Skattepliktig inntekt	43 291	2 308 299
Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	9 524	507 826
Sum betalbar skatt i balansen	9 524	507 826

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-63 586	-27 928	35 658
Varebeholdning	-16 320	0	16 320
Balanseførte leieavtaler	-49 429	0	49 429
Sum	-129 335	-27 928	101 407
Grunnlag for utsatt skattefordel	-129 335	-27 928	101 407
Utsatt skattefordel (22 %)	-28 454	-6 144	22 310

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.:	299 349	2 342 250	3 291 919	0	5 933 518
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat			-29 954		-29 954
Utbytte			-2 000 000		-2 000 000
Kostnader fra 2022			-433 952		-433 952
Egenkapital 31.12.	299 349	2 342 250	828 012	0	3 469 611





Real Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2023	2022
Ansvarlig lån til Real Eiendomsforvaltning Sør AS	221 000	255 000
Lån til Real Boligforvaltning AS	375 000	0
Sum	596 000	255 000

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr. 599 981.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	299 349	1,00	299 349
Sum	299 349		299 349

Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS	224 512	75%	75%
Haneseth Gruppen AS	59 870	20%	20%
Risvik Management AS	14 967	5%	5%
Sum	299 349	100%	100%





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516124286

Dokument

2023 Årsregnskap Real Eiendomsforvaltning AS
Hoveddokument
10 sider
Initiert på 2024-04-25 12:21:01 CEST (+0200) av Camilla Strømhaug (CS)
Ferdigstilt den 2024-05-07 15:41:47 CEST (+0200)

Initiativtaker

Camilla Strømhaug (CS)
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
camilla.stromhaug@kjeldsberg.no
+4797666889

Underskriverne

Stine Jacobsen (SJ)
stine.jacobsen@kjeldsberg.no
Signert 2024-04-25 17:27:46 CEST (+0200)

Mona-Iren Lauvmo (ML)
mona.lauvmo@kjeldsberg.no
Signert 2024-04-25 12:42:50 CEST (+0200)

Magne Risvik (MR)
magne.risvik@realef.no
Signert 2024-05-07 15:41:47 CEST (+0200)

Per Gårseth (PG)
pg@haneseth.no
Signert 2024-05-05 22:58:34 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Real Eiendomsforvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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.

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.

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.

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 utilsiktede 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Real Eiendomsforvaltning AS

feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim , 16. mai 2024
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	2024-05-16

Identification

 bankID ESTENSTAD, METTE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))