



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 857 225
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	REALFORUM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Rådhusgaten 2 5014 BERGEN

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Geir Hove
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.04.2024

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, 10.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3	45 006	23 128
Sum kostnader		45 006	23 128
Driftsresultat		-45 006	-23 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		70 000 000	54 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		994 000	0
Annen renteinntekt		53 061	30 477
Sum finansinntekter		71 047 061	54 430 477
Annen rentekostnad		19	0
Sum finanskostnader		19	0
Netto finans		71 047 042	54 430 477
Resultat før skattekostnad		71 002 036	54 407 349
Skattekostnad	4, 5	220 452	1 617
Årsresultat		70 781 584	54 405 732
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		11 000 000	4 000 000
Annen egenkapital		59 781 584	50 405 732
Sum overføringer og disponeringer		70 781 584	54 405 732



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	123 567 384	123 567 384
Sum finansielle anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Sum anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	750
Konsernfordringer		109 394 000	54 400 000
Sum fordringer		109 394 000	54 400 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 599 607	542 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 599 607	542 699
Sum omløpsmidler		111 993 607	54 943 449
SUM EIENDELER		235 560 991	178 510 833

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	2 561 566	2 561 566
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7, 8	49 739	0
Annen innskutt egenkapital	8	71 174 658	71 174 658
Sum innskutt egenkapital		73 785 963	73 736 224
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	161 554 576	101 772 992
Sum opptjent egenkapital		161 554 576	101 772 992
Sum egenkapital		235 340 539	175 509 216
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			
Betalbar skatt	4, 5	220 452	1 617
Kortsiktig konserngjeld		0	3 000 000
Sum kortsiktig gjeld		220 452	3 001 617
Sum gjeld		220 452	3 001 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 560 991	178 510 833



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		217 057 235	189 093 313
Sum inntekter		217 057 235	189 093 313
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	3	3 540 028	4 054 150
Ordinære avskrivninger	5	36 534 715	33 258 620
Andre driftskostnader	3	44 552 660	53 735 236
Sum kostnader		84 627 403	91 048 006
Driftsresultat		132 429 832	98 045 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 230 291	4 987 509
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		8 400 000	16 900 000
Andre finansinntekter		24 394 659	25 672 315
Sum finansinntekter		36 024 950	47 559 824
Annen rentekostnad		26 326 436	15 725 259
Andre finanskostnader		5 000	3 683 765
Sum finanskostnader		26 331 436	19 409 024
Netto finans		9 693 514	28 150 800
Resultat før skattekostnad		142 123 346	126 196 107
Skattekostnad	6	31 037 035	24 970 739
Årsresultat		111 086 311	101 225 368
Minoritetsinteresser	8	10 808 900	10 737 287
Årsresultat etter minoritetsinteresser		100 277 411	90 488 081
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		8 850 000	8 250 000
Tilleggsutbytte		12 900 000	4 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til fonds		78 527 411	78 538 081
Sum overføringer og disponeringer		100 277 411	90 788 081



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, Bygninger og annen fast eiendom	5	1 996 629 238	1 850 908 648
Driftsløsøre, inventar mv	5	15 173 555	16 566 388
Sum varige driftsmidler		2 011 802 793	1 867 475 036
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	239 335 460	232 870 323
obligasjoner og andre fordringer		5 058 227	122 301 990
Sum finansielle anleggsmidler		244 393 687	355 172 313
Sum anleggsmidler		2 256 196 480	2 222 647 349
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	10 233 348	10 768 563
Fordring på tilknyttet selskap		7 150 000	13 600 000
Andre fordringer		975 785	1 946 474
Sum fordringer		18 359 133	26 315 037
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	1	47 783 091	97 649 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 783 091	97 649 206
Sum omløpsmidler		66 142 224	123 964 243
SUM EIENDELER		2 322 338 704	2 346 611 592

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	2 561 566	2 561 566
Ikke registrert kapital		49 739	
Sum innskutt egenkapital		2 611 305	2 561 566
Opptjent egenkapital			
Konsernets fond	8	1 615 851 105	1 592 833 031
Sum opptjent egenkapital		1 615 851 105	1 592 833 031
Minoritetsinteresser	8	122 770 480	177 326 857
Sum egenkapital		1 741 232 890	1 772 721 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	109 718 695	93 819 482
Sum avsetninger for forpliktelser		109 718 695	93 819 482
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	9	368 865 000	380 693 115
Sum annen langsiktig gjeld		368 865 000	380 693 115
Sum langsiktig gjeld		478 583 695	474 512 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 256 057	7 502 932
Betalbar skatt	6	29 550 405	13 899 369
Offentlig trekk og gjeld		5 114 219	3 010 581
Utbytte		8 850 000	8 250 000
Annen kortsiktig gjeld		55 751 438	66 714 659
Sum kortsiktig gjeld		102 522 119	99 377 541
Sum gjeld		581 105 814	573 890 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 322 338 704	2 346 611 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 569232

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 857 225
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALFORUM HOLDING AS
Forretningsadresse: Vågsallmenningen 3
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Hove
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

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, 17.07.2024

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: 921 857 225
REALFORUM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3	45 006	23 128
Sum kostnader		45 006	23 128
Driftsresultat		-45 006	-23 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		70 000 000	54 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		994 000	0
Annen renteinntekt		53 061	30 477
Sum finansinntekter		71 047 061	54 430 477
Annen rentekostnad		19	0
Sum finanskostnader		19	0
Netto finans		71 047 042	54 430 477
Resultat før skattekostnad		71 002 036	54 407 349
Skattekostnad	4, 5	220 452	1 617
Årsresultat		70 781 584	54 405 732
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		11 000 000	4 000 000
Annen egenkapital		59 781 584	50 405 732
Sum overføringer og disponeringer		70 781 584	54 405 732



Organisasjonsnr: 921 857 225
REALFORUM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 6		123 567 384	123 567 384
Sum finansielle anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Sum anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
Fordringer		0	750
Konsernfordringer		109 394 000	54 400 000
Sum fordringer		109 394 000	54 400 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 599 607	542 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 599 607	542 699
Sum omløpsmidler		111 993 607	54 943 449
SUM EIENDELER		235 560 991	178 510 833
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	2 561 566	2 561 566
Ikke registrert kapitalforhøyelse			
	7, 8	49 739	0
Annen innskutt egenkapital	8	71 174 658	71 174 658



Sum innskutt egenkapital		73 785 963	73 736 224
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	161 554 576	101 772 992
Sum opptjent egenkapital		161 554 576	101 772 992
Sum egenkapital		235 340 539	175 509 216
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			
Betalbar skatt	4, 5	220 452	1 617
Kortsiktig konserngjeld		0	3 000 000
Sum kortsiktig gjeld		220 452	3 001 617
Sum gjeld		220 452	3 001 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 560 991	178 510 833



Organisasjonsnr: 921 857 225
REALFORUM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		217 057 235	189 093 313
Sum inntekter		217 057 235	189 093 313
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	3	3 540 028	4 054 150
Ordinære avskrivninger	5	36 534 715	33 258 620
Andre driftskostnader	3	44 552 660	53 735 236
Sum kostnader		84 627 403	91 048 006
Driftsresultat		132 429 832	98 045 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 230 291	4 987 509
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		8 400 000	16 900 000
Andre finansinntekter		24 394 659	25 672 315
Sum finansinntekter		36 024 950	47 559 824
Annen rentekostnad		26 326 436	15 725 259
Andre finanskostnader		5 000	3 683 765
Sum finanskostnader		26 331 436	19 409 024
Netto finans		9 693 514	28 150 800
Resultat før skattekostnad		142 123 346	126 196 107
Skattekostnad	6	31 037 035	24 970 739
Årsresultat		111 086 311	101 225 368
Minoritetsinteresser	8	10 808 900	10 737 287
Årsresultat etter minoritetsinteresser		100 277 411	90 488 081
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		8 850 000	8 250 000
Tilleggsutbytte		12 900 000	4 000 000
Avsatt til fonds		78 527 411	78 538 081
Sum overføringer og disponeringer		100 277 411	90 788 081



Organisasjonsnr: 921 857 225
REALFORUM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, Bygninger og annen fast eiendom	5	1 996 629 238	1 850 908 648
Driftsløsøre, inventar mv	5	15 173 555	16 566 388
Sum varige driftsmidler		2 011 802 793	1 867 475 036

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	4	239 335 460	232 870 323
obligasjoner og andre fordringer		5 058 227	122 301 990
Sum finansielle anleggsmidler		244 393 687	355 172 313

Sum anleggsmidler		2 256 196 480	2 222 647 349
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	2	10 233 348	10 768 563
Fordring på tilknyttet selskap		7 150 000	13 600 000
Andre fordringer		975 785	1 946 474
Sum fordringer		18 359 133	26 315 037

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	1	47 783 091	97 649 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 783 091	97 649 206

Sum omløpsmidler		66 142 224	123 964 243
-------------------------	--	-------------------	--------------------

SUM EIENDELER		2 322 338 704	2 346 611 592
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,8	2 561 566	2 561 566
Ikke registrert kapital		49 739	
Sum innskutt egenkapital		2 611 305	2 561 566



Opptjent egenkapital			
Konsernets fond	8	1 615 851 105	1 592 833 031
Sum opptjent egenkapital		1 615 851 105	1 592 833 031
Minoritetsinteresser	8	122 770 480	177 326 857
Sum egenkapital		1 741 232 890	1 772 721 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	109 718 695	93 819 482
Sum avsetninger for forpliktelseser		109 718 695	93 819 482
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	9	368 865 000	380 693 115
Sum annen langsiktig gjeld		368 865 000	380 693 115
Sum langsiktig gjeld		478 583 695	474 512 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 256 057	7 502 932
Betalbar skatt	6	29 550 405	13 899 369
Offentlig trekk og gjeld		5 114 219	3 010 581
Utbytte		8 850 000	8 250 000
Annen kortsiktig gjeld		55 751 438	66 714 659
Sum kortsiktig gjeld		102 522 119	99 377 541
Sum gjeld		581 105 814	573 890 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 322 338 704	2 346 611 592



Organisasjonsnr: 921 857 225
REALFORUM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Klassifisering og vurdering av balanseposter 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. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap



Organisasjonsnr: 921 857 225
REALFORUM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Arsoppgjør for

REALFORUM HOLDING AS

921857225

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontantstrømoppstilling	8
Årsberetning	9



REALFORUM HOLDING AS

org.nr. 921 857 225

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Selskapets virksomhet

Selskapet investerer i aksjer og andeler, primært i eiendomsselskaper som eier eiendommer i Bergen og på Vestlandet. Selskapet legger vekt på å ha et tillitsvekkende og godt omdømme, og har stort fokus på god drift og fornøyde leietakere. Virksomheten drives fra Bergen.

Realforum Holding AS er morselskap for en rekke datterselskaper. Realforum Holding AS eier også aksjer i en del tilknyttede eiendomsselskaper, hvor omsetning og resultat ikke er konsolidert inn i konsernregnskapet.

2. Årets drift, risiko og fremtidig utvikling

Konsernregnskapet viser en omsetning på kr 217 millioner, og et resultat før skatt på kr 142,1 millioner i 2023 mot en omsetning på kr 189 millioner og et resultat før skatt på kr 126,1 millioner året før. Økte leieinntekter skyldes blant annet nye selskaper i konsernet, samt at en del lokaler har blitt tilrettelagt for nye leietakere som nå har flyttet inn og betaler husleie.

Konsernets bokførte egenkapital pr 31.12.2023 var kr 1 618 millioner, og gjeldsgraden er lav. Konsernet har en god finansiell posisjon med betydelige likviditetsreserver, som kan benyttes for å møte de økonomiske konsekvensene av pandemien og Russland sin invasjon av Ukraina.

Regnskapet for morselskapet viser et resultat etter skatt på kr 70,8 millioner og en egenkapital pr. 31.12.2023 på kr 235,3 millioner. Finansinntekter på kr 71 millioner består i hovedsak av utbytte fra datterselskapene.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse, kontantstrømsanalyse med tilhørende noter og konsernregnskapet et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Utover det som går frem av årsoppgjøret, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende selskapets og konsernets drift som skulle vært tatt med i regnskapet.

Styret forventer en fortsatt positiv drift og verdiutvikling i konsernet. Selskapet har en solid, diversifisert og god kundemasse. Markedsrisikoen er akseptabel. Kreditt og likviditetsrisikoen anses å være liten. Både egenkapitalen og likviditeten anses å være god.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktige for å bedømme bedriftens resultat og



stilling. Selskapet opererer i et marked der man er avhengig av at kunder og forretningsforbindelser ikke blir sterkt økonomisk rammet av epidemien eller av de økonomiske konsekvensene av Russland sin invasjon av Ukraina. Styret følger utviklingen nøye.

3. Fortsatt drift og anvendelse av årets resultat

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for dette er solid egenkapital og underliggende god drift.

Årets overskudd på kr 70 781 584 foreslås disponert med tilleggsutbytte på kr 11 000 000 og overføring til annen egenkapital på kr 59 781 584.

4. Arbeidsmiljø, likestilling og det ytre miljø

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av en mann.

Konsernet har totalt 10 ansatte og består av 7 menn og 3 kvinner.

Konsernet har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å fremme likestilling. Ansettelse som foretas har vært betinget av person og kunnskaper og ikke kjønn. Konsernet søker å tilrettelegge og stimulere ansatte på lik linje, uavhengig av kjønn.

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

Selskapets redegjørelser for aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på selskapets hjemmesider www.realforum.no.

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig i bransjen.

Bergen, 5. april 2024

Geir Hove
Styrets leder



Til generalforsamlingen i
Realforum Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Realforum Holding AS sitt årsregnskap som består av:

- Selskapsregnskapet som viser et overskudd på kr 70 781 584. Selskapsregnskapet 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, og
- Konsernregnskapet som viser et overskudd på kr 100 277 411. Konsernregnskapet 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Til generalforsamlingen i
Realforum Holding AS
Side 2

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det vises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Bergen, 5. april 2024


REVISOR-PARTNER AS
Bjørn Erik Flakne
Statsautorisert revisor



Realforum Holding AS - Konsern 2023

RESULTATREGNSKAP	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		217 057 235	189 093 313
Sum driftsinntekter		217 057 235	189 093 313
Lønn og andre personalkostnader	3	3 540 028	4 054 150
Ordinære avskrivninger	5	36 534 715	33 258 620
Andre driftskostnader	3	44 552 660	53 735 236
Sum driftskostnader		84 627 403	91 048 006
Driftsresultat		132 429 832	98 045 307
Finansinntekter			
Renteinntekter		3 230 291	4 987 509
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		8 400 000	16 900 000
Andre finansinntekter		24 394 659	25 672 315
Sum finansinntekter		36 024 950	47 559 824
Finanskostnader			
Rentekostnader		26 326 436	15 725 259
Andre finanskostnader		5 000	3 683 765
Sum finanskostnader		26 331 436	19 409 024
Sum finansinntekter og finanskostnader		9 693 514	28 150 800
Resultat før skattekostnad		142 123 346	126 196 107
Skattekostnad	6	31 037 035	24 970 739
		111 086 311	101 225 368
Resultat etter skatt før minoritetsinteresser			
Minoritetens andel	8	10 808 900	10 737 287
Årsresultat etter minoritetsinteresser		100 277 411	90 488 081
Overføringer			
Avsatt ordinært utbytte		8 850 000	8 250 000
Tilleggsutbytte		12 900 000	4 000 000
Avsatt til fonds		78 527 411	78 538 082
Sum overføringer		100 277 411	90 788 082



Realforum Holding AS - Konsern 2023

	Note	2023	2022
BALANSE PR 31. DESEMBER			
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 996 629 238	1 850 908 648
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormas.	5	15 173 555	16 566 388
Aksjer i tilknyttet selskap	4	239 335 460	232 870 323
Lån til tilknyttet selskap		0	0
Obligasjoner og andre fordringer		5 058 227	122 301 990
Sum anleggsmidler		<u>2 256 196 480</u>	<u>2 222 647 349</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer	2	10 233 348	10 768 563
Fordring på tilknyttet selskap		7 150 000	13 600 000
Andre fordringer		975 785	1 946 474
Bankinnskudd	1	47 783 091	97 649 206
Sum omløpsmidler		<u>66 142 224</u>	<u>123 964 243</u>
Sum eiendeler		<u>2 322 338 704</u>	<u>2 346 611 592</u>
Egenkapital og gjeld pr 31. desember			
Egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	2 561 566	2 561 566
Ikke registrert kapital		49 739	0
Konsernets fond	8	1 615 851 105	1 592 833 031
Sum egenkapital		<u>1 618 462 410</u>	<u>1 595 394 597</u>
Minoritet			
Minoritesandel	8	122 770 480	177 326 857
Sum minoritet		<u>122 770 480</u>	<u>177 326 857</u>
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	109 718 695	93 819 482
Annen langsiktig gjeld	9	368 865 000	380 693 115
Sum langsiktig gjeld		<u>478 583 695</u>	<u>474 512 597</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 256 057	7 502 932
Betalbar skatt	6	29 550 405	13 899 369
Offentlige trekk og avgifter		5 114 219	3 010 581
Utbytte		8 850 000	8 250 000
Annen kortsiktig gjeld		55 751 438	66 714 659
Sum kortsiktig gjeld		<u>102 522 119</u>	<u>99 377 542</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 322 338 704</u>	<u>2 346 611 592</u>

Bergen, 5. april 2024

Geir Hove
Styrets leder



Realforum Holding AS - Konsern 2023

KONTANTSTRØMSANALYSE	2023	2022
Likvider tilført/brukt på virksomheten:		
Årsresultat før skatt	142 123 346	126 196 107
-/ Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
-/ Tap/gevinst ved salg av aksjer/obligasjoner	0	0
+ Ordinære avskrivninger	36 534 715	33 258 620
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
- Betalt skatt	-13 899 369	-4 281 867
= Tilført fra årets virksomhet	164 758 692	155 172 860
-/ Endring i lager, debitorer og kreditorer	-3 711 660	680 970
-/ Endring i andre tidsavgrensningsposter	9 942 843	28 590 413
= (A) Netto likviditetsendring fra virksomheten	170 989 874	184 444 243
Likvider tilført/brukt på investeringer:		
- Investering i varige driftsmidler	-180 862 476	-249 911 621
+ Salg av varige driftsmidler	0	335 895
- Investering i aksjer og andeler	-12 615 137	-18 446 097
+ Salg av aksjer/obligasjoner	6 150 000	0
-/ Endring i andre investeringer	0	0
= (B) Netto likviditetsendring fra investeringer	-187 327 613	-268 021 823
Likvider tilført/brukt på finansiering:		
Endring gjeld	-11 828 115	177 653 115
-/ Utbytte mottatt/gitt	-21 750 000	-12 250 000
Vedtatt ikke registrert kapitaløkning	49 739	74 609
= (C) Netto likviditetsendring fra finansiering	-33 528 376	165 477 724
Netto endring i likvider gjennom året (A+B+C)	-49 866 115	81 900 144
+ Likviditetsbeholdning 1.1	97 649 206	15 749 062
= Likviditetsbeholdning 31.12	47 783 091	97 649 206



Realforum Holding AS - Konsern 2023

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er utarbeidet etter historisk kost prinsippet. Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet, og kostnadsføring skjer når kostnaden påløper.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser resultatene til Realforum Holding AS og dets datterselskaper.

Selskap

	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Realforum Holding AS (morselskap)			
Realforum Gruppen AS	100 %	216 836 313	1 306 045 090
Realforum AS	100 %	11 217 736	49 083 449
Gjensidigegården AS	95 %	10 330 778	172 185 535
Kirkegaten 166 AS	100 %	6 236 067	132 625 248
Nedre Ole Bulls Plass 4 AS	100 %	18 774 261	217 134 475
Sentrum Suitellene Bergen AS	100 %	780 865	2 563 893
Kong Oscars Gate 12 AS	100 %	615 954	3 045 150
Lodin Leppsgate 2B AS	100 %	3 952 419	22 159 091
Markeveien 4B AS	100 %	1 307 540	14 678 688
Vågsalmenning 3 AS	100 %	3 108 748	10 342 923
Strandgt 6 AS	100 %	3 937 282	40 305 204
Rosenkrantz 8 Bergen AS	100 %	10 578 015	249 739 165
Solasplitten Eiendom AS	55 %	5 521 269	26 130 212
Zachariabryggen AS	100 %	11 200 594	204 955 681
Stavanger City AS	65 %	13 343 262	232 568 877
Torgalmenning 10 AS	100 %	6 193 486	13 264 772
Cinclus Eiendom AS	100 %	2 612 121	37 848 741
Bergen Næringseiendom AS	70 %	3 556 251	46 162 963
Paradis Næringspark AS	70 %	3 428 856	4 674 234
Heiane 4B AS	70 %	3 473 647	19 176 440

Morselskapets kostpris for aksjer i datterselskaper er eliminert mot datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Eventuelle merverdier på kjøpstidspunktet henføres til de aktuelle eiendeler og avskrives i takt med disse. Alle konserntransaksjoner, balanser og fortløp i varebeholdning og anleggsmidler er eliminert. Resultatposter i utenlansk datterselskap er omgjort til norske kroner ved bruk av gjennomsnittlig valutakurs gjennom året, mens balanseposter er omgjort ved bruk av valutakurs pr årsslutt.

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld

Eiendeler knyttet til virksomhetens varekretsløp er klassifisert som omløpsmidler. Den samme regelen gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostverdi minus samlede ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger er basert på anskaffelseskost og beregnet lineært over driftsmidlets levetid. Skattemessige avskrivninger er beregnet etter saldoprinsippet etter satser godkjent av myndighetene.

Utsatt skatt / Skattekostnad

Skattekostnad er skatt knyttet til regnskapsmessig resultat og består av betalbar skatt og utsatt skatt.

Utsatt skatt i balansen er skatt beregnet på netto positive midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier etter utligning av negative midlertidige forskjeller og eventuelt underskudd til fremføring.

Avsetning til utsatt skatt foretas etter gjeldsmetoden uten diskontering.



Realforum Holding AS - Konsern 2023

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2023

Note 1 - Bankinnskudd og kontanter

Av konsernets betalingsmidler pr. 31.12.23 var kr 206 832 bundet beløp vedrørende skatetrekk for ansatte.

Note 2 - Fordringer

Kundefordringer til pålydende	13 889 348
- avsetning til mulige tap	<u>-3 656 000</u>
Kundefordringer i balansen	<u>10 233 348</u>

Note 3 - Lønnskostnader

	2023	2022
Lønn	3 019 197	3 475 000
Arbeidsgiveravgift	446 891	500 933
Pensjonskostnader	69 140	67 217
Andre lønnsrelaterte ytelser	<u>5 000</u>	<u>11 000</u>
Totalt	<u>3 540 028</u>	<u>4 054 150</u>

Det er utbetalt lønn og godtgjørelse til daglig leder på kr 604 415

Honorar til revisor i konsernet er kostnadsført med kr 660 000, herav kr 200 000 for øvrig bistand i morselskapet. Gjennomsnittlig antall ansatte var 5.

Note 4 - Aksjer i tilknyttet selskap

	Andel	Antall	Balanseverdi	Resultat-22	Egenkapital-22
Anleggsaksjer					
Birkebeiner Eiendom AS	50 %	50 000	53 000	17 361 000	134 585 000
Haukås Næring AS	50 %	3 000	13 607 705	2 541 000	32 572 745
Arealia AS	50 %	5	255 400	3 365 000	21 619 000
Vetridsalmønning AS	50 %	50	2 393 100	223 000	-2 214 000
Kløver Eiendom AS	50 %	114 272	50 001	0	173 000
Hotel Norge Holding DA	50 %		222 156 454	51 058 000	119 089 000
Reito AS	50 %	800 000	804 800	2 847 000	246 000
Ladegårdsveiten AS	50 %	15 000	15 000	-674 000	-651 000
Sum aksjer tilknyttet selskap			<u>239 335 460</u>		

- * Regnskapene for 2023 er ikke avlagt og tallene er hentet fra fjorårets regnskap. Det er merverdier knyttet til eiendom i selskaper med negativ egenkapital.



Realforum Holding AS - Konsern 2023

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2023

Note 5 - Varige driftsmidler

	Inventar og Driftsløsøre	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	41 213 453	2 138 157 102	2 179 370 555
Tilgang i året	408 467	180 454 009	180 862 476
Avgang i året	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Anskaffelseskost pr 31.12	41 621 920	2 318 611 111	2 360 233 031
Akkumulerte avskrivninger pr 01.01	-24 647 065	-287 248 458	-311 895 523
Årets ordinære avskrivninger	-1 801 300	-34 733 415	-36 534 715
Avgang ordinære avskrivninger	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-26 448 365	-321 981 873	-348 430 238
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Netto bokført verdi 31.12	15 173 555	1 996 629 238	2 011 802 793
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Avskrivningssatser	5- 33 %	0- 2 %	

Note 6 - Skatter

Betalbar skatt

Spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

Resultat før skattekostnad	142 123 346
Avskrivning merverdi	5 732 655
+ Permanente forskjeller	-7 180 277
+ Midlertidige forskjeller	-3 225 553
Benyttet fremførbart underskudd	-3 130 150
	<hr/>
Årets skattegrunnlag	134 320 021
	<hr/>
Skattesats	22 %
	<hr/>
For lite avsatt tidligere år	0
Beregnet skatt av alminnelig inntekt	29 550 405
Sum	29 550 405

Utsatt skatt i balansen

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Det er beregnet utsatt skatt av følgende poster:

Midlertidige forskjeller knyttet til:

+/- Anleggsmidler / langsiktig gjeld	499 595 927
+/- Omløpsmidler / kortsiktig gjeld	-3 856 000
+/- Gevinst/tapskonto	2 981 415
+/- Andre midlertidige forskjeller	0
- Fremførbart underskudd	0
	<hr/>
Grunnlaget for beregning av utsatt skatt	498 721 342
	<hr/>
Skattesats	22 %
	<hr/>
Beregnet utsatt skatt / (skattefordel)	109 718 695
Utsatt skattefordel ikke balanseført	
	<hr/>
Utsatt skatt/skattefordel	109 718 695

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	29 550 405
Endring utsatt skatt ved kjøp	-14 412 583
+/- Endring utsatt skatt	15 899 213
	<hr/>
Skattekostnad	31 037 035



Realforum Holding AS - Konsern 2023

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2023

Note 7 - Selskapskapital

Aksjekapitalen på kr 2 561 566 består av 497 392 A-aksjer, 1 964 565 B-aksjer og 25 000 C-aksjer hver pålydende kr 1,03

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer
Gøir Hove	497 392		
Mathias Toppe Hove		491 141	
MTH Invest AS		1 473 424	
Mariella Toppe Hove			25 000
	497 392	1 964 565	25 000

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1	2 561 566	0	1 592 833 031	1 595 394 597
Ikke registrert kapitaløkning	49 739	0	0	49 739
Egenkapitaleffekt ved kjøp av selskap	0	0	-4 385 863	-4 385 863
Trinnvis opptak av konsernselskap	0	0	-61 873 474	-61 873 474
Tilleggsutbytte	0	0	-11 000 000	-11 000 000
Konsernets resultat	0	0	100 277 412	100 277 412
Egenkapital pr 31.12	2 611 305	0	1 615 851 106	1 618 462 411

Minoritet

Minoritet pr 1.1	177 326 857
Utbytte minoritet	-10 750 000
Minoritetseffekt ved kjøp av selskap	3 624 991
Trinnvis opptak av konsernselskap	-58 126 526
Endring ved fusjon	-113 742
Minoritetens resultatandel	10 808 900
Minoritet pr 31.12	122 770 481

Andre endringer består av vedtatt ikke registrert kapitalforhøyelse på kr 49 739 ved økning av pålydende fra kr 1,03 pr aksje til kr 1,05 pr aksje.

Note 9 - Pantstillelser og garantier

Konsernet har lån på samlet ca kr 369 mill. Til sikkerhet er stilt pant i eiendommer i Solasplitten, Stavanger City, Paradis Næringspark og Heiana 4B AS.

Selskapet har videre gitt pant i eiendommer Lodin Leppsgt. 2B, Rosenkrantzgaten 8 Gjensidigegården, Torgalmenning 10. Det er ikke gjeld heftet ved pantet

Det alt vesentligste av bankgjeld som er klassifisert som langsiktig pantelån løper som kortsiktige markedsdlån og forlenges etter nærmere avtale med konsernets bankforindelser innenfor de etablerte finansielle rammer.

Konsernets balanseførte verdi på pantsatte eiendommene inkl merverdier er kr 1 524 mill

X X X



REALFORUM HOLDING AS
921 857 225

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3	45 006	23 128
Sum driftskostnader		45 006	23 128
Driftsresultat		-45 006	-23 128
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		70 000 000	54 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		994 000	0
Annen renteinntekt		53 061	30 477
Sum finansinntekter		71 047 061	54 430 477
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		19	0
Sum finanskostnader		19	0
Netto finans		71 047 042	54 430 477
Resultat før skattekostnad		71 002 036	54 407 349
Skattekostnad	4, 5	220 452	1 617
Årsresultat		70 781 584	54 405 732
Overføringer			
Tilleggsutbytte		11 000 000	4 000 000
Annen egenkapital		59 781 584	50 405 732
Sum overføringer		70 781 584	54 405 732



REALFORUM HOLDING AS
921 857 225

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	123 567 384	123 567 384
Sum finansielle anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Sum anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer		109 394 000	54 400 000
Andre kortsiktige fordringer		0	750
Sum fordringer		109 394 000	54 400 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 599 607	542 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 599 607	542 699
Sum omløpsmidler		111 993 607	54 943 449
SUM EIENDELER		235 560 991	178 510 833



REALFORUM HOLDING AS
921 857 225

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	2 561 566	2 561 566
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7, 8	49 739	0
Annen innskutt egenkapital	8	71 174 658	71 174 658
Sum innskutt egenkapital		73 785 963	73 736 224
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	161 554 576	101 772 992
Sum opptjent egenkapital		161 554 576	101 772 992
Sum egenkapital		235 340 539	175 509 216
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4, 5	220 452	1 617
Kortsiktig konserngjeld		0	3 000 000
Sum kortsiktig gjeld		220 452	3 001 617
Sum gjeld		220 452	3 001 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 560 991	178 510 833

Bergen, 5. april 2024

Geir Hove
styrets leder



REALFORUM HOLDING AS
921 857 225

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



REALFORUM HOLDING AS
921 857 225

Note 1 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	220 452	1 617
Skattekostnad	220 452	1 617
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	71 002 036	54 407 349
Permanente forskjeller	-69 999 981	-54 400 000
Skattepliktig inntekt	1 002 055	7 349
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	220 452	1 617
Sum betalbar skatt i balansen	220 452	1 617

Note 5 - 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.

Note 6 - Investering i datterselskap

Selskap	Andel	Resultat pr 31.12.2023	Egenkapital pr 31.12.2023
Realforum Gruppen AS	100%	216 836 312	1 306 045 089

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	497 392	1,03	512 314
B-aksjer	1 964 565	1,03	2 023 502
C-aksjer	25 000	1,03	25 750
Sum	2 486 957		2 561 566
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Geir Hove	497 392	20,00	A-aksjer
Mathias Toppe Hove	491 141	19,75	B-aksjer
MTH Invest AS	1 473 424	59,25	B-aksjer
Mariella Toppe Hove	25 000	1,01	C-aksjer
Totalt antall aksjer	2 486 957	100	



REALFORUM HOLDING AS
921 857 225

Note 8 - Egenkapital

	Selskapskapital	Ikke reg. kapital forhøyelse	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	2 561 566	0	71 174 658	101 772 992	175 509 216
Årsresultat	0	0	0	70 781 584	70 781 584
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	0	-11 000 000	-11 000 000
Andre endringer	0	49 739	0	0	49 739
Egenkapital 31.12.2023	2 561 566	49 739	71 174 658	161 554 576	235 340 539

Mer om egenkapital

Andre endringer består av vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse på kr 49 739 ved økning av pålydende fra kr 1,03 pr aksje til kr 1,05 pr aksje.



REALFORUM HOLDING AS
921 857 225

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	71 002 036	54 407 349
- Periodens betalte skatt	1 617	0
- Resultatført konsernbidrag	70 000 000	54 400 000
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-42 393 250	2 999 250
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-41 392 831	3 006 599
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	123 567 384
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-123 567 384
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger av utbytte	11 000 000	4 000 000
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	54 400 000	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	43 400 000	-4 000 000
= Netto endring i kontanter mv	2 007 169	-124 560 785
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	542 699	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	2 549 868	-124 560 785
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	2 599 607	542 699
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	2 599 607	542 699