



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Anne-Lise Skarsvaag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	67 953 000	64 591 000
Sum inntekter		67 953 000	64 591 000
Kostnader			
Varekostnad		1 123 000	
Lønnskostnad	3	17 983 000	15 360 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	13 640 000	12 558 000
Annen driftskostnad	2,3	14 599 000	-5 172 000
Sum kostnader		47 345 000	22 746 000
Driftsresultat		20 608 000	41 845 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4,8	50 164 000	45 411 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		819 000	6 395 000
Annen finansinntekt		3 933 000	3 328 000
Sum finansinntekter		54 916 000	55 134 000
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			13 085 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 194 000	3 692 000
Annen finanskostnad	4	27 161 000	22 936 000
Sum finanskostnader		31 355 000	39 713 000
Netto finans		23 561 000	15 421 000
Resultat før skattekostnad		44 169 000	57 266 000
Skattekostnad	5	1 314 000	5 222 000
Årsresultat	13	42 855 000	52 044 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,14	314 281 000	310 384 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7,14	9 009 000	5 139 000
Sum varige driftsmidler		323 290 000	315 523 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8,14	200 482 000	203 573 000
Lån til foretak i samme konsern	10	26 825 000	2 126 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	173 926 000	174 081 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	24 000 000	21 623 000
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer			911 000
Sum finansielle anleggsmidler		425 243 000	402 324 000
Sum anleggsmidler		748 533 000	717 847 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 701 000	2 442 000
Andre fordringer	10	2 219 000	1 750 000
Konsernfordringer	10	25 228 000	12 945 000
Sum fordringer	14	29 148 000	17 137 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11,12	26 672 000	26 685 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 672 000	26 685 000
Sum omløpsmidler		55 820 000	43 822 000
SUM EIENDELER		804 353 000	761 669 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	2 000 000	2 000 000
Overkurs	13	39 992 000	39 992 000
Sum innskutt egenkapital	16	41 992 000	41 992 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	244 594 000	214 813 000
Sum opptjent egenkapital		244 594 000	214 813 000
Sum egenkapital		286 586 000	256 805 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	30 909 000	33 688 000
Sum avsetninger for forpliktelser		30 909 000	33 688 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		358 000 000	338 000 000
Langsiktig konserngjeld	10	61 948 000	61 948 000
Øvrig langsiktig gjeld		32 000 000	46 995 000
Sum annen langsiktig gjeld	14,15	451 948 000	446 943 000
Sum langsiktig gjeld		482 857 000	480 631 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 948 000	5 088 000
Leverandørgjeld	10	6 175 000	6 078 000
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		1 226 000	2 105 000
Kortsiktig konserngjeld		5 012 000	5 055 000
Annen kortsiktig gjeld		7 549 000	5 907 000
Sum kortsiktig gjeld		34 910 000	24 233 000
Sum gjeld		517 767 000	504 864 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		804 353 000	761 669 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	164 762 000	164 066 000
Annen driftsinntekt	2	157 499 000	146 200 000
Sum inntekter	1,2	322 261 000	310 266 000
Kostnader			
Varekostnad		12 023 000	14 408 000
Lønnskostnad	3	76 683 000	72 130 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6,7	46 000 000	43 222 000
Annen driftskostnad	2,3	97 630 000	93 999 000
Sum kostnader		232 336 000	223 759 000
Driftsresultat		89 925 000	86 507 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4,8	16 270 000	31 258 000
Annen finansinntekt		8 696 000	7 765 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-108 000	321 000
Sum finansinntekter		24 858 000	39 344 000
Negativ resultatandel tilknyttet selskap	9	1 648 000	338 000
Annen finanskostnad		59 850 000	79 876 000
Sum finanskostnader		61 498 000	80 214 000
Netto finans		-36 640 000	-40 870 000
Resultat før skattekostnad		53 285 000	45 637 000
Skattekostnad	5	9 055 000	3 856 000
Årsresultat	13	44 230 000	41 781 000
Minoritetsinteresser		38 000	-12 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 192 000	41 793 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	6	1 732 000	
Sum immaterielle eiendeler		1 732 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,14	1 353 098 000	1 262 542 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7,14	15 321 000	11 826 000
Sum varige driftsmidler		1 368 419 000	1 274 368 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	129 046 000	133 783 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	42 509 000	21 623 000
Investeringer i aksjer og andeler		11 132 000	1 622 000
Andre fordringer		0	912 000
Sum finansielle anleggsmidler		182 687 000	157 940 000
Sum anleggsmidler		1 552 838 000	1 432 308 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		688 000	1 664 000
Sum varer		688 000	1 664 000
Fordringer			
Kundefordringer	10	4 312 000	6 041 000
Andre fordringer		17 370 000	16 976 000
Sum fordringer	14	21 682 000	23 017 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		1 766 000	2 590 000
Andre finansielle instrumenter		7 000	19 000
Sum investeringer		1 773 000	2 609 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	97 225 000	139 304 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 225 000	139 304 000
Sum omløpsmidler		121 368 000	166 594 000
SUM EIENDELER		1 674 206 000	1 598 902 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13,16	2 000 000	2 000 000
Overkurs	13,16	39 992 000	39 992 000
Sum innskutt egenkapital		41 992 000	41 992 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13,16	202 840 000	172 521 000
Minoritetsinteresser	13,16	2 115 000	2 115 000
Sum opptjent egenkapital		204 955 000	174 636 000
Sum egenkapital	13,16	246 947 000	216 628 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	67 466 000	57 905 000
Sum avsetninger for forpliktelser		67 466 000	57 905 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 262 105 000	1 211 444 000
Øvrig langsiktig gjeld		32 381 000	46 995 000
Sum annen langsiktig gjeld	14,15	1 294 486 000	1 258 439 000
Sum langsiktig gjeld		1 361 952 000	1 316 344 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			5 402 000
Leverandørgjeld		19 830 000	16 725 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Betalbar skatt	5	440 000	315 000
Skyldige offentlige avgifter		5 860 000	5 870 000
Annen kortsiktig gjeld		39 177 000	37 618 000
Sum kortsiktig gjeld		65 307 000	65 930 000
Sum gjeld		1 427 259 000	1 382 274 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 674 206 000	1 598 902 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531176

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Lise Skarsvaag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	67 953 000	64 591 000
Sum inntekter		67 953 000	64 591 000
Kostnader			
Varekostnad		1 123 000	
Lønnskostnad	3	17 983 000	15 360 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	13 640 000	12 558 000
Annen driftskostnad	2,3	14 599 000	-5 172 000
Sum kostnader		47 345 000	22 746 000
Driftsresultat		20 608 000	41 845 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4,8	50 164 000	45 411 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		819 000	6 395 000
Annen finansinntekt		3 933 000	3 328 000
Sum finansinntekter		54 916 000	55 134 000
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			13 085 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 194 000	3 692 000
Annen finanskostnad	4	27 161 000	22 936 000
Sum finanskostnader		31 355 000	39 713 000
Netto finans		23 561 000	15 421 000
Resultat før skattekostnad		44 169 000	57 266 000
Skattekostnad	5	1 314 000	5 222 000
Årsresultat	13	42 855 000	52 044 000



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 7,14 314 281 000 310 384 000			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 7,14 9 009 000 5 139 000			
Sum varige driftsmidler 323 290 000 315 523 000			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 8,14 200 482 000 203 573 000			
Lån til foretak i samme konsern 10 26 825 000 2 126 000			
Investeringer i tilknyttet selskap 9 173 926 000 174 081 000			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 10 24 000 000 21 623 000			
Investeringer i aksjer og andeler 10 000 10 000			
Andre fordringer 911 000			
Sum finansielle anleggsmidler 425 243 000 402 324 000			
Sum anleggsmidler 748 533 000 717 847 000			
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer 10 1 701 000 2 442 000			
Andre fordringer 10 2 219 000 1 750 000			
Konsernfordringer 10 25 228 000 12 945 000			
Sum fordringer 14 29 148 000 17 137 000			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende 11,12 26 672 000 26 685 000			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 26 672 000 26 685 000			
Sum omløpsmidler 55 820 000 43 822 000			
SUM EIENDELER 804 353 000 761 669 000			



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	13	2 000 000	2 000 000
Overkurs	13	39 992 000	39 992 000
Sum innskutt egenkapital	16	41 992 000	41 992 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	244 594 000	214 813 000
Sum opptjent egenkapital		244 594 000	214 813 000

Sum egenkapital		286 586 000	256 805 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	30 909 000	33 688 000
Sum avsetninger for forpliktelser		30 909 000	33 688 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		358 000 000	338 000 000
Langsiktig konserngjeld	10	61 948 000	61 948 000
Øvrig langsiktig gjeld		32 000 000	46 995 000
Sum annen langsiktig gjeld	14,15	451 948 000	446 943 000

Sum langsiktig gjeld		482 857 000	480 631 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		14 948 000	5 088 000
Leverandørgjeld	10	6 175 000	6 078 000
Betalbar skatt	5		

Skyldige offentlige avgifter		1 226 000	2 105 000
------------------------------	--	-----------	-----------

Kortsiktig konserngjeld		5 012 000	5 055 000
Annen kortsiktig gjeld		7 549 000	5 907 000
Sum kortsiktig gjeld		34 910 000	24 233 000

Sum gjeld		517 767 000	504 864 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		804 353 000	761 669 000
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	164 762 000	164 066 000
Annen driftsinntekt	2	157 499 000	146 200 000
Sum inntekter	1,2	322 261 000	310 266 000
Kostnader			
Varekostnad		12 023 000	14 408 000
Lønnskostnad	3	76 683 000	72 130 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6,7	46 000 000	43 222 000
Annen driftskostnad	2,3	97 630 000	93 999 000
Sum kostnader		232 336 000	223 759 000
Driftsresultat		89 925 000	86 507 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4,8	16 270 000	31 258 000
Annen finansinntekt		8 696 000	7 765 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-108 000	321 000
Sum finansinntekter		24 858 000	39 344 000
Negativ resultatandel tilknyttet selskap	9	1 648 000	338 000
Annen finanskostnad		59 850 000	79 876 000
Sum finanskostnader		61 498 000	80 214 000
Netto finans		-36 640 000	-40 870 000
Resultat før skattekostnad		53 285 000	45 637 000
Skattekostnad	5	9 055 000	3 856 000
Årsresultat	13	44 230 000	41 781 000
Minoritetsinteresser		38 000	-12 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 192 000	41 793 000



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	6	1 732 000	
Sum immaterielle eiendeler		1 732 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,14	1 353 098 000	1 262 542 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7,14	15 321 000	11 826 000
Sum varige driftsmidler		1 368 419 000	1 274 368 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	129 046 000	133 783 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	42 509 000	21 623 000
Investeringer i aksjer og andeler		11 132 000	1 622 000
Andre fordringer		0	912 000
Sum finansielle anleggsmidler		182 687 000	157 940 000
Sum anleggsmidler		1 552 838 000	1 432 308 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		688 000	1 664 000
Sum varer		688 000	1 664 000
Fordringer			
Kundefordringer	10	4 312 000	6 041 000
Andre fordringer		17 370 000	16 976 000
Sum fordringer	14	21 682 000	23 017 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		1 766 000	2 590 000
Andre finansielle instrumenter		7 000	19 000
Sum investeringer		1 773 000	2 609 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	97 225 000	139 304 000



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 225 000	139 304 000
Sum omløpsmidler		121 368 000	166 594 000
SUM EIENDELER		1 674 206 000	1 598 902 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13,16	2 000 000	2 000 000
Overkurs	13,16	39 992 000	39 992 000
Sum innskutt egenkapital		41 992 000	41 992 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13,16	202 840 000	172 521 000
Minoritetsinteresser	13,16	2 115 000	2 115 000
Sum opptjent egenkapital		204 955 000	174 636 000
Sum egenkapital	13,16	246 947 000	216 628 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	67 466 000	57 905 000
Sum avsetninger for forpliktelser		67 466 000	57 905 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 262 105 000	1 211 444 000
Øvrig langsiktig gjeld		32 381 000	46 995 000
Sum annen langsiktig gjeld	14,15	1 294 486 000	1 258 439 000
Sum langsiktig gjeld		1 361 952 000	1 316 344 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			5 402 000
Leverandørgjeld		19 830 000	16 725 000
Betalbar skatt	5	440 000	315 000
Skyldige offentlige avgifter		5 860 000	5 870 000
Annen kortsiktig gjeld		39 177 000	37 618 000
Sum kortsiktig gjeld		65 307 000	65 930 000
Sum gjeld		1 427 259 000	1 382 274 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 674 206 000	1 598 902 000



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Noter til årsregnskapet for 2024 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Konsolidering Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle oppskrivninger foretatt før 1999 etter de tidligere bestemmelser, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Datterselskap/tilknyttet selskap Datterselskap Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning, til laveste av virkelig verdi og gjenvinnbart beløp, når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Tilknyttet selskap Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Morselskapets andel av resultatet er basert på de underliggende selskapenes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelene



vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktige plasseringer Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

11.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13164000.00	11440000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2235000.00	1949000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	839000.00	778000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1745000.00	1192000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17983000.00	15360000.00

Mer om årsverk og lønn

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven. Se note 3.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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

<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

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 991 762 299
REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Noter til årsregnskapet for 2024 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Konsolidering Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle oppskrivninger foretatt før 1999 etter de tidligere bestemmelser, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Datterselskap/tilknyttet selskap Datterselskap Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning, til laveste av virkelig verdi og gjenvinnbart beløp, når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Tilknyttet selskap Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Morselskapets andel av resultatet er basert på de underliggende selskapenes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelene



vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktige plasseringer Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

97.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	59464000.00	56457000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9581000.00	8791000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2823000.00	2758000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4815000.00	4123000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76683000.00	72130000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<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>
----------------------	--------------

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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Realinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Realinvest AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024 og av dets resultater og 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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 i 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.



Shape the future
with confidence

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 anslår 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 feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Realinvest AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 372XX-577DD-7025K-SUGNN-W5A5B-TPEUC



**Shape the future
with confidence**

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 28. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3TZXX-S77DD-T0Z5K-SUGNN-W5A5B-TPEUC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-28 19:24:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3T2XX-5T7DD-T0Z5K-SUGNN-W5A5B-TPEUC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Realinvest AS / Realinvest konsern

REALINVEST $\frac{A}{S}$

Årsrapport for 2024

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



Realinvest AS
Org.nr 991 762 299

ÅRSBERETNING 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

Realinvest AS har siden 2007 vært holdingselskap og konsernspiss for den virksomhet som markedsføres under navnet Realinvest.

Realinvest konsern består pr 31.12.2024 av 19 selskaper fordelt på 3 virksomhetsområder innenfor fast eiendom, kjøpesenter og hotellvirksomhet. Ett nytt virksomhetsområde har oppstart i 2025.

Virksomheten er rettet mot både lokale, nasjonale og internasjonale markeder. Virksomhetene har sitt utgangspunkt i konsernets lokaler i Trondheim, samt Tromsø og Steinkjer.

Realinvest AS er konsernmor og forvalter egne eiendommer og 9 datterselskaper, i tillegg til å drive med kjøp og salg av fast eiendom, samt rehabilitering og utleie til næringsdrivende.

Hoff Handel AS er underkonsern for konsernets kjøpesentervirksomhet, samt eier av 6 selskaper som direkte/indirekte har tilknytning til underkonsernets eiendommer vedr senterdrift og videreutvikling av kjøpesentervirksomheten.

Hoff Hotels AS er underkonsern for konsernets hotellvirksomhet og er eier av 5 driftsselskaper.

Redegjørelse for morselskapets årsregnskap

Selskapets inntekter ble kr. 67.953.000 i 2024 mot kr. 64.591.000 i 2023. Årets resultat ble et overskudd på kr. 42.855.000. Styret har ved regnskapsavleggelsen ikke funnet indikasjoner på verdifall på anleggsmidlene. Bokført egenkapital er på kr. 286.586.000. Se for øvrig note 13 vedr selskapets egenkapital. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med noter et rettviseende bilde av virksomhetens resultat og økonomiske stilling pr 31.12.2024.

Redegjørelse for konsernets årsregnskap

Konsernets inntekter, med sine totalt 19 konsernselskaper, ble kr. 322.261.000 i 2024. Årsresultatet for konsernet, før minoritetsinteresser, ble et overskudd på kr. 44.230.000. Konsernets bokførte egenkapital inklusive minoritetsandeler pr 31.12.2024 var på kr. 246.947.000.

For konsernet har styret på vanlig måte tatt stilling til om det finnes indikasjoner på mulig verdifall blant anleggsmidlene, og med individuell vurdering i samtlige konsernselskaper. Reversering av tidligere nedskrivninger vurderes løpende opp mot varige endringer i underliggende kontrakter og markedsforhold. Styret har konkludert med at det ikke foreligger forhold som tilsier reversering av tidligere nedskrivninger pr 31.12.2024. Egne rutinemessige verdivurderinger viser at konsernet totalt sett har betydelige netto merverdier i fast eiendom. Etter styrets mening gir års- og konsernregnskapet med noter et rettviseende bilde av både resultatet og den økonomiske stillingen pr 31.12.2024.



Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift, både for Realinvest AS og konsernet, er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Fremtidsutsikter

Konsernet har også i 2024 foretatt investeringer i tillegg til rehabilitering av eksisterende eiendommer. Eiendomsmassen vurderes til å holde et høyt kvalitativt og konkurransemessig nivå og vedlikeholdes fortløpende. Styret legger til grunn at konsernet er godt posisjonert i de markeder selskapene opererer i og styrer mot en moderat videreutvikling av konsernets samlede aktiviteter innenfor våre eksisterende virksomhetsområder. Styret vurderer at salg av fast eiendom og selskaper fortsatt vil være attraktivt.

Arbeidsmiljø

Det føres oversikt over sykefravær i henhold til gjeldende lover og forskrifter. For Realinvest AS er det registrerte sykefraværet 0,37%. Arbeidsmiljø og trivsel på arbeidsplassen anses som god.

Det har ikke vært arbeidsulykker av alvorlig art i 2024 for konsernet.

Finansiell risiko

Selskapet er finansiert med langsiktige lån fra kredittinstitusjon i tillegg til egenkapital. Selskapet har usikrede utlån til datterselskaper og tilknyttet selskaper på kr. 50.825.000 pr 31.12.2024. Disse fordringene nedbetales iht inngåtte avtaler. Selskapet hadde pr 31.12.2024 kundefordringer på kr. 1.701.000, etter regnskapsmessig avsetning for mulige tap. Av dette utgjør fordringer mot andre selskaper i samme konsern kr. 1.228.000. Andre kortsiktige fordringer består i all vesentlighet av fordringer mot leietakere og forskuddsbetalte kostnader for 2025. Kredittrisikoen i utleievirksomheten anses som lav og er godt sikret gjennom garantier. Sammen med nøkternt budsjett for 2025 og prognoser for kommende år, så anser styret den finansielle risikoen som moderat.

Likestilling

Det arbeides aktivt med å fremme likestilling mellom kjønnene i selskapet, og både ledelse og styre er representert av begge kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet har i 2024 vært preget av virksomhet som ikke påvirker det ytre miljø i vesentlig grad. De forhold som eventuelt kan påvirke det ytre miljø er sikret gjennom gode samarbeidsavtaler med profesjonelle aktører.

Kontantstrøm og likviditet

Selskapet har god likviditet og ledelsen følger aktivt opp likviditetsutviklingen.

Åpenhetslov

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

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er etablert styre- og ledelsesforsikring på konsernnivå som også dekker styret- og ledelsen i datterselskaper. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i



forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

Trondheim, 23. mai 2025

Hans Hoff
styrets leder

Mona Hoff
styremedlem

Martin Lie-Nordsjø
adm.dir



Realinvest AS			Konsernet			
Alle tall i hele tusen			Alle tall i hele tusen			
2023	2024	Note	Resultatregnskap	Note	2024	2023
			Driftsinntekter			
0	0		Salgsinntekter	1	164 762	164 066
64 591	67 953		Andre driftsinntekter	2	157 499	146 200
<u>64 591</u>	<u>67 953</u>	1	Sum driftsinntekter	1,2	<u>322 261</u>	<u>310 266</u>
			Driftskostnader			
0	1 123		Varekostnad		12 023	14 408
15 360	17 983	3	Lønnskostnad	3	76 683	72 130
12 558	13 640	7	Avskrivning	6,7	46 000	43 222
-5 171	14 599	2,3	Annen driftskostnad	2,3	97 630	93 999
<u>22 746</u>	<u>47 345</u>		Sum driftskostnader		<u>232 336</u>	<u>223 759</u>
<u>41 845</u>	<u>20 608</u>		DRIFTSRESULTAT		<u>89 925</u>	<u>86 507</u>
			Finansinntekter- og kostnader			
22 911	30 164	4,8	Inntekt på investering i datterselskap	4,8	-707	0
22 500	20 000		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	9	16 977	31 258
6 395	819		Renteinntekt, samme konsern		0	0
0	0		Verdiendring finansielle instrumenter, virkelig verdi		-108	321
3 328	3 933	4	Annen finansinntekt		8 696	7 765
<u>55 134</u>	<u>54 916</u>		Sum finansinntekt		<u>24 858</u>	<u>39 344</u>
3 692	4 194		Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
0	0		Rentekostnad, samme konsern		0	0
22 935	27 161	4	Negativ resultatandel tilknyttet selskap	9	1 648	338
<u>39 712</u>	<u>31 356</u>		Annen finanskostnad		59 850	79 876
			Sum finanskostnad		<u>61 498</u>	<u>80 214</u>
<u>15 422</u>	<u>23 561</u>		Netto finansposter		<u>-36 640</u>	<u>-40 870</u>
57 266	44 169		Ordinært resultat før skattekostnad		53 284	45 637
5 222	1 314	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 055	3 856
<u>52 044</u>	<u>42 855</u>	13	ÅRSRESULTAT	13	<u>44 230</u>	<u>41 781</u>
			Majoritetens andel av årets resultat		44 192	41 793
			Minoritetens andel av årets resultat		38	-12
52 044	42 855		Overføringer			
<u>52 044</u>	<u>42 855</u>		Annen egenkapital			
			Sum overføringer			



Realinvest AS			Balanse pr. 31.12		Konsernet	
Alle tall i hele tusen			Eiendeler		Alle tall i hele tusen	
2023	2024	Note		Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER						
Immaterielle eiendeler						
			Konsesjoner, patenter og lisenser	6	1 732	
0	0		Sum immaterielle eiendeler		1 732	0
Varige driftsmidler						
310 384	314 281		Tomter, bygg og annen fast eiendom		1 353 098	1 262 542
5 139	9 009		Driftsløsøre		15 321	11 826
315 522	323 290	7,14	Sum varige driftsmidler	7,14	1 368 419	1 274 368
Finansielle anleggsmidler						
203 573	200 482	8,14	Investering i datterselskap		0	0
2 126	26 825	10	Lån til foretak i samme konsern		0	0
174 081	173 926	9	Investering i tilknyttet selskap	9	129 046	133 783
21 623	24 000	10	Lån til tilknyttet selskap	10	42 509	21 623
10	10		Investering i aksjer og andeler		11 132	1 622
912	0		Andre fordringer		0	912
402 324	425 242		Sum finansielle anleggsmidler		182 687	157 940
717 846	748 532		Sum anleggsmidler		1 552 837	1 432 308
OMLØPSMIDLER						
0	0		Varer		688	1 664
Fordringer						
738	473	10	Kundefordringer	10	4 313	6 040
1 704	1 228	10	Kundefordringer konsern		0	0
1 750	2 219	10	Andre fordringer	10	17 370	16 976
12 946	25 229	10	Konsernfordringer		0	0
17 138	29 149	14	Sum fordringer	14	21 683	23 017
Investeringer						
0	0		Markedsbaserte aksjer		1 766	2 590
0	0		Andre finansielle instrumenter		7	19
0	0		Sum investeringer		1 773	2 609
26 685	26 672	11,12	Bankinnskudd, kontanter	11	97 225	139 304
43 823	55 821		Sum omløpsmidler		121 369	166 594
761 669	804 353		SUM EIENDELER		1 674 206	1 598 902



Realinvest AS			Balanse pr. 31.12		Konsernet	
Alle tall i hele tusen			Egenkapital og gjeld		Alle tall i hele tusen	
2023	2024	Note		Note	2024	2023
EGENKAPITAL						
Innskudd egenkapital						
2 000	2 000		Aksjekapital		2 000	2 000
39 992	39 992		Overkurs		39 992	39 992
Opptjent egenkapital						
214 813	244 594		Annen egenkapital		202 840	172 521
			Minoritetsinteresser		2 115	2 115
<u>256 805</u>	<u>286 586</u>	13,16	Sum egenkapital	13,16	<u>246 947</u>	<u>216 628</u>
GJELD						
Avsetninger for forpliktelser						
33 688	30 909	5	Utsatt skatt	5	67 466	57 905
<u>33 688</u>	<u>30 909</u>		Sum avsetninger for forpliktelser		<u>67 466</u>	<u>57 905</u>
Langsiktig gjeld						
338 000	358 000		Gjeld til kredittinstitusjoner		1 262 105	1 211 444
61 948	61 948	10	Langsiktig konserngjeld		0	0
46 995	32 000		Øvrig langsiktig gjeld		32 381	46 995
<u>446 943</u>	<u>451 948</u>	14,15	Sum langsiktig gjeld	14,15	<u>1 294 485</u>	<u>1 258 438</u>
Kortsiktig gjeld						
6 022	5 851		Leverandørgjeld		19 830	16 725
56	324	10	Leverandørgjeld konsern		0	0
0	0	5	Betalbar skatt	5	440	315
2 105	1 226		Skyldige offentlige avgifter		5 860	5 870
5 088	14 948		Gjeld til kredittinstitusjoner		0	5 402
5 055	5 012	10	Kortsiktig gjeld konsern	10	0	0
5 906	7 548	15	Annen kortsiktig gjeld		39 176	37 618
<u>24 234</u>	<u>34 910</u>		Sum kortsiktig gjeld		<u>65 307</u>	<u>65 931</u>
<u>504 865</u>	<u>517 767</u>		Sum gjeld		<u>1 427 258</u>	<u>1 382 274</u>
761 669	804 353	17	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17	1 674 206	1 598 902

31. desember 2024
Trondheim, 23. mai 2025
I styret for Realinvest AS

Hans Døsen Hoff
Styrets leder

Martin Lie-Nordsjø
Administrerende direktør

Mona Elisabeth Hoff
Styremedlem



Realinvest AS		KONTANTSTRØMOPPSTILLING	Konsernet	
Alle tall i hele tusen			Alle tall i hele tusen	
2023	2024	2024	2023	
Operasjonelle aktiviteter				
57 266	44 169	Resultat før skattekostnad	53 284	45 637
		Periodens betalte skatt	-315	-701
3		Gevinst/tap ved salg/avgang av anleggsmidler og aksjer	-1 138	3 615
12 558	13 640	Ordinære avskrivninger	46 000	43 222
0	0	Endring i varelager	976	852
10 786	2 989	Endring i kundefordringer og andre kortsiktige fordringer	1 334	-1 410
1 826	97	Endring i leverandørgjeld	3 105	-3 428
	-30 164	Inntekt på investering i tilkn. selskap	-16 977	-31 258
		Negativ resultatandel tilknyttet selskap	1 648	338
-45 413	-20 000	Resultatandel i datterselskap	0	0
13 085		Tap på investering i datterselskap		
		Endring i andre tidsavgrensingsposter (annen kortsiktig gjeld)		
-34 611	-3 575		2 408	966
15 500	7 156	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	90 325	57 833
Investeringsaktiviteter				
139	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	622	139
-13 593	-21 487	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-91 202	-38 488
-16 109	-905	Utbetaling ved kjøp av aksjer	-50 776	-21 591
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	1 039	0
0	0	Utbetalinger ved stiftelse av selskap	0	0
-16 295	-39 699	Endring på lån til datterselskap	0	0
52 503	40 003	Innbetaling av utbytte	20 003	22 500
7 418	11 719	Netto endring andre finansielle eiendeler	-19 974	-7 847
14 063	-10 370	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-140 288	-45 287
Finansieringsaktiviteter				
0	20 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	57 325	1 524
-10 157	-12 837	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-30 040	-20 559
-7 967	9 859	Netto endring i kassakreditt	-5 402	-4 409
	179	Innfusjonert bankinnskudd og tingsinnskudd	0	0
		Innbetaling av konsernbidrag	0	0
		Utbetaling av konsernbidrag	0	0
		Innbetaling av utbytte	0	0
-10 000	-14 000	Utbetalinger av utbytte	-14 000	-10 000
-28 124	3 201	Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	7 883	-33 444
1 439	-13	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-42 080	-20 898
25 246	26 685	Beh. av kontanter og bankinnskudd 01.01.	139 304	160 202
26 685	26 672	Beh. av kontanter og bankinnskudd 31.12	97 225	139 304



Noter til årsregnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsemregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsemregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle oppskrivninger foretatt før 1999 etter de tidligere bestemmelser, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning, til laveste av virkelig verdi og gjenvinnbart beløp, når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Tilknyttet selskap

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsemregnskapet. Morselskapets andel av resultatet er basert på de underliggende selskaperes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Driftsinntekter

Beløp i TNOK

Morselskapet

	2024	2023
Leieinntekter vedrørende fast eiendom	61 077	59 692
Andre driftsinntekter	6 876	4 898
Sum	67 953	64 591

Konsem

	2024	2023
Leieinntekter vedrørende fast eiendom	116 884	111 496
Inntekter fra hotellvirksomhet	163 301	159 562
Andre driftsinntekter	42 076	39 208
Sum	322 261	310 266

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

Note 2 Driftsinntekter og andre driftskostnader

Endring i inntekter ut over konsumprisindeks skyldes reforhandlede leieavtaler og omsetningsbasert leie. Negativ annen driftskostnad for morselskap skyldes tilbakeføring av tidligere tapsavsetning tap på fordring hos datterselskap.

Note 3 Lønnskostnad

Beløp i TNOK

Morselskapet

Lønnskostnader består av følgende poster	2024	2023
Lønninger	13 164	11 440
Arbeidsgiveravgift	2 235	1 949
Pensjonskostnad	839	778
Andre ytelser	1 745	1 192
Sum lønnskostnader	17 983	15 360

Gjennomsnittlig antall årsverk 11 9

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjon	Andre godtgjørelser
Daglig leder	2 392	136	37

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre i 2024.

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

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjonshonorar	251	271
Teknisk bistand ved utarb. av konsemregnskap	68	58
Annen bistand		94

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Konsernet

Lønnskostnader består av følgende poster	2024	2023
Lønninger	59 464	56 457
Arbeidsgiveravgift	9 581	8 791
Pensjonskostnader	2 823	2 758
Andre ytelser	4 815	4 123
Sum lønnskostnader	76 683	72 130

Gjennomsnittlig antall årsverk 97 96

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon	941	900
Teknisk bistand regnskap og ligningspapirer	75	135
Annen revisjonsnær bistand	82	94

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 4 Finansposter

Inntekt på investering i datterselskap i 2024 for morselskapet består i hovedsak av konsernbidrag på 10,1 MNOK og utbytte på 20 MNOK. Tilsvarende tall for 2023 var på hhv. 12,9 MNOK og 32,5 MNOK.

Note 5 Skatter

Beløp i TNOK

Morselskapet

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	3 996	8 187
Endring utsatt skatt	-2 682	-2 964
Årets totale skattekostnad	1 314	5 222
Beregning av årets skattegrunnlag	2024	2023
Ordinært resultat før skatt	44 169	57 266
Permanente forskjeller	549	500
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer	0	13 085
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	0	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-40 003	-32 502
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	600	675
Resultatført konsernbidrag	-10 164	-12 911
Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	12 848	-1 812
Årets skattegrunnlag før fremførbart underskudd	7 999	24 301
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Mottatt konsernbidrag	10 164	12 911
Skattepliktig inntekt	18 163	37 212
Ytet konsernbidrag	-18 163	-37 212
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Årets betalbare skattekostnad	3 996	8 187
Skatt på avgitt konsernbidrag	-3 996	-8 187
Betalbar skatt i balansen	0	0
Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler	146 455	151 964
Utestående fordringer	-101	-91
Gevinst- og tapskonto	29 938	37 422
Varelager		-155
Grunnlag for ikke-balanseført utsatt skattefordel	-35 797	-36 456
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	140 495	152 685
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	0
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	140 495	152 685
Sum	140 495	152 685
Utsatt skatt (22 %)	30 909	33 591

Midlertidige forskjeller pr. 01.01.24 er omarbeidet som følge av gjennomført fusjon i morselskapet. Se note 16.

Konsernet

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	440	315
Endring utsatt skatt	8 615	3 541
Årets totale skattekostnad	9 055	3 856
Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Årets betalbare skattekostnad	9 600	14 408
Skatt på avgitt konsernbidrag	-9 160	-14 093
Betalbar skatt i balansen	440	315
Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler	434 386	414 344
Utestående fordringer	-752	-457
Gevinst- og tapskonto	28 157	35 255
Varebeholdning	0	0
Andre forskjeller	-229	-384
Grunnlag for ikke-balanseført utsatt skattefordel	-43 027	-36 456
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	418 535	412 302
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-111 870	-149 096
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	306 665	263 206
Sum	306 665	263 206
22 % Utsatt skatt	67 466	57 905



Note 6 Immaterielle eiendeler

Beløp i TNOK

Konsernet	Programvare	Rettigheter	Sum
Ansk.kost 01.01.24	0	0	0
Tilgang i året	125	1 633	1 758
Avgang/reklassifiseringer i året	0	0	0
Ansk.kost 31.12.24	125	1 633	1 758
Årets avskrivninger	0	27	27
Årets nedskrivninger	0	0	0
Akk. av- og nedskrivning 31.12.24	0	-27	-27
Bokført verdi 31.12.24	125	1 605	1 732
Satser	-	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

Note 7 Varige driftmidler

Beløp i TNOK

Morselskapet	Bygninger	Tomter	Løsøre	Sum
Ansk.kost 01.01.24	358 945	14 275	8 464	381 684
Tilgang i året	16 561	0	4 926	21 487
Avgang/reklassifiseringer i året	0	0	0	0
Ansk.kost 31.12.24	375 506	14 275	13 390	403 171
Årets avskrivninger	12 584	0	1 056	13 640
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av- og nedskrivning 31.12.24	-75 497	0	-4 385	-79 882
Bokført verdi 31.12.24	300 009	14 275	9 005	323 290
Satser	10-50 år	-	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	
Konsernet	Bygninger	Tomter	Løsøre	Sum
Ansk.kost 01.01.24	1 292 901	321 762	48 216	1 662 879
Tilgang i året	141 622	990	6 355	148 967
Avgang/reklassifiseringer i året	-1 810	0	-	-1 810
Ansk.kost 31.12.24	1 432 713	322 752	54 571	1 810 036
Årets avskrivninger	43 153	0	2 820	45 973
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av- og nedskrivning 31.12.24	-402 369	0	-39 249	-441 618
Bokført verdi 31.12.24	1 030 344	322 752	15 320	1 368 419
Satser	10-50 år	-	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Inkludert i bygninger inngår anlegg under utførelse/prosjektkostnader, med anskaffelseskost og bokført verdi MNOK 110. Anlegg under utførelse/prosjektkostnader er ikke avskrevet i 2024.

Inkludert i årets tilgang for bygninger inngår tilgang knyttet til nytt datterselskap, Falkenborgvegen 38 Eiendom AS, på totalt MNOK 57, som inkluderer MNOK 32 i merverdier for konsernet. Merverdien er allokert til tomt og derfor ikke avskrevet.



Note 8 Investering i datterselskaper

Beløp i TNOK

Morselskapet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.24	Bokf.v. 31.12.24	Selskapsinformasjon	
					Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Realinvest Tromsø AS	Tr.heim	75 %	4 130	4 130	150	8 611
Hoff Hotels AS	Tr.heim	100 %	2 350	2 350	8 020	6 632
Hoff Handel AS	Tr.heim	100 %	18 604	18 604	15 928	44 292
Meierikvartalet Eiend. AS	Tromsø	100 %	34 189	34 189	-1 229	21 248
Marienborg Eiendom AS	Tr.heim	100 %	47 011	47 011	2 473	38 737
Heimdal Syd AS	Tr.heim	100 %	87 993	87 993	10 599	85 145
Realinvest Drift AS	Tr.heim	100 %	300	300	140	613
Activate Games Scandinavia AS	Tr.heim	100 %	905	905	-415	537
Realinvest Kapital AS	Tr.heim	100 %	5 000	5 000	-243	5 038
Sum			200 482	200 482	35 423	210 852

Aksjene i Leangen Interiør AS er i 2023 nedskrevet med kr. 13 085 268. Leangen Interiør AS er fusjonert inn i Realinvest AS i 2024. Se note 15. Activate Games Scandinavia AS er solgt fra Hoff Handel AS til Realinvest AS i 2024. Endelig oppgjør for salg av aksjene Leangen Invest AS (solgt i 2022) er oppgjort i 2024, som medførte et regnskapsmessig tap på 707 TNOK, bokført som negativ inntekt på linjen Inntekt på investering i datterselskaper.

Konsernet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.24	Bokf.v. 31.12.24	Selskapsinformasjon	
					Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Hoff Hotels AS	Tr.heim	100 %	2 350	2 350	8 020	6 632
Quality Hotel Grand Steinkjer AS	Steinkjer	100 %	550	550	1 302	536
Comfort Hotel Park AS	Tr.heim	100 %	0	229	1 079	300
Quality Hotel Augustin AS	Tr.heim	100 %	16 882	0	4 366	6 985
City Living AS	Tr.heim	100 %	7 151	7 151	-105	4 503
City Living Sentrum AS	Tr.heim	100 %	200	200	884	390
Hoff Handel AS	Tr.heim	100 %	18 604	18 604	15 928	44 292
Sirkus Shopping AS	Tr.heim	100 %	5 400	0	143	2 725
Falkenborgvegen 35 Eiendom AS	Tr.heim	100 %	19 476	19 476	2 224	-3 062
Store Opplevelser AS	Tr.heim	100 %	100	100	-36	17
Falkenborgvegen 38 Eiendom AS	Tr.heim	100 %	38 749	38 749	2	5

Note 9 Inntekt på investering i tilknyttet selskap

Beløp i TNOK

Morselskapet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.24	Bokf.v. 31.12.24	Selskapsinformasjon		Res. andel 2024
					Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024	
Realbo AS	Tr.heim	50 %	444	444	815	16 308	408
Star Property AS	Tr.heim	50 %	114 118	114 118	8 778	84 496	4 389
Tromsø Hotelleiendom AS	Tromsø	50 %	26 600	26 600	24 361	45 369	12 181
Leangen Utvikling AS	Tr.heim	50 %	15 962	15 962	-1 548	47 000	-774
Katteskogen AS	Tr.heim	37 %	16 692	16 692	-214	1 691	-79
Louiselyst Gård AS	Tr.heim	50 %	110	110	-184	-2 359	-92
Sum			173 926	173 926	32 008	192 505	16 032

Konsernet	Forr. kontor	Eierand./ st.and.	Ans.kost 31.12.24	Konsernverdi inkl. merverdier	
				31.12.24	31.12.24
Realbo AS	Tr.heim	50 %	444	8 840	
Star Property AS	Tr.heim	50 %	114 118	43 313	
Tromsø Hotelleiendom AS	Tromsø	50 %	26 600	34 809	
Leangen Utvikling AS	Tr.heim	50 %	15 962	28 701	
Katteskogen AS	Tr.heim	37 %	16 692	16 443	
Øvrige tilknyttede selskap	Tr.heim		210	-3 060	
Sum			174 026	129 046	



Note 10 Mellomværende med konsernselskaper og tilknyttede selskaper

Beløp i TNOK

Morselskapet

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordringer tilknyttet selskap	24 000	21 623
Kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	0	0
Langsiktige fordringer datterselskap	26 825	2 126
Kortsiktige fordringer datterselskap	25 228	12 946
Kundefordringer tilknyttet selskap	82	91
Kundefordringer datterselskap	1 227	1 612
Sum fordringer	77 363	38 399

Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld datterselskap	61 948	61 948
Kortsiktig gjeld datterselskap	5 011	5 055
Leverandørgjeld datterselskap	324	56
Avgitt konsernbidrag	0	0
Sum gjeld	67 283	67 059

Konsernet	2024	2023
Langsiktige fordringer tilknyttet selskap	42 509	21 623
Kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	0	0
Kundefordringer tilknyttet selskap	89	91
Langsiktig gjeld tilknyttet selskap	0	0
Kortsiktig gjeld tilknyttet selskap	0	0
Leverandørgjeld tilknyttet selskap	324	56

Note 11 Bundne midler

Beløp i TNOK

Morselskapet

Av bankinnskudd er TNOK 619 bundet til dekning av skyldig skattetrekk.

Konsernet

Av bankinnskudd er TNOK 2 624 bundet til dekning av skyldig skattetrekk.

Note 12 Konsernkonto

Realinvest-konsernet har etablert konsernkontosystem hvor Realinvest AS iht. avtale er konsernkontoinnehaver, mens øvrige konsernselskaper er underkontoinnehavere eller deltakere. Banken kan avregne ethvert trekk og innstående mot hverandre slik at nettoposisjonen representerer mellomværende mellom banken og Realinvest AS.

Pr. 31.12.2024 har morselskapet trukket MNOK 14 948 på konsernkontosystemet, dette er presentert som kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i selskapsregnskapet.

Note 13 Egenkapital

Beløp i TNOK

Morselskapet

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.24	2 000	39 992	214 813	256 805
Årets resultat			42 855	42 855
Tilleggsutbytte			-14 000	-14 000
Fusjon			926	926
Pr. 31.12.24	2 000	39 992	244 594	286 586

Aksjekapitalen består av 2 000 aksjer hver pålydende TNOK 1, totalt TNOK 2 000. Det er kun en aksjeklasse i selskapet, og alle aksjer har lik stemmerett. Selskapet eier ikke egne aksjer. Selskapet eies 50 % av Hoffinvest AS og 50 % av Matho Invest AS. Selskapets styre og deres nærstående eier indirekte alle aksjene i selskapet.

Se note 16 for informasjon om gjennomført fusjon.



Konsernet

	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.24	216 628
Årets resultat	44 230
Utbytte	-14 000
Andre endringer	89
Egenkapital 31.12.24	246 947

Av årets resultat utgjør minoritetsinteresser TNOK 38
Av egenkapital pr. 31.12.2024 utgjør minoritetens andel TNOK 2 153, mot TNOK 2 115 pr. 31.12.23.

Se note 16 for opplysninger om gjennomførte omorganisering i konsernet.

Note 14 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Beløp i TNOK

Morselskapet

Gjeld med forfall etter mer enn fem år	2024	2023
Kredittinstitusjoner	0	0
Konsernintern gjeld	61 948	61 948
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	61 948	23 394

Pantstillelser:

Gjeld til kredittinstitusjoner	358 000	338 000
Øvrig langsiktig gjeld	93 948	42 680
Sum	451 948	380 680

Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)

Bygninger og tomter	314 281	310 384
Driftsløsøre	9 009	5 139
Aksjer i datterselskaper	53 491	53 491
Fordringer	79 960	41 798
Sum	456 741	410 812

Konsernet

Gjeld med forfall etter mer enn fem år	2024	2023
Kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0

Pantstillelser:

Gjeld sikret med pant er følgende	1 262 105	1 226 599
-----------------------------------	-----------	-----------

Pantsatte eiendeler (bokførte verdier i særregnskapene)

Bygninger og tomter	1 237 721	1 183 326
Driftsløsøre	9 869	6 241
Aksjer i DS og TS	53 491	53 491
Fordringer og andre eiendeler	176 390	111 765
Sum	1 477 471	1 354 823

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i konsernets banklån avtaler knyttet til belåningsgrad og kontantbeholdning. Per 31. desember 2024 oppfylder konsernet samtlige krav i låneavtalene. Risikoen for brudd på disse kravene vurderes som lav de nærmeste 12 måneder.

Note 15 Gjeld til aksjonær

Selskapet har ingen gjeld til aksjonær pr. 31.12.2023 og pr. 31.12.2024.

Note 16 Omorganiseringer

Leangen Interiør AS ble fusjonert inn i Realinvest AS i 2024. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet etter prinsippet om konsernkontinuitet, med virkning fra 1. januar 2024.

Konsernet har i 2024 kjøpt et nytt datterselskap, Falkenborgvegen 38 Eiendom AS. Det er beregnet merverdier på eiendommen i selskapet, se note 7. Resultateffekter for eierperioden er konsolidert inn i konsernet i 2024.

Note 17 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger ikke kjente vesentlige hendelser etter balansedagen.

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

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Hans Døsen Hoff

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Realinvest as

b8d5ab3b-121e-49b7-9474-c52fa70ca7f7 - 2025-05-23 11:24:25 UTC +03:00

BankID - c97be0bb-a8b1-47eb-a512-3355c84c04eb - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Martin Lie-Nordsjø

Realinvest AS, NO991762299MVA, Falkenborgvegen 9, 7044, TRONDHEIM

76fd5190-1894-4cac-bdd0-5595ccbed946 - 2025-05-23 12:45:34 UTC +03:00

BankID - 3f113e695-db4a-4f71-95ad-b62e0d424500 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Mona Elisabeth Hoff

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Realinvest AS

d7f3dc14-6db0-4b1f-bbfe-7be9fb11021a - 2025-05-28 09:09:55 UTC +03:00

BankID - 7a96b4ee-6b52-47e9-ad03-6d25dc76ea06 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende