



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 857 217
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALFORUM GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Vågsallmenningen 3
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Hove
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	121 123	118 393
Annen driftskostnad	2	107 033	42 376
Sum kostnader		228 156	160 769
Driftsresultat		-228 156	-160 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		69 221 712	92 082 620
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		16 900 000	17 644 500
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 318 058	1 772 249
Annen renteinntekt		4 079 993	4 531 367
Annen finansinntekt		237	149 868 008
Sum finansinntekter		92 520 000	265 898 744
Nedskr. av andre finansielle oml. midler		3 683 765	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 583 000	3 306 900
Annen rentekostnad		7 259 967	5 195 405
Annen finanskostnad			100 000
Sum finanskostnader		13 526 732	8 602 305
Netto finans		78 993 268	257 296 439
Ordinært resultat før skattekostnad		78 765 112	257 135 670
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 033	-29 677
Ordinært resultat etter skattekostnad		78 760 079	257 165 347
Årsresultat		78 760 079	257 165 347
Årsresultat etter minoritetsinteresser		78 760 079	257 165 347
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Tilleggsutbytte			54 400 000
Konsernbidrag		54 400 000	
Overføringer annen egenkapital		24 360 079	202 765 347
Sum overføringer og disponeringer		78 760 079	257 165 347



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	11 872 774	11 720 897
Sum varige driftsmidler		11 872 774	11 720 897
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	1 477 661 879	1 451 514 001
Investeringer i tilknyttet selskap	4	23 379 006	27 012 772
Obligasjoner og andre fordringer		120 000 000	120 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 621 040 886	1 598 526 772
Sum anleggsmidler		1 632 913 660	1 610 247 670
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		50 000	
Andre kortsiktige fordringer		10 000	24 010 000
Konsernfordringer		122 223 433	65 143 935
Krav på innbetaling av selskapskapital		10 100 000	7 600 000
Sum fordringer		132 383 433	96 753 935
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		49 613 711	3 480 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 613 711	3 480 794
Sum omløpsmidler		181 997 144	100 234 729
SUM EIENDELER		1 814 910 803	1 710 482 398

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	1 965 217	1 965 217
Overkurs	6	120 856 239	120 856 239
Sum innskutt egenkapital		122 821 456	122 821 456
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 036 387 320	1 012 027 241
Sum opptjent egenkapital		1 036 387 320	1 012 027 241
Sum egenkapital		1 159 208 776	1 134 848 697
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	33 436	28 403
Sum avsetninger for forpliktelser		33 436	28 403
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	99 668 115	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		99 668 115	100 000 000
Sum langsiktig gjeld		99 701 551	100 028 403
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		100 000	
Kortsiktig konserngjeld		507 556 000	409 017 965
Annen kortsiktig gjeld	8	48 344 476	66 587 333
Sum kortsiktig gjeld		556 000 476	475 605 298
Sum gjeld		655 702 027	575 633 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 814 910 803	1 710 482 398



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 609702

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 857 217
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALFORUM GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Vågsallmenningen 3
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Hove
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 921 857 217
REALFORUM GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	121 123	118 393
Annen driftskostnad	2	107 033	42 376
Sum kostnader		228 156	160 769
Driftsresultat		-228 156	-160 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		69 221 712	92 082 620
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		16 900 000	17 644 500
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 318 058	1 772 249
Annen renteinntekt		4 079 993	4 531 367
Annen finansinntekt		237	149 868 008
Sum finansinntekter		92 520 000	265 898 744
Nedskr. av andre finansielle oml. midler		3 683 765	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 583 000	3 306 900
Annen rentekostnad		7 259 967	5 195 405
Annen finanskostnad			100 000
Sum finanskostnader		13 526 732	8 602 305
Netto finans		78 993 268	257 296 439
Ordinært resultat før skattekostnad		78 765 112	257 135 670
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 033	-29 677
Ordinært resultat etter skattekostnad		78 760 079	257 165 347
Årsresultat		78 760 079	257 165 347
Årsresultat etter minoritetsinteresser		78 760 079	257 165 347
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			54 400 000



Konsernbidrag	54 400 000	
Overføringer annen egenkapital	24 360 079	202 765 347
Sum overføringer og disponeringer	78 760 079	257 165 347



Organisasjonsnr: 921 857 217
REALFORUM GRUPPEN AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	11 872 774	11 720 897
Sum varige driftsmidler		11 872 774	11 720 897

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	1 477 661 879	1 451 514 001
Investeringer i tilknyttet selskap	4	23 379 006	27 012 772
Obligasjoner og andre fordringer		120 000 000	120 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 621 040 886	1 598 526 772

Sum anleggsmidler		1 632 913 660	1 610 247 670
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		50 000	
Andre kortsiktige fordringer		10 000	24 010 000
Konsernfordringer		122 223 433	65 143 935
Krav på innbetaling av selskapskapital		10 100 000	7 600 000
Sum fordringer		132 383 433	96 753 935

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		49 613 711	3 480 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 613 711	3 480 794

Sum omløpsmidler		181 997 144	100 234 729
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		1 814 910 803	1 710 482 398
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital



Selskapskapital	5,6	1 965 217	1 965 217
Overkurs	6	120 856 239	120 856 239
Sum innskutt egenkapital		122 821 456	122 821 456
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 036 387 320	1 012 027 241
Sum opptjent egenkapital		1 036 387 320	1 012 027 241
Sum egenkapital		1 159 208 776	1 134 848 697
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	33 436	28 403
Sum avsetninger for forpliktelseser		33 436	28 403
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	99 668 115	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		99 668 115	100 000 000
Sum langsiktig gjeld		99 701 551	100 028 403
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		100 000	
Kortsiktig konserngjeld		507 556 000	409 017 965
Annen kortsiktig gjeld	8	48 344 476	66 587 333
Sum kortsiktig gjeld		556 000 476	475 605 298
Sum gjeld		655 702 027	575 633 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 814 910 803	1 710 482 398



Organisasjonsnr: 921 857 217
REALFORUM GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<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

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Realforum Gruppen AS
Org.nr. 921857217

Årsrapport 2022

Årsregnskap
Revisjonsberetning



Realforum Gruppen AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	121 123	118 393
Annen driftskostnad	2	107 033	42 377
Sum driftskostnader		228 156	160 769
DRIFTSRESULTAT		(228 156)	(160 769)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		69 221 712	92 082 620
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		16 900 000	17 644 500
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		2 318 058	1 772 249
Annen renteinntekt		4 079 993	4 531 367
Annen finansinntekt		237	149 868 008
Sum finansinntekter		92 520 000	265 898 744
Finanskostnader			
Nedskr. av andre finansielle oml. midler		3 683 765	0
Rentekostn. til foretak i samme konsern		2 583 000	3 306 900
Annen rentekostnad		7 259 967	5 195 405
Annen finanskostnad		0	100 000
Sum finanskostnader		13 526 732	8 602 305
NETTO FINANSPOSTER		78 993 268	257 296 439
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		78 765 112	257 135 670
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 033	(29 677)
ORDINÆRT RESULTAT		78 760 079	257 165 347
ARSRESULTAT		78 760 079	257 165 347
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		0	54 400 000
Ytet konsernbidrag		54 400 000	0
Overføringer annen egenkapital		24 360 079	202 765 347
SUM OVERFØRINGER		78 760 079	257 165 347



Realforum Gruppen AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	11 872 774	11 720 897
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	1 477 661 879	1 451 514 001
Investeringer i tilknyttet selskap	4	23 379 007	27 012 772
Obligasjoner og andre fordringer		120 000 000	120 000 000
Sum anleggsmidler		1 632 913 660	1 610 247 670
Omløpsmidler			
Kundefordringer		50 000	0
Fordringer på konsernselskap		122 223 433	65 143 935
Andre kortsiktige fordringer		10 000	24 010 000
Fordring tilknyttet selskap		10 100 000	7 600 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		49 613 711	3 480 794
Sum omløpsmidler		181 997 144	100 234 729
SUM EIENDELER		1 814 910 803	1 710 482 398



Realforum Gruppen AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	1 965 217	1 965 217
Overkurs	6	120 856 239	120 856 239
Sum innskutt egenkapital		122 821 456	122 821 456
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 036 387 320	1 012 027 241
Sum opptjent egenkapital		1 036 387 320	1 012 027 241
Sum egenkapital		1 159 208 776	1 134 848 697
Gjeld			
Utsatt skatt	3	33 436	28 403
Sum avsetning for forpliktelser		33 436	28 403
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	99 668 115	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		99 668 115	100 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 000	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		507 556 000	409 017 965
Annen kortsiktig gjeld	8	48 344 476	66 587 333
Sum kortsiktig gjeld		556 000 476	475 605 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 814 910 803	1 710 482 398

Bergen, 27. april 2023

Geir Hove
Styrets leder / daglig leder

Ivar Gjærum
Styremedlem

Trond Toppe
Styremedlem



Realforum Gruppen AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Inntektsføring

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.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår. I tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Realforum Gruppen AS

Noter 2022

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	11 839 290
+ Tilgang	273 000
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	12 112 290
Akk. av/nedskr. pr 1/1	118 393
+ Ordinære avskrivninger	121 123
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	239 516
Balanseført verdi pr 31/12	11 872 774
Prosentats for ord.avskr	1-1

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har i regnskapsåret ikke hatt ansatte.
Selskapet kommer ikke inn under reglene for obligatorisk tjenestepensjon.



Realforum Gruppen AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	78 765 112
+ Permanente og andre forskjeller	-81 233 750
+ Endring i midlertidige forskjeller	121 123
+ Mottatt konsernbidrag	2 347 515
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	5 033
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	5 033
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-239 516	-118 393
+ Inntektsført avsatt utbytte	391 500	247 500
= Grunnlag utsatt skatt	151 984	129 107
Utsatt skatt	33 436	28 403

Note 4 - Investeringer i aksjer og andeler

Datterselskap:	Eierandel/ Stemmerett %	Bokført verdi	Årsresultat pr 31.12.2022	Balanseført EK EK 31.12.2022
Realforum AS	100%	40 000 000	3 110 783	39 618 045
Nedre Ole Bulls Plass 4 AS	100%	237 324 205	21 502 428	491 960 214
Kirkegaten 166 AS	100%	121 672 709	6 145 267	126 389 181
Rosenkrantz 8 Bergen AS	100%	147 842 022	10 393 970	239 163 150
Strandgaten 6 Bergen AS	100%	64 972 762	3 907 721	36 367 922
Lodin Leppsgate 2B AS	100%	5 930 292	3 288 135	15 668 679
Markeveien 4B AS	100%	4 256 683	1 322 000	13 371 148
Vågsalmenning 3 AS	100%	5 532 016	3 020 695	7 234 175
Kong Oscarsgate 12 AS	100%	2 753 770	614 819	2 429 196
Sentrum Suitellene Bergen AS	100%	450 000	961 074	1 783 028
Torgalmenning 10 AS	100%	257 703 304	6 145 831	7 071 286
Cinclus Eiendom AS	100%	88 020 549	2 497 488	35 236 620
Gjensidigegården AS	95%	161 604 500	2 836 590	163 259 667
Lodin Leppsgt 2 Realforum ANS	95%	2 354 094	604 418	2 477 993
Zachariabryggen AS	70%	111 800 060	10 952 829	193 755 088
Bergen Næringseiendom AS	70%	27 100 000	5 366 368	43 106 712
Stavanger City AS	65%	155 245 499	4 086 237	244 550 589
Solasplitten Eiendom AS	55%	42 930 152	6 367 562	23 608 943
Sum		1 477 661 879		



Realforum Gruppen AS

Noter 2022

Tilknyttet selskap:	Eierandel/ stemmerett %	Bokført Kostpris	Resultat 2022	EK 31.12.2022
Haukås Næring AS	50%	13 607 705	2 541 000	32 572 745
Berentzen Holding AS	50%	6 150 000	740 000	8 160 000*
Vetrlidsalmenning AS	50%	2 393 100	- 1 337 000	- 3 551 000
Kløver Eiendom AS	50%	50 001	0	173 000
Arealia AS	50%	255 400	2 744 000	18 255 000*
Reito AS	50%	804 800	2 847 000	246 000
Birkebeiner Eiendom	50%	103 000	17 361 000	134 585 000
Scott Invest AS	50%	1	6 691 000	39 000
Ladegårdsveiten AS	50%	15 000	362 000	- 287 000
Totalt		23 379 007		

* Regnskap pr 31.12.21. Resultat og egenkapital er avrundet til hele tusen.

Det er merverdier knyttet til eiendom utover balanseførte verdier på aksjene.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Note 5 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet har 1 aksje pålydende kr 1 965 217, samlet aksjekapital utgjør kr 1 965 217.

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
Realforum Holding AS	1

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 965 217	120 856 239	1 012 027 241	1 134 848 697
+Fra årets resultat			24 360 079	24 360 079
Pr 31.12.	1 965 217	120 856 239	1 036 387 320	1 159 208 776

Note 7 - Pantstillelser

Selskapet har lån på tilsammen kr 100 mill. Til sikkerhet er stillet pant i eiendommer i datterselskapene i Lodin Leppsgt 2B AS, Gjensidigegården AS, Kirkegaten 166 AS og Rosenkrantz 8 Bergen AS og Torgalmenning 10 AS.

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter balansedagen. Bankgjeld er spesifisert som langsiktig gjeld.

Note 8 - Annen kortsiktig fordring

Annen kortsiktig fordring er i hovedsak mot nærstående selskap. Lånet er renteberegnet på markedsmessige vilkår.



Til generalforsamlingen i
Realforum Gruppen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Realforum Gruppen AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 78 760 079. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standard Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 avviklet.

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.



Til generalforsamlingen i
Realforum Gruppen AS
Side 2

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

Bergen, 27. april 2023

REVISOR-PARTNER AS

Bjørn Erik Flakne
statsautorisert revisor