



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 816 608  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDISK REALKAPITAL AS  
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 53  
0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Maren Langesæter  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 25.08.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Avkastning på finansinvesteringer	6	6 793 373	37 189 670
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 793 373</b>	<b>37 189 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	40 000	40 000
Negativ avkastning på finansinvesteringer	6		
Annen driftskostnad	5, 7	871 961	1 167 349
<b>Sum kostnader</b>		<b>911 961</b>	<b>1 207 349</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 881 413</b>	<b>35 982 321</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		79 010	16 996
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79 010</b>	<b>16 996</b>
<b>Netto finans</b>		<b>79 010</b>	<b>16 996</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte			20 656 557
Overført (til)/fra annen egenkapital		5 960 422	15 342 760
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	2	<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	39 688 450	59 459 127
Investeringer i aksjer og andeler	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 688 450</b>	<b>59 459 127</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 688 450</b>	<b>59 459 127</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 014 367	22 426 563
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 014 367</b>	<b>22 426 563</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 014 367</b>	<b>22 426 563</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 702 816</b>	<b>81 885 689</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	2 295 173	2 295 173
Overkurs	2		
Annen innskutt egenkapital	2		74 708
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 295 173</b>	<b>2 369 881</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2, 8	38 242 033	58 601 392
Udekket tap	2		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 242 033</b>	<b>58 601 392</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 537 206</b>	<b>60 971 273</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Utbytte			20 656 557
Annen kortsiktig gjeld	7	165 610	257 859
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 610</b>	<b>20 914 416</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>165 610</b>	<b>20 914 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 702 816</b>	<b>81 885 689</b>



 Legally signed by  
Jens Henrik Larsen  
19.05.2020

 Legally signed by  
Trude Aandal  
19.05.2020

# Årsregnskap 2019

---

## Nordisk Realkapital AS

org. nr. 989 816 608

Utarbeidet av Formuesforvaltning Forretningsførsel AS



## Nordisk Realkapital AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Avkastning på finansinvesteringer	6	6 793 373	37 189 670
<b>SUM DRIFTSINNEKT</b>		<b>6 793 373</b>	<b>37 189 670</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønnskostnad	5	(40 000)	(40 000)
Annen driftskostnad	5, 7	(871 961)	(1 167 349)
<b>SUM DRIFTSKOSTNAD</b>		<b>(911 961)</b>	<b>(1 207 349)</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 881 413</b>	<b>35 982 321</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Annen renteinntekt		79 010	16 996
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>79 010</b>	<b>16 996</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>
<b>DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET</b>			
Foreslått utbytte		0	20 656 557
Overført (til)/fra annen egenkapital		(5 960 422)	(15 342 760)
<b>SUM DISPONERT (DEKKET)</b>	2	<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>



## Nordisk Realkapital AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	39 688 450	59 459 127
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>39 688 450</u>	<u>59 459 127</u>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<u>39 688 450</u>	<u>59 459 127</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 014 367	22 426 563
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<u>1 014 367</u>	<u>22 426 563</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>40 702 816</u>	<u>81 885 689</u>



## Nordisk Realkapital AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	2 295 173	2 295 173
Annen innskutt egenkapital	2	0	74 708
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 295 173</b>	<b>2 369 881</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2, 8	38 242 033	58 601 392
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 242 033</b>	<b>58 601 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 537 206</b>	<b>60 971 273</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Utbytte		0	20 656 557
Annen kortsiktig gjeld	7	165 610	257 859
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 610</b>	<b>20 914 416</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>165 610</b>	<b>20 914 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 702 816</b>	<b>81 885 689</b>

Oslo, 19.05.2020

Jens Henrik Larsen  
styreleder

Trude Aandal  
styremedlem



## Nordisk Realkapital AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

---

#### **NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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

#### **Anleggsmidler**

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### **Omløpsmidler**

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

#### **Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter**

Kortsiktige plasseringer (aksjer, andeler mv. vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. For verdipapirer som er en del av en veldiversifisert portefølje med innslag av ulike aktivaklasser der porteføljen forvaltes samlet med hensyn på risiko og avkastning, benyttes laveste verdis prinsipp samlet for porteføljen.

#### **Inntektsføring av avkastning på investeringer**

Avkastning på investering i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter, samt mottatt utbytte og andre utdelinger, inngår i avkastning på finansinvesteringer under driftsinntekter. Avkastning inkluderer både realiserte og urealiserte resultatførte beløp, renter på obligasjoner og pengemarkedsfond og valutaendringer knyttet til investeringer, negativ avkastning (resultatførte tap og nedskrivning) kommer til fradrag. Netto negativ avkastning inngår i negativ avkastning på finansinvesteringer under driftskostnader.

#### **Valuta**

Balanseposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen til Norges Bank ved periodens slutt.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.



## Nordisk Realkapital AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

## NOTE 2 - EGENKAPITAL

Egenkapital	Aksje kapital	Annen innskutt EK	Annen EK / (udekket tap)	Sum EK
EK 01.01.2019	2 295 173	74 708	58 601 392	60 971 273
Utbytte		-74 708	-26 319 782	-26 394 490
Årsresultat			5 960 422	5 960 422
<b>EK pr 31.12.2019</b>	<b>2 295 173</b>	<b>0</b>	<b>38 242 033</b>	<b>40 537 206</b>

## NOTE 3 - ANTALL AKSJER, AKSJEIEIERE M.V

	Antall	Pålydende	Bokført
Selskapets aksjekapital 31.12.2019	2 295 173	1	2 295 173

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapet har ingen aksjonærer med eierandel over 5%

## NOTE 4 - SKATT

Periodens skattekostnad fremkommer slik	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt på årets resultat	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	5 960 422	35 999 317
Permanente forskjeller	-6 586 992	-37 189 670
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Grunnlag betalbar skatt, skattepliktig inntekt	-626 570	-1 190 353
<b>Betalbar skatt, 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Endring	31.12.2019	2018
Omløpsmidler		0	0
Andre forskjeller		0	0
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aksjer, andeler og finansielle instrumenter		0	0
Fremførbart underskudd		-26 596 489	-25 969 920
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel		-26 596 489	-25 969 920
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.



## Nordisk Realkapital AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

#### NOTE 5 - LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE MV.

Selskapet har ingen ansatte. Det er avsatt for styrehonorar i 2019.

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Lønnskostnader	2019	2018
Lønn / styrehonorar mv.	40 000	40 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

Kostnadsført godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon i regnskapsåret var kr 18 625 inkl mva.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor for andre tjenester i regnskapsåret var kr 0 inkl mva

#### NOTE 6 - INVESTERINGER I TILKNYTTET SELSKAP

Tilknyttet selskap	Forretningskontor
Pareto Eiendomsinvest	C/O Pareto, Dronning Mauds gate 3
Nordic AS	0114 OSLOakon VII's gt 1, 0113 Oslo

Eier-/stemmeandel  
21,9 %

Resultat regnskapsåret 2019
Egenkapital 31.12.2019

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi 31.12.2019	Virkelig verdi 31.12.2019
Pareto Eiendomsinvest Nordic AS	39 688 450	39 688 450	54 190 662

#### NOTE 7 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Formuesforvaltning AS er nærstående til selskapet.

Selskapet har inngått forretningsføreravtale med Formuesforvaltning Forretningsførsel AS og aktiv forvaltningsavtale med Formuesforvaltning Aktiv Forvaltning AS

Pr 31.12.2019 har selskapet hatt følgende transaksjoner med nærstående (beløp inkl mva):

Aktiv forvaltningshonorar kr 581 702

Forretningsførerhonorar kr 159 604

Pr. 31.12.2019 hadde selskapet en gjeld til

Formueforvaltning Aktiv Forvaltning AS kr 125 610



## Nordisk Realkapital AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

---

#### NOTE 8 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

WHO erklærte koronautbruddet som en global folkehelsekrise 30. januar 2020 og som en global pandemi 11. mars 2020. De økonomiske konsekvensene av koronautbruddet er foreløpig ikke kjent, men har påvirket den globale økonomien.

Selskapets investeringsportefølje er berørt av verdifallet, men det er på det nåværende tidspunkt ikke mulig å anslå den økonomiske effekten. Bokført verdi og virkelig verdi av porteføljen per 31.12.2019 fremkommer i note 6.

På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet bekreftes det at selskapet fortsatt har betryggende egenkapital.



Til generalforsamlingen i Nordisk Realkapital AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nordisk Realkapital AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nordisk Realkapital AS

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 19. mai 2020  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Erik Andersen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

## Revisjonsberetning

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2020-06-02 10:03

### This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2019

---

## Nordisk Realkapital AS

org. nr. 989 816 608

Utarbeidet av Formuesforvaltning Forretningsførsel AS



## Nordisk Realkapital AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Avkastning på finansinvesteringer	6	6 793 373	37 189 670
<b>SUM DRIFTSINNEKT</b>		<b>6 793 373</b>	<b>37 189 670</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønnskostnad	5	(40 000)	(40 000)
Annen driftskostnad	5, 7	(871 961)	(1 167 349)
<b>SUM DRIFTSKOSTNAD</b>		<b>(911 961)</b>	<b>(1 207 349)</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 881 413</b>	<b>35 982 321</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Annen renteinntekt		79 010	16 996
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>79 010</b>	<b>16 996</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>
<b>DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET</b>			
Foreslått utbytte		0	20 656 557
Overført (til)/fra annen egenkapital		(5 960 422)	(15 342 760)
<b>SUM DISPONERT (DEKKET)</b>	2	<b>5 960 422</b>	<b>35 999 317</b>



## Nordisk Realkapital AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	39 688 450	59 459 127
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>39 688 450</u>	<u>59 459 127</u>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<u>39 688 450</u>	<u>59 459 127</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 014 367	22 426 563
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<u>1 014 367</u>	<u>22 426 563</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>40 702 816</u>	<u>81 885 689</u>



## Nordisk Realkapital AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	2 295 173	2 295 173
Annen innskutt egenkapital	2	0	74 708
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 295 173</b>	<b>2 369 881</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2, 8	38 242 033	58 601 392
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 242 033</b>	<b>58 601 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 537 206</b>	<b>60 971 273</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Utbytte		0	20 656 557
Annen kortsiktig gjeld	7	165 610	257 859
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 610</b>	<b>20 914 416</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>165 610</b>	<b>20 914 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 702 816</b>	<b>81 885 689</b>

Oslo, 19.05.2020

\_\_\_\_\_  
Jens Henrik Larsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Trude Aandal  
styremedlem



## Nordisk Realkapital AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

---

#### **NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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

#### **Anleggsmidler**

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### **Omløpsmidler**

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

#### **Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter**

Kortsiktige plasseringer (aksjer, andeler mv. vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. For verdipapirer som er en del av en veldiversifisert portefølje med innslag av ulike aktivaklasser der porteføljen forvaltes samlet med hensyn på risiko og avkastning, benyttes laveste verdis prinsipp samlet for porteføljen.

#### **Inntektsføring av avkastning på investeringer**

Avkastning på investering i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter, samt mottatt utbytte og andre utdelinger, inngår i avkastning på finansinvesteringer under driftsinntekter. Avkastning inkluderer både realiserte og urealiserte resultatførte beløp, renter på obligasjoner og pengemarkedsfond og valutaendringer knyttet til investeringer, negativ avkastning (resultatførte tap og nedskrivning) kommer til fradrag. Netto negativ avkastning inngår i negativ avkastning på finansinvesteringer under driftskostnader.

#### **Valuta**

Balanseposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen til Norges Bank ved periodens slutt.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.



## Nordisk Realkapital AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

## NOTE 2 - EGENKAPITAL

Egenkapital	Aksje kapital	Annen innskutt EK	Annen EK / (udekket tap)	Sum EK
EK 01.01.2019	2 295 173	74 708	58 601 392	60 971 273
Utbytte		-74 708	-26 319 782	-26 394 490
Årsresultat			5 960 422	5 960 422
<b>EK pr 31.12.2019</b>	<b>2 295 173</b>	<b>0</b>	<b>38 242 033</b>	<b>40 537 206</b>

## NOTE 3 - ANTALL AKSJER, AKSJEIEIERE M.V

	Antall	Pålydende	Bokført
Selskapets aksjekapital 31.12.2019	2 295 173	1	2 295 173

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Selskapet har ingen aksjonærer med eierandel over 5%

## NOTE 4 - SKATT

Periodens skattekostnad fremkommer slik	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	0	0

Betalbar skatt på årets resultat	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	5 960 422	35 999 317
Permanente forskjeller	-6 589 572	-37 189 670
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Grunnlag betalbar skatt, skattepliktig inntekt	-629 150	-1 190 353
Betalbar skatt, 22 %	0	0

	Endring	31.12.2019	2018
Omløpsmidler		0	0
Andre forskjeller		0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	0
Aksjer, andeler og finansielle instrumenter		0	0
Fremførbart underskudd		-26 599 069	-25 969 920
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel		-26 599 069	-25 969 920
Utsatt skattefordel	0	0	0

Utsatt skattefordel er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.



## Nordisk Realkapital AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

#### NOTE 5 - LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE MV.

Selskapet har ingen ansatte. Det er avsatt for styrehonorar i 2019.

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Lønnskostnader	2019	2018
Lønn / styrehonorar mv.	40 000	40 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

Kostnadsført godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon i regnskapsåret var kr 18 625 inkl mva.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor for andre tjenester i regnskapsåret var kr 0 inkl mva

#### NOTE 6 - INVESTERINGER I TILKNYTTET SELSKAP

Tilknyttet selskap	Forretningskontor
Pareto Eiendomsinvest Nordic AS	C/O Pareto, Dronning Mauds gate 3 0114 OSLOakon VII's gt 1, 0113 Oslo

Eier-/stemmeandel  
21,9 %

Resultat regnskapsåret 2019
64 672 862
Egenkapital 31.12.2019
193 291 440

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi 31.12.2019	Virkelig verdi 31.12.2019
Pareto Eiendomsinvest Nordic AS	39 688 450	39 688 450	54 190 662

#### NOTE 7 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Formuesforvaltning AS er nærstående til selskapet.

Selskapet har inngått forretningsføreravtale med Formuesforvaltning Forretningsførsel AS og aktiv forvaltningsavtale med Formuesforvaltning Aktiv Forvaltning AS

Pr 31.12.2019 har selskapet hatt følgende transaksjoner med nærstående (beløp inkl mva):

Aktiv forvaltningshonorar kr 581 702

Forretningsførerhonorar kr 159 604

Pr. 31.12.2019 hadde selskapet en gjeld til

Formueforvaltning Aktiv Forvaltning AS kr 125 610



## Nordisk Realkapital AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

---

#### NOTE 8 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

WHO erklærte koronautbruddet som en global folkehelsekrise 30. januar 2020 og som en global pandemi 11. mars 2020. De økonomiske konsekvensene av koronautbruddet er foreløpig ikke kjent, men har påvirket den globale økonomien.

Selskapets investeringsportefølje er berørt av verdifallet, men det er på det nåværende tidspunkt ikke mulig å anslå den økonomiske effekten. Bokført verdi og virkelig verdi av porteføljen per 31.12.2019 fremkommer i note 6.

På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet bekreftes det at selskapet fortsatt har betryggende egenkapital.