



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 28.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 29.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	61 394 000	61 120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 394 000</b>	<b>61 120 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	15 182 000	10 331 000
Avskrivning	3	11 006 000	10 898 000
Annen driftskostnad	2,11	16 480 000	50 940 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 668 000</b>	<b>72 169 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 726 000</b>	<b>-11 049 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		260 000	6 492 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		750 000	869 000
Annen finansinntekt	12	962 000	37 373 000
Verdiendring finansielle instrumenter		127 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 099 000</b>	<b>44 734 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			2 097 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 019 000	5 285 000
Annen finanskostnad	12	12 810 000	17 555 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 829 000</b>	<b>24 937 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 730 000</b>	<b>19 797 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 996 000</b>	<b>8 748 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 391 000	-7 385 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>605 000</b>	<b>16 133 000</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>605 000</b>	<b>16 133 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til annen egenkapital		605 000	16 133 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>605 000</b>	<b>16 133 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		475 630 000	492 293 000
Driftsløsøre		3 626 000	4 111 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3,9	<b>479 256 000</b>	<b>496 404 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5,9	86 861 000	86 861 000
Lån til foretak i samme konsern	15	0	7 186 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	160 271 000	160 085 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	15	7 711 000	7 343 000
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	69 000
Andre fordringer		2 281 000	2 737 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>257 134 000</b>	<b>264 281 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>736 390 000</b>	<b>760 685 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	15	671 000	551 000
Kundefordringer konsern	15	669 000	0
Andre fordringer	15	1 399 000	19 976 000
Konsernfordringer	15	8 392 000	0
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>11 131 000</b>	<b>20 527 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter	7,13	37 543 000	26 648 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>37 543 000</b>	<b>26 648 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 674 000</b>	<b>47 175 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>785 064 000</b>	<b>807 860 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 000 000	2 000 000
Overkurs		14 158 000	14 158 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 158 000</b>	<b>16 158 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		153 832 000	153 227 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>153 832 000</b>	<b>153 227 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8,16	<b>169 990 000</b>	<b>169 385 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	42 699 000	37 307 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>42 699 000</b>	<b>37 307 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		386 376 000	372 276 000
Langsiktig konserngjeld	15	73 988 000	91 313 000
Øvrig langsiktig gjeld		98 373 000	108 530 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>558 737 000</b>	<b>572 119 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>601 436 000</b>	<b>609 426 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 190 000	10 070 000
Betalbar skatt	6	0	30 000
Skyldige offentlige avgifter		2 218 000	746 000
Kortsiktig konserngjeld	15	2 553 000	0
Leverandørgjeld konsern	15	45 000	8 000
Annen kortsiktig gjeld	10	5 630 000	18 191 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 636 000</b>	<b>29 045 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		615 072 000	638 471 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>785 062 000</b>	<b>807 856 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		131 892 000	129 071 000
Annen driftsinntekt	14	93 173 000	125 111 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>225 065 000</b>	<b>254 182 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 230 000	12 406 000
Lønnskostnad	2	50 075 000	69 129 000
Avskrivning	3	40 703 000	39 620 000
Annen driftskostnad	2	59 775 000	82 665 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>161 783 000</b>	<b>203 820 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>63 282 000</b>	<b>50 362 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	2 005 000	22 166 000
Annen finansinntekt		1 366 000	19 284 000
Verdiendring finansielle instrumenter		127 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 498 000</b>	<b>41 450 000</b>
Negativ resultatandel tilknyttet selskap	4	6 057 000	-295 000
Annen finanskostnad		42 851 000	115 600 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 908 000</b>	<b>115 305 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 410 000</b>	<b>-73 855 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 872 000</b>	<b>-23 493 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 818 000	-11 498 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 054 000</b>	<b>-11 995 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 054 000</b>	<b>-11 995 000</b>
Minoritetsinteresser		233 000	92 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 821 000</b>	<b>-12 087 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 320 209 000	1 351 786 000
Driftsløsøre		8 878 000	10 459 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3,9	<b>1 329 087 000</b>	<b>1 362 245 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	103 867 000	107 733 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	15	7 711 000	7 343 000
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	74 000
Andre fordringer		2 281 000	2 737 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>113 874 000</b>	<b>117 887 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 442 961 000</b>	<b>1 480 132 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		2 579 000	5 219 000
<b>Sum varer</b>		<b>2 579 000</b>	<b>5 219 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 572 000	6 623 000
Andre fordringer	15	15 906 000	27 269 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 478 000</b>	<b>33 892 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter	7	76 046 000	55 493 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>76 046 000</b>	<b>55 493 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>102 103 000</b>	<b>94 604 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 545 064 000</b>	<b>1 574 736 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 000 000	2 000 000
Overkurs		14 158 000	14 158 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 158 000</b>	<b>16 158 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		84 723 000	72 584 000
Minoritetsinteresser		1 700 000	1 785 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 423 000</b>	<b>74 369 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8,16	<b>102 581 000</b>	<b>90 527 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	42 080 000	37 082 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>42 080 000</b>	<b>37 082 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 258 079 000	1 260 729 000
Øvrig langsiktig gjeld		98 373 000	108 530 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>1 356 452 000</b>	<b>1 369 259 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 398 532 000</b>	<b>1 406 341 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 745 000	17 742 000
Betalbar skatt	6	820 000	707 000
Skyldige offentlige avgifter		6 257 000	6 753 000
Annen kortsiktig gjeld		22 128 000	52 667 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 950 000</b>	<b>77 869 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 442 482 000</b>	<b>1 484 210 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 545 063 000</b>	<b>1 574 737 000</b>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-7462 Trondheim

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Realinvest AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Realinvest AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 forettingsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Uavhengig revisors beretning - Realinvest AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnøkkel: GCUDG-SPK1-F-TBH5K-5S8ET-TPZ1-GF6BK



Building a better  
working world

## Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 7. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GQUJG-SPK1F-TBH5K-SS8ET-TP2Z1-GF6BK

Uavhengig revisors beretning - Realinvest AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



# 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."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-05-07 14:12:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: GQUDG-SPK1F-TBH5K-5S8ET-TP2Z1-GF6BK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Realinvest AS / Realinvest konsern



## Årsrapport for 2020

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



Realinvest AS  
Org.nr 991 762 299

## ÅRSBERETNING 2020

### 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 31.12.2020 av 16 selskaper fordelt på 3 virksomhetsområder innenfor fast eiendom, kjøpesenter og hotellvirksomhet.

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 6 datterselskaper, i tillegg til å drive med kjøp og salg av fast eiendom, samt rehabilitering og utleie til næringsdrivende og private.

**Hoff Handel AS** er underkonsern for konsernets kjøpesentervirksomhet, samt eier av 4 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. 61 394 000 i 2020 mot kr. 61 120 000 i 2019. Årets resultat ble et overskudd på kr. 605 000. Styret har ved regnskapsavleggelsen ikke funnet indikasjoner på verdifall på anleggsmidlene. Bokført egenkapital er på kr. 169 989 000. Se for øvrig note 8 vedr selskapets egenkapital. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med noter et rettviseende bilde av virksomhetens resultat og økonomiske stilling pr 31.12.2020

### Redegjørelse for konsernets årsregnskap

Konsernets inntekter, med sine totalt 16 konsernselskaper, ble kr. 225 065 000 i 2020. Årsresultatet for konsernet, før minoritetsinteresser, ble et overskudd på kr. 12 054 000. Konsernets bokførte egenkapital inklusive minoritetsandeler pr 31.12.2020 var på kr. 102 581 000.

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 i konkludert med at det ikke foreligger forhold som tilsier reversering av tidligere nedskrivninger pr 31.12.2020. 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 31.12.2020.



## **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 2020 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 markedene 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 5,1%. Arbeidsmiljø og trivsel på arbeidsplassen anses som god.

Det har ikke vært arbeidsulykker av alvorlig art i 2020 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. 15 843 000 pr 31.12.2020. Disse fordringene nedbetales iht. inngåtte avtaler. Selskapet hadde pr 31.12.2020 kundefordringer på kr. 1 340 000, etter regnskapsmessig avsetning for mulige tap. Av dette utgjør fordringer mot andre selskaper i samme konsern kr. 669 000. Andre kortsiktige fordringer består i all vesentlighet av fordringer mot leietakere og forskuddsbetalte kostnader for 2021. Sammen med nøkternt budsjett for 2021 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 2020 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.

## **Covid 19**

WHO erklærte koronautbrudd som en global folkehelsekrise 30. januar, og som en global pandemi 11. mars. Flere av leietakerne innenfor helse og velvære ble pålagt stengt av myndighetene 12. mars, mens noen butikker og restauranter valgte å stenge eller redusere sin åpningstid. I midten av april var alle butikker tilbake til normale åpningstider og de som var pålagt stengt av myndighetene åpnet 27. april.

Selskapet har søkt og fått innvilget statsgarantert lån i selskapets bankforbindelse, samt at noen datterselskaper i konsernet har søkt og fått innvilget støtte gjennom Kompensasjonsordningen for næringslivet som gir støtte for dekning av uunngåelige faste kostnader til bedrifter med omsetningsfall. Styret vurderer situasjonen fortløpende og gjør de tiltak som er nødvendige.



Trondheim, 07.05.2021

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			
2019	2020	Note	Resultatregnskap	Note	2020	2019
			<b>Driftsinntekter</b>			
0	0		Salgsinntekter		131 892	129 071
61 120	61 394		Andre driftsinntekter	14	93 173	125 111
<u>61 120</u>	<u>61 394</u>	1	Sum driftsinntekter	1	<u>225 065</u>	<u>254 182</u>
			<b>Driftskostnader</b>			
0	0		Varekostnad		11 230	12 406
10 331	15 182	2	Lønnskostnad	2	50 075	69 129
10 898	11 006	3	Avskrivning	3	40 703	39 620
0	0	3	Nedskrivning	3	0	0
50 940	16 480	2,11	Annen driftskostnad	2	59 775	82 665
<u>72 170</u>	<u>42 668</u>		Sum driftskostnader		<u>161 783</u>	<u>203 819</u>
<u>-11 050</u>	<u>18 726</u>		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>63 283</u>	<u>50 362</u>
			<b>Finansinntekter- og kostnader</b>			
6 492	260		Inntekt på investering i datterselskap		0	0
0	0		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	2 005	22 166
869	750		Renteinntekt, samme konsern		0	0
0	127		Verdiendr finansielle instrumenter, virkelig verdi		127	
37 373	962	12	Annen finansinntekt		1 366	19 284
<u>44 734</u>	<u>2 099</u>		Sum finansinntekt		<u>3 497</u>	<u>41 450</u>
2 097	0		Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
5 285	2 019		Rentekostnad, samme konsern		0	0
0	0		Negativ resultatandel tilknyttet selskap	4	6 057	-295
17 555	12 810	12	Annen finanskostnad		42 851	115 600
<u>24 938</u>	<u>14 829</u>		Sum finanskostnad		<u>48 907</u>	<u>115 305</u>
<u>19 797</u>	<u>-12 730</u>		Netto finansposter		<u>-45 410</u>	<u>-73 855</u>
8 747	5 996		Ordinært resultat før skattekostnad		17 872	-23 493
-7 385	5 391	6	Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 818	-11 498
<u>16 132</u>	<u>605</u>	8	<b>ÅRSRESULTAT</b>	8	<u>12 054</u>	<u>-11 996</u>
			Majoritetens andel av årets resultat		11 821	-12 088
			Minoritetens andel av årets resultat		233	92
			<b>Overføringer</b>			
16 132	605		Annen egenkapital			
<u>16 132</u>	<u>605</u>		Sum overføringer			



Realinvest AS			Balanse pr 31 12		Konsernet	
Alle tall i hele tusen			Eiendeler		Alle tall i hele tusen	
2019	2020	Note		Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>						
<b>Vareige driftsmidler</b>						
492 293	475 630		Tomter, bygg og annen fast eiendom		1 320 209	1 351 786
4 111	3 626		Driftsløsøre		8 878	10 459
<u>496 404</u>	<u>479 255</u>	3,9	Sum vareige driftsmidler	3, 9	<u>1 329 087</u>	<u>1 362 246</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
86 861	86 861	5, 9	Investering i datterselskap		0	0
7 186	0	15	Lån til foretak i samme konsern		0	0
160 085	160 271	4	Investering i tilknyttet selskap	4	103 867	107 733
7 343	7 711	15	Lån til tilknyttet selskap	15	7 711	7 343
69	10		Investering i aksjer og andeler		15	74
2 737	2 281		Andre fordringer		2 281	2 737
<u>264 280</u>	<u>257 133</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>113 873</u>	<u>117 886</u>
<u>760 684</u>	<u>736 388</u>		<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>1 442 960</u>	<u>1 480 132</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>						
<b>Varer</b>						
0	0				2 579	5 219
<b>Fordringer</b>						
551	671	15	Kundefordringer		7 572	6 623
0	669	15	Kundefordringer konsern		0	0
19 976	1 399	15	Andre fordringer	15	15 906	27 269
0	8 392	15	Konsernfordringer		0	0
<u>20 527</u>	<u>11 130</u>	9	Sum fordringer	9	<u>23 478</u>	<u>33 892</u>
26 648	37 543	7,13	Bankinnskudd, kontanter	7	76 046	55 493
<u>47 175</u>	<u>48 673</u>		Sum omløpsmidler		<u>102 103</u>	<u>94 603</u>
<u>807 859</u>	<u>785 061</u>		<b>SUM EIENDELER</b>		<u>1 545 063</u>	<u>1 574 735</u>



Realinvest AS			Balanse pr. 31.12		Konsernet	
Alle tall i hele tusen			Egenkapital og gjeld		Alle tall i hele tusen	
2019	2020	Note		Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>						
<b>Innskudd egenkapital</b>						
2 000	2 000		Aksjekapital		2 000	2 000
14 158	14 158		Overkurs		14 158	14 158
<b>Opptjent egenkapital</b>						
153 227	153 832		Annen egenkapital		84 723	72 584
			Minoritetsinteresser		1 700	1 785
<u>169 385</u>	<u>169 989</u>	8, 16	<b>Sum egenkapital</b>	8, 16	<u>102 581</u>	<u>90 527</u>
<b>GJELD</b>						
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>						
37 307	42 699	6	Utsatt skatt	6	42 080	37 082
0	0		Andre forpliktelser		0	0
<u>37 307</u>	<u>42 699</u>		<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<u>42 080</u>	<u>37 082</u>
<b>Langsiktig gjeld</b>						
372 276	386 376		Gjeld til kreditinstitusjoner		1 258 079	1 260 729
91 313	73 988	15	Langsiktig konserngjeld		0	0
108 530	98 373		Øvrig langsiktig gjeld		98 373	108 530
<u>572 119</u>	<u>558 737</u>	9	<b>Sum langsiktig gjeld</b>	9	<u>1 356 452</u>	<u>1 369 259</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
10 070	3 190		Leverandørgjeld		14 745	17 742
8	45	15	Leverandørgjeld konsern		0	0
30	0	6	Betalbar skatt	6	820	707
746	2 218		Skyldige offentlige avgifter		6 257	6 753
0	2 553	15	Kortsiktig gjeld konsern	15	0	0
18 191	5 630	10	Annen kortsiktig gjeld		22 128	52 667
<u>29 047</u>	<u>13 636</u>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>43 950</u>	<u>77 868</u>
<u>638 474</u>	<u>615 072</u>		<b>Sum gjeld</b>		<u>1 442 482</u>	<u>1 484 209</u>
<u>807 859</u>	<u>785 061</u>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u>1 545 063</u>	<u>1 574 735</u>

Trondheim, 7. mai 2021  
I styret for Realinvest AS

Hans Døsen Hoff  
Styrets leder

Martin Lie-Nordsjø  
Daglig leder

Mona Elisabeth Hoff  
Styremedlem



Realinvest AS		KONTANTSTRØMOPPSTILLING	Konsernet	
Alle tall i hele tusen			Alle tall i hele tusen	
2019	2020	2020	2019	
<b>Operasjonelle aktiviteter</b>				
8 748	5 996	Resultat før skattekostnad	17 872	-23 493
0	-30	Periodens betalte skatt	-707	0
-35 837	-658	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-659	-16 976
10 898	11 006	Ordinære avskrivninger	40 703	39 620
18 501	0	Nedskrivning anleggsmidler	0	0
0	0	Endring i varelager	2 640	-1 628
-498	9 397	Endring i kundefordringer og andre kortsiktige fordringer	10 413	-6 013
5 594	-6 843	Endring i leverandørgjeld	-2 996	4 503
100	0	Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	0	100
0	0	Inntekt på investering i tilkn selskap	-2 005	-22 165
-5 000	0	Avsatt forpliktelse EGH uten kontanteffekt	0	-5 000
793	0	Fordring katternskogen uten kontanteffekt	0	793
0	-127	Verdiendring finansielle anleggsmidler	-127	0
0	0	Negativ resultatandel tilknyttet selskap	6 057	0
0	-260	Resultatandel i datterselskap	0	0
-20 040	-3 835	Endring i andre tidsavgrensningsposter (annen kortsiktig gjeld)	-26 591	919
-16 741	14 645	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	44 601	-29 340
<b>Investeringsaktiviteter</b>				
0	12 231	Innbetalinger ved salg av vange driftsmidler	12 231	0
-113 921	-5 431	Utbetalinger ved kjøp av vange driftsmidler	-19 118	-119 555
83 622	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	83 622
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
-1 178	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-1 828
0	7 274	Netto endring andre finansielle eiendeler	88	0
0	0	Andre tidsavgrensningsposter	0	0
-31 476	14 074	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 799	-37 760
<b>Finansierungsaktiviteter</b>				
110 586	14 100	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	14 100	115 943
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
-59 875	-27 483	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-26 907	-49 522
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
0	-4 441	Netto endring i kassakreditt	-4 441	0
0	0	Netto endring mellomværende tilkn Selsk	0	0
0	0	Netto endring konsernmellomværende	0	0
-5 000	0	Utbetalinger av utbytte	0	-5 000
45 711	-17 824	Kontantstrøm fra finansierungsaktiviteter	-17 248	61 421
-2 506	10 895	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	20 553	-5 679
29 154	26 648	Beh av kontanter og bankinnskudd 01 01	55 493	61 173
26 648	37 543	Beh av kontanter og bankinnskudd 31 12	76 046	55 494



## Noter til årsregnskapet for 2020

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 uopplynt 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 1 Driftsinntekter

Beløp i TNOK

### Morselskapet

	2020	2019
Leieinntekter vedrørende fast eiendom	45 677	46 493
Andre driftsinntekter	15 716	14 627
<b>Sum</b>	<b>61 394</b>	<b>61 120</b>

### Konsern

	2020	2019
Leieinntekter vedrørende fast eiendom	102 325	92 759
Inntekter fra hotellvirksomhet	83 663	129 071
Andre driftsinntekter	39 078	32 352
<b>Sum</b>	<b>225 065</b>	<b>254 182</b>

Driftsinntektene er hovedsakelig opplyst i Trondheim kommune, men også i Steinkjer og Tromsø. Andre driftsinntekter gjelder hovedsakelig gevinst ved salg av anleggsmidler og viderefakturering av felleskostnader vedrørende utleievirksomheten.

## Note 2 Lønnskostnad

Beløp i TNOK

### Morselskapet

Lønnskostnader består av følgende poster	2020	2019
Lønninger	12 183	8 215
Arbeidsgiveravgift	1 752	1 076
Pensjonskostnader	676	483
Andre ytelser	571	557
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>15 182</b>	<b>10 331</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 15 8

Fra januar til og med april har daglig leder vært innleid i selskapet fra annet selskap i samme konsern. Godtgjørelse for dette utgjør TNOK 190. Lønn til ansatt daglig leder fra mai til desember utgjør TNOK 1 195. Andre godtgjørelser til daglig leder utgjør for samme perioden TNOK 15.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre i 2020.

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

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjonshonorar	200	195
Teknisk bistand ved utarb. av konsernregnskap	45	102
Annen bistand	163	250

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

### Konsernet

Lønnskostnader består av følgende poster	2020	2019
Lønninger	40 657	56 591
Arbeidsgiveravgift	5 860	8 179
Pensjonskostnader	1 591	2 037
Andre ytelser	1 966	2 321
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>50 075</b>	<b>69 129</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 89 125

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	644	618
Teknisk bistand regnskap og ligningspapirer	45	322
Annen revisjonsnær bistand	215	339

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Note 3 Være driftmidler

Beløp i TNOK

Morselskapet	Bygninger	Tomter	Løsøre	Sum
Ansk kost 01 01 20	355 568	156 030	5 068	516 665
Tilgang i året	5 348	0	83	5 431
Avgang/reklassifiseringer i året	-11 265	-300	-12	-11 577
Ansk kost 31 12 20	349 651	155 730	5 139	510 520
Årets avskrivninger	-10 447	0	-559	-11 006
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akk av- og nedskrivning 31 12 20	-29 752	0	-1 513	-31 265
<b>Bokført verdi 31 12 20</b>	<b>319 900</b>	<b>155 730</b>	<b>3 626</b>	<b>479 255</b>

Satser	10-50 år	-	10 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær

Konsernet	Bygninger	Tomter	Løsøre	Sum
Ansk kost 01 01 20	1 232 303	322 945	37 983	1 593 231
Tilgang i året	18 212	0	971	19 182
Avgang/reklassifiseringer i året	-11 330	-300	-12	-11 642
Reklassifisering til finansielle anleggsmidler				-
Ansk kost 31 12 20	1 239 185	322 645	38 942	1 600 773
Årets avskrivninger	-38 340	0	-2 364	-40 703
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Akk av- og nedskrivning 31 12 20	-241 621	0	-30 054	-271 685
<b>Bokført verdi 31 12 20</b>	<b>997 563</b>	<b>322 645</b>	<b>8 877</b>	<b>1 329 087</b>

Satser	7-50 år	-	3-10 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær

## Note 4 Inntekt på investering i tilknyttet selskap

Beløp i TNOK

Morselskapet	Førr kontor	Eierand / st and	Ans kost 31 12 20	Selskapsinformasjon		Egenkapital 31 12 2020	Res andel 2020
				Bokf v 31 12 20	Resultat 2020		
Realbo AS	Tr heim	50 %	444	444	790	6 236	385
Star Property AS	Tr heim	51 %	116 400	116 400	-8 739	106 415	-4 457
Tromsø Hotellierendom AS	Tromsø	50 %	26 600	26 600	2 685	75 853	1 342
Leangen Utvikling AS	Tr heim	25 %	9	9	-1 471	-7 295	-368
Leangen Ølutsalg AS	Tr heim	40 %	16	16	668	1 037	267
Kattensbogen AS	Tr heim	37 %	16 692	16 692	-124	2 155	-46
Louiseyst Gård AS	Tr heim	50 %	110	110	-348	-512	-174
<b>Sum</b>			<b>160 271</b>	<b>160 271</b>	<b>-6 540</b>	<b>183 888</b>	<b>-3 040</b>

Aksjer i tilknyttet selskap Erichsgården Holding AS ble solgt i 2019. Gevinst TNOK 18 861 er bokført som inntekt på investering i tilknyttet selskap.

Star Property AS er klassifisert som tilknyttet selskap på grunn av bestemmelser i aksjonærvtale.

Konsernet	Førr kontor	Eierand / st and	Ans kost 31 12 20	Konsernverdi inkl merverdier 31 12 20
Realbo AS	Tr heim	50 %	444	3 803
Star Property AS	Tr heim	51 %	116 400	54 273
Tromsø Hotellierendom AS	Tromsø	50 %	26 600	30 613
Kattensbogen AS	Tr heim	37 %	16 692	16 459
Øvngje tilknytt selskap	Tr heim		135	-1 281
<b>Sum</b>			<b>160 271</b>	<b>103 867</b>

## Note 5 Investering i datterselskaper

Beløp i TNOK

Morselskapet	Førr kontor	Eierand / st and	Ans kost 31 12 20	Selskapsinformasjon	
				Bokf v 31 12 20	Resultat 2020
Realinvest Tromsø AS	Tr heim	75 %	4 130	4 130	933
Hoff Hotels AS	Tr heim	100 %	2 350	2 350	4 219
Hoff Handel AS	Tr heim	100 %	36 946	36 946	9 390
SD Trondheim AS	Tr heim	100 %	2 006	0	-1 867
Leangen Interør AS	Tr heim	100 %	91	0	-1 659
Meienkvaralet Eiend AS	Tromsø	100 %	43 435	43 435	759
<b>Sum</b>			<b>88 958</b>	<b>86 861</b>	<b>11 775</b>



Konsernet	Forr kontor	Eierand / st and	Ans kost 31 12 20	Bokf v 31 12 20	Selskapsinformasjon	
					Resultat 2020	Egenkapital 31 12 2020
<b>Hoff Hotels AS</b>	Tr heim	100 %	2 350	2 350	4 219	14 485
Quality Grand Steink AS	Steinkjer	100 %	550	550	1 646	675
Comfort Hotel Park AS	Tr heim	100 %	0	229	-287	417
Quality Hot Augustin AS	Tr heim	100 %	1	0	1 917	7 182
City Living AS	Tr heim	100 %	1 800	3 994	-563	4 521
City Living Sentrum AS	Tr heim	100 %	200	200	306	516
<b>Hoff Handel AS</b>	Tr heim	100 %	36 946	36 946	9 390	1 221
Leangen Invest AS	Tr heim	100 %	6 624	6 624	-236	2 496
Sirkus Shopping AS	Tr heim	100 %	5 400	0	1 464	3 555
Shops Of Norway AS	Tr heim	100 %	106	0	-115	-5 851
<b>Leangen Interiør AS</b>	Tr heim	100 %	91	0	-1 659	-7 451
S Jenssen AS	Tr heim	100 %	902	625	-26	625

## Note 6 Skatter

Beløp i TNOK

### Morselskapet

Årets skattekostnad fordeler seg på	2020	2019
Betalbar skatt	0	30
Endring utsatt skatt	5391	-7 415
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>5 391</b>	<b>-7 386</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag

Ordinært resultat før skatt	5 996	8 748
Permanente forskjeller	-37	-39 598
Endring i midlertidige forskjeller	17 601	46 297
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	136
Årets skattegrunnlag før fremførbart underskudd	23 560	15 583
Benyttet fremførbart underskudd	-23 821	-16 446
Mottatt konsernbidrag	260	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>137</b>
Betalbar skatt (22 %) av årets skattegrunnlag	0	30

### Oversikt over midlertidige forskjeller

Driftsmidler	166 471	165 271
Utestående fordringer	-17 868	-16 654
Gevinst- og tapskonto	70 349	87 936
Andre forskjeller	17 628	0
Grunnlag for ikke-balanseført utsatt skattefordel	-38 433	-39 092
<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31 12</b>	<b>198 147</b>	<b>197 461</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 517	-25 337
Avskåret rentefradrag til fremføring	-2 544	-2 544
<b>Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>194 086</b>	<b>169 579</b>
<b>Sum</b>	<b>194 086</b>	<b>169 579</b>
Utsatt skatt (22 %)	42 699	37 307



## Konsernet

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	2 595	1 363
Endring utsatt skatt	8 607	-15 813
Andre effekter	-5 384	2 953
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>5 818</b>	<b>-11 498</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2020</b>
Årets betalbare skattekostnad	2 595
Skatt på avgitt konsernbidrag	-1 775
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>820</b>

## Oversikt over midlertidige forskjeller

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler	458 593	462 129
Uteslaende fordringer	-18 468	-942
Gevinst- og tapskonto	75 620	94 526
Varebeholdning	-180	-470
Andre forskjeller	17 628	0
Grunnlag for ikke-balansført utsatt skattefordel	-25 198	-27 839
<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31 12</b>	<b>507 996</b>	<b>527 404</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-314 180	-356 306
Avskåret rentefradrag til fremføring	-2 544	-2 544
<b>Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>191 272</b>	<b>168 553</b>
<b>Sum</b>	<b>191 272</b>	<b>168 553</b>

22 % Utsatt skatt	42 080	37 082
-------------------	--------	--------

## Note 7 Bundne midler

Beløp i TNOK

### Morselskapet

Av bankinnskudd er TNOK 766 bundet til dekning av skyldig skattetrekk

### Konsernet

Av bankinnskudd er TNOK 2 301 bundet til dekning av skyldig skattetrekk

## Note 8 Egenkapital

Beløp i TNOK

### Morselskapet

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01 01 20	2 000	14 158	153 227	169 385
Årets resultat			605	605
<b>Pr 31 12 20</b>	<b>2 000</b>	<b>14 158</b>	<b>153 832</b>	<b>169 989</b>

Realinvest AS besluttet i 2020 fisjon av en tomt på Heimdal og en næringseiendom på Manenborg ut til to nye selskap fra 1 januar 2021, hhv Heimdal Syd AS og Manenborg Eiendom AS. Fisjonen ble registrert gjennomført 13 januar 2021

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.

### Konsernet

	Sum egenkapital
Egenkapital 01 01 20	90 527
Årets resultat	12 054
<b>Egenkapital 31 12 20</b>	<b>102 581</b>

Av årets resultat utgjør minoritetsinteresser TNOK 233

Av egenkapital pr 31 12 2020 utgjør minoritetens andel TNOK 1 700



## Note 9 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Beløp i TNOK

### Morselskapet

Gjeld med forfall etter mer enn fem år	2020	2019
Kredittinstitusjoner	245 923	279 464
Konsernintern gjeld	24 465	31 113
Øvrig langsiktig gjeld	24 000	34 157
<b>Sum</b>	<b>294 388</b>	<b>344 736</b>

### Pantstillelser

Gjeld sikret med pant er følgende	450 376	444 276
-----------------------------------	---------	---------

### Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)

Bygninger og tomter	475 630	492 293
Driftsløsøre	3 626	4 111
Aksjer i datterselskaper	86 861	86 861
Andre eiendeler	17 628	16 404
<b>Sum</b>	<b>583 744</b>	<b>599 669</b>

Selskapet har tidligere hatt rentebytteavtaler med bank hvor selskapet betaler en fast rente og mottar en flytende rente. Avtalene ble avsluttet per februar 2020. Virkelig verdi av rentebytteavtalen har ikke blitt ikke balanseført i regnskapet som følge av at selskapet benytter reglene om kontantstrømsikring. Beregnet virkelig verdi av avtalen (inkl påløpte renter som er bokført som annen kortsiktig gjeld) utgjorde pr 31 12 2019 TNOK 2 468.

### Konsernet

Gjeld med forfall etter mer enn fem år	2020	2019
Kredittinstitusjoner	259 092	293 541
Øvrig langsiktig gjeld	24 000	34 157
<b>Sum</b>	<b>283 092</b>	<b>327 698</b>

### Pantstillelser

Gjeld sikret med pant er følgende	1 322 079	1 332 729
-----------------------------------	-----------	-----------

### Pantsatte eiendeler (bokførte verdier i særregnskapene)

Bygninger og tomter	582 246	599 300
Driftsløsøre	727 947	741 435
Aksjer i DS og TS	87 216	87 332
Fordringer og andre eiendeler	17 628	16 404
<b>Sum</b>	<b>1 415 037</b>	<b>1 444 471</b>

Konsernet har tidligere inngått rentebytteavtaler med bank hvor flere selskaper i konsernet betaler en fast rente og mottar en flytende rente. Alle avtaler er avsluttet per februar 2020. Virkelig verdi av rentebytteavtalen har ikke blitt balanseført i regnskapet som følge av at konsernet benytter reglene om kontantstrømsikring. Beregnet virkelig verdi av avtalene (inkl påløpte renter som er bokført som annen kortsiktig gjeld) utgjorde pr 31 12 2019 TNOK 2 468.

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i konsernets banklån avtaler knyttet til belåningsgrad og kontantbeholdning. Per 31 desember 2020 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Risikoen for brudd på disse kravene vurderes som lav de nærmeste 12 måneder.

## Note 10 Gjeld til aksjonær

Selskapet har ingen gjeld til aksjonær pr 31 12 2020. Gjeld til aksjonærer utgjorde TNOK 5 136 pr 31 12 2019.

## Note 11 Andre driftskostnader

Endring i andre driftskostnader fra 2019 til 2020 skyldes hovedsakelig avsetning tap på fordringer og kostnader knyttet til utkjøp av en leietaker fra sitt tidligere leieforhold i 2019.

## Note 12 Finansposter

Annen finansinntekt i 2019 inneholder inntekter knyttet til salg av aksjer i Erichsengården Holding AS, Sorgenfriveren 9 AS og Kattenskogen AS. Inntekter knyttet til disse salgene er på TNOK 35 800.

Annen finanskostnad er lavere enn i 2019. Dette skyldes at kostnader knyttet til rentebytteavtale ble ferdig tidlig i 2020.

## Note 13 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 innestående mot hverandre slik at nettopposisjonen representerer mellomværende mellom banken og Realinvest AS.

Pr 31 12 2020 har morselskapet innestående TNOK 437 på konsernkontosystemet, dette innskuddet er ført opp som bankinnskudd.



## Note 14 Offentlig tilskudd

Hotellene i konsernet har i en periode i 2020 vært helt eller delvis stengt som følge av Covid 19. Selskapene har søkt og fått innvilget støtte gjennom kompensasjonsordningen for næringslivet som gir støtte for dekning av uunngåelige faste kostnader til bedrifter med omsætningsfall. Denne støtten utgjorde totalt for hotellene i konsernet TNOK 13 752 og inngår i regnskapet under andre inntekter. Hotellene har også søkt og fått innvilget støtte til lønnskompensasjon for permitterte. Denne støtten utgjorde totalt TNOK 320 og inngår i konsernregnskapet som reduksjon av personalkostnader.

## Note 15 Mellomværende med konsernselskaper og tilknyttede selskaper

Beløp i TNOK

### Morselskapet

Fordringer	2020	2019
Langsiktige fordringer tilknyttet selskap	7 711	14 528
Kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	181	0
Kortsiktige fordringer datterselskap	8 392	16 367
Kundefordringer tilknyttet selskap	43	-
Kundefordringer datterselskap	669	465
<b>Sum fordringer</b>	<b>16 995</b>	<b>31 360</b>
Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld datterselskap		73 988
91 313 Kortsiktig gjeld		2 553
35 Leverandørgjeld		45
<b>8 Sum gjeld</b>	<b>76 585</b>	<b>91 357</b>

Selskapet har i tillegg langsiktig fordring mot to datterselskaper på totalt TNOK 17 627. Disse er i sin helhet avsatt til tap pr. 31.12.20.

### Konsernet

Tilknyttede selskaper	2020	2019
Langsiktige fordringer	7 711	7 343
Kortsiktige fordringer	181	
Gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	0	0

## Note 16 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

WHO erklærte koronaviruset som en global folkehelsekrisse 30. januar 2020, og som en global pandemi 11. mars 2020.

Flere av leietakerne innenfor helse og velvære ble pålagt å stenge av myndighetene 12. mars 2020, mens noen butikker og restauranter valgte å stenge eller redusere sine åpningstider. I midten av april var alle butikker tilbake til normale åpningstider og de som var pålagt stengt av myndighetene åpnet 27. april 2020.

Selskapet har søkt og fått innvilget statsgarantert lån i selskapets bankforbindelse, samt at noen datterselskaper i konsernet har søkt og fått innvilget støtte gjennom Kompensasjonsordningen for næringslivet som gir støtte for dekning av uunngåelige faste kostnader til bedrifter med omsætningsfall. Likviditetsbudsjett for 2020 er utarbeidet etter beste skjønn og selskapet har fått tilført likviditet som likviditetsbudsjettet krever.

Styret vurderer situasjonen fortløpende og gjør de tiltak som er nødvendige.