



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 882 067 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALKAPITAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kronprinsesse Märthas plass 1
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Solem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	76 785 914	77 193 614
Sum inntekter		76 785 914	77 193 614
Kostnader			
Fremmedytelser		6 558 086	8 866 090
Lønnskostnad	2	46 042 157	43 672 375
Avskrivning på varige driftsmidler	3	177 407	217 171
Annen driftskostnad		11 401 358	10 568 681
Sum kostnader		64 179 009	63 324 316
Driftsresultat		12 606 906	13 869 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 015	149 167
Annen finansinntekt		6 584	-11 700
Sum finansinntekter		45 600	137 467
Annen finanskostnad		26 328	53 221
Sum finanskostnader		26 328	53 221
Netto finans		19 272	84 246
Ordinært resultat før skattekostnad		12 626 178	13 953 544
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 845 199	3 115 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 780 979	10 838 113
Årsresultat		9 780 979	10 838 113
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 780 979	10 838 113
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Overføringer annen egenkapital		-219 021	838 113
Sum overføringer og disponeringer		9 780 979	10 838 113



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	328 090	325 483
Sum immaterielle eiendeler		328 090	325 483
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	270 021	447 428
Sum varige driftsmidler		270 021	447 428
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	2 107 010	2 107 010
Andre fordringer		46 875	
Sum finansielle anleggsmidler		2 153 885	2 107 010
Sum anleggsmidler		2 751 996	2 879 921
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	16 699 640	19 811 106
Andre fordringer		11 068 724	21 310 767
Sum fordringer		27 768 363	41 121 874
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	50 951 099	37 481 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 951 099	37 481 004
Sum omløpsmidler		78 719 462	78 602 878
SUM EIENDELER		81 471 459	81 482 799

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	1 288 900	1 288 900
Sum innskutt egenkapital		1 288 900	1 288 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	35 181 734	35 400 755
Sum opptjent egenkapital		35 181 734	35 400 755
Sum egenkapital		36 470 634	36 689 655
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		655 810	931 676
Sum annen langsiktig gjeld		655 810	931 676
Sum langsiktig gjeld		655 810	931 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	3 011 177	2 065 206
Betalbar skatt	4	2 847 806	3 103 889
Skyldig offentlige avgifter		8 723 033	6 452 340
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	19 762 999	22 240 033
Sum kortsiktig gjeld		44 345 015	43 861 468
Sum gjeld		45 000 825	44 793 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 471 459	81 482 799



**Årsregnskap 2021
for
Realkapital Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 882067092



Realkapital Eiendom AS

Årsberetning 2021

Virksomhetens art

Realkapital Eiendom AS tilbyr tjenester innen Capital Markets, Leietakerrådgivning, Utleie, Verdivurdering og Analyse. Selskapet har nærmere 30 års historikk fra det norske næringseiendomsmarkedet og er en av de ledende aktørene i bransjen. Selskapet representerer Cushman & Wakefield i Norge under merkenavnet Cushman & Wakefield Realkapital.

Cushman & Wakefield er en av verdens største og ledende rådgivnings- og meglerforetak med en årlig omsetning på USD 6 milliarder og er representert med 45 000 ansatte i mer enn 70 land.

Realkapital Eiendom AS holder til i representative kontorlokaler med sentral beliggenhet i Kronprinsesse Mårtas plass i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Realkapital Eiendom AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Som støtte for dette ligger resultatprognose for 2022 samt en solid egenkapital. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Fremtidig utvikling

Selskapet er godt posisjonert innenfor alle forretningsområder og er positive til videre utvikling og vekst. Med sterk lokal kunnskap i tillegg til nordisk og internasjonal kompetanse, er selskapet meget godt rustet til å bistå eksisterende og nye kunder med gode eiendoms- og investeringsråd, samt være i front med å fange opp og formidle trender og muligheter i en tid preget av raske endringer.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet er på NOK 76 785 914 i 2021 mot NOK 77 193 614 for 2020.

Selskapets årsresultat ble NOK 9 780 979,- i 2021 mot NOK 10 838 113,- i 2020.

2021 er et økonomisk år som styret driftsmessig er fornøyd med. Selskapets økonomiske og finansielle stilling anses som god.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12.2021 var NOK 49 767 194,-.

Finansiell risiko

Markedsrisiko:

Selskapet er eksponert for generell markedsrisiko da selskapets inntekter er avhengig av markedsutviklingen.

Kreditrisiko:

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, og selskapet har historisk sett ikke hatt tap på fordringer. Kundefordringene i selskapet er gjenstand for løpende normal delkrederevurdering.

Likviditetsrisiko:

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Vår største trussel for endring av likviditetssituasjonen vil være hvis selskapet ikke evner å få avsluttet oppdrag for løpende fakturering.

Finansiell risiko:

Selskapet er egenkapitalfinansiert, og den finansielle risikoen anses som lav.



Realkapital Eiendom AS

Årsberetning 2021

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet utgjorde ca 3,8 % av total arbeidstid. Arbeidsmiljøet betraktes som meget godt. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og rekruttering, lønnsnivåer, og avansement følger stillinger og ikke personer. Selskapet hensyntar norske likestillingslover og regler i rekruttering og behandling av ansatte. Ved valg til styret hensyntas ikke kjønnsfordeling.

Miljørapportering

Virksomhetens bransje medfører ikke forurensning som kan være til skade for det ytre miljø.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet på kr. 9 780 979:

Utbytte	kr. 10 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr. -219 021
Totalt disponert	kr. 9 780 979

Oslo, den 6. april 2022

Peer Christensen
Styrets leder

Anne Bruun-Olsen
Styremedlem

Per Leif Saxegaard
Styremedlem

Anders Solaas
Daglig leder



Realkapital Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	76 785 914	77 193 614
Sum driftsinntekter		76 785 914	77 193 614
Driftskostnader			
Fremmedytelser		6 558 086	8 866 090
Lønnskostnad	2	46 042 157	43 672 375
Avskrivning på varige driftsmidler	3	177 407	217 171
Annen driftskostnad		11 401 358	10 568 681
Sum driftskostnader		64 179 009	63 324 316
DRIFTSRESULTAT		12 606 906	13 869 298
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		39 015	149 167
Annen finansinntekt		6 584	(11 700)
Annen finanskostnad		26 328	53 221
NETTO FINANSPOSTER		19 272	84 246
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		12 626 178	13 953 544
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 845 199	3 115 431
ÅRSRESULTAT		9 780 979	10 838 113
OVERFØRINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Overføringer annen egenkapital		(219 021)	838 113
SUM OVERFØRINGER		9 780 979	10 838 113



Realkapital Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	328 090	325 483
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	270 021	447 428
Lån til foretak i samme konsern	5	2 107 010	2 107 010
Andre fordringer		46 875	0
Sum anleggsmidler		2 751 996	2 879 921
Omløpsmidler			
Kundefordringer	6	16 699 640	19 811 106
Andre fordringer		11 068 724	21 310 767
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	50 951 099	37 481 004
Sum omløpsmidler		78 719 462	78 602 878
SUM EIENDELER		81 471 459	81 482 799
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	1 288 900	1 288 900
Sum innskutt egenkapital		1 288 900	1 288 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	35 181 734	35 400 755
Sum opptjent egenkapital		35 181 734	35 400 755
Sum egenkapital		36 470 634	36 689 655
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		655 810	931 676
Sum annen langsiktig gjeld		655 810	931 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	3 011 177	2 065 206
Betalbar skatt	4	2 847 806	3 103 889
Skyldig offentlige avgifter		8 723 033	6 452 340
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	19 762 999	22 240 033
Sum kortsiktig gjeld		44 345 015	43 861 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 471 459	81 482 799

OSLO den 06.04.2022

Peer Christensen
Styrets lederPer Leif Saxegaard
StyremedlemAnne Bruun-Olsen
StyremedlemAnders Solaas
Daglig leder



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Inntektsføring

Rådgivningstjenester og verddivurderingshonorarer inntektsføres etter hvert som de blir levert. Meglerprovisjon inntektsføres når transaksjon/avtale om leie er kommet i stand.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

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.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Driftsinntekter

	2021	2020
Rådgivning/eiendomsmegling i Norge	76 785 914	77 193 614

Note 2 - Lønnskostnader, honorarer mm.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn	37 113 288	35 886 749
Arbeidsgiveravgift	5 341 570	4 834 208
Pensjonskostnader	1 483 190	1 145 432
Andre lønnsrelaterte ytelser	2 104 109	1 805 986
Totalt	46 042 157	43 672 375

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en tjenstepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Pensjonsordningen er en innskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen.

Ytelser og godtgjørelser til daglig leder og styret	2021	2020
Lønn	4 211 349	3 643 462
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	10 392	12 892
Totalt	4 221 741	3 656 354

Andre opplysninger	2021	2020
Antall ansatte pr. 31. 12	29	28
Antall årsverk	27,5	26,8
Revisors revisjonshonorar	80 761	62 940
Revisors rådgivningshonorar	0	0



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Immaterielle eiendeler	Driftsløsøre, inventar, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	262 748	864 855	1 127 603
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	262 748	864 855	1 127 603
Akk. av/nedskr. pr 1/1	262 748	417 427	680 175
+ Ordinære avskrivninger		177 407	177 407
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	262 748	594 834	857 582
Balanseført verdi pr 31/12	0	270 021	270 021
Prosentsats for ord.avskr	33-33	10-33	

Note 4 - Skattekostnad

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	12 626 178	13 953 544
Permanente forskjeller	306 546	207 506
Endring i midlertidige forskjeller	11 849	- 52 464
Skattepliktig nettoinntekt	12 944 573	14 108 585
Skatt av årets nettoinntekt	2 847 806	3 103 889
Betalbar skatt	2 847 806	3 103 889
For mye/lite avsatt skatt tidligere år	0	0
Endring i bokført utsatt skattefordel	-2 607	11 542
Endring i bokført utsatt skatt	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2 845 199	3 115 431

Spesifikasjon av betalbar skatt i balansen:

	2021	2020
Betalbar skatt	2 847 806	3 103 889
Sum betalbar skatt i balansen	2 847 806	3 103 889

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for beregning av utsatt skatt eller skattefordel:

	2021	2020
Driftsmidler	- 1 491 320	-1 479 470
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag utsatt skatt (minus=skattefordel)	-1 491 320	-1 479 470
Utsatt skattefordel (bokført)	328 090	325 483



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Note 5 - Fordring med konsernselskap

Langsiktige fordringer	2021	2020
Realkapital AS	2 107 010	2 107 010

Note 6 - Kundefordringer og gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn et år etter balansedagen. Og ingen gjeld har forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 7 - Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd pr. 31.12.2021 utgjør kr 1 183 905,- skattetrekk og er bunde midler.

Note 8 - Egenkapital og aksjonærforhold

Årets bevegelser i egenkapitalen:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Total egenkapital
Pr. 01.01.2021	1 288 900	35 400 755	36 689 655
Avsatt utbytte		- 10 000 000	- 10 000 000
Årets resultat		9 780 979	9 780 979
Total egenkapital pr 31.12.2021	1 288 900	35 181 734	36 470 634

Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet har 12 889 aksjer hver pålydende kr 100. Aksjekapital utgjør kr. 1 288 900. Selskapets aksjekapital er ikke inndelt i klasser.



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Antall aksjer
Nye Realkapital AS	8 546
Anne Bruun-Olsen	1 250
Tor Svein Brattvåg	500
Maria Eriksen	400
Zeth Holding AS	903
Salutt AS	258
Solen Invest AS	645
Camion AS	258
Arne Eriksen	129
Totalt	12889

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer	Rettigheter
Styremedlem Peer Christensen via Vikingen AS	6 285	Ingen
Styremedlem Per Saxegaard via Norden Corp. Fin. AS	1 887	Ingen
Styremedlem Anne Bruun-Olsen	1 539	Ingen
Daglig leder Anders Solaas via Solen Invest AS	773	Ingen

Note 9 - Finansiell markedsrisiko

Selskapet er eksponert for generell markedsrisiko da selskapets inntekter er avhengig av markedsutviklingen.



**Årsregnskap 2021
for
Realkapital Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 882067092



Realkapital Eiendom AS

Årsberetning 2021

Virksomhetens art

Realkapital Eiendom AS tilbyr tjenester innen Capital Markets, Leietakerrådgivning, Utleie, Verdivurdering og Analyse. Selskapet har nærmere 30 års historikk fra det norske næringsseidomsmarkedet og er en av de ledende aktørene i bransjen. Selskapet representerer Cushman & Wakefield i Norge under merkenavnet Cushman & Wakefield Realkapital.

Cushman & Wakefield er en av verdens største og ledende rådgivnings- og meglerforetak med en årlig omsetning på USD 6 milliarder og er representert med 45 000 ansatte i mer enn 70 land.

Realkapital Eiendom AS holder til i representative kontorlokaler med sentral beliggenhet i Kronprinsesse Mårtas plass i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Realkapital Eiendom AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Som støtte for dette ligger resultatprognose for 2022 samt en solid egenkapital. Det har ikke intruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Fremtidig utvikling

Selskapet er godt posisjonert innenfor alle forretningsområder og er positive til videre utvikling og vekst. Med sterk lokal kunnskap i tillegg til nordisk og internasjonal kompetanse, er selskapet meget godt rustet til å bistå eksisterende og nye kunder med gode eiendoms- og investeringsråd, samt være i front med å fange opp og formidle trender og muligheter i en tid preget av raske endringer.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet er på NOK 76 785 914 i 2021 mot NOK 77 193 614 for 2020.

Selskapets årsresultat ble NOK 9 780 979,- i 2021 mot NOK 10 838 113,- i 2020. 2021 er et økonomisk år som styret driftsmessig er fornøyd med. Selskapets økonomiske og finansielle stilling anses som god.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12.2021 var NOK 49 767 194,-.

Finansiell risiko

Markedsrisiko:

Selskapet er eksponert for generell markedsrisiko da selskapets inntekter er avhengig av markedsutviklingen.

Kreditrisiko:

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, og selskapet har historisk sett ikke hatt tap på fordringer. Kundefordringene i selskapet er gjenstand for løpende normal delkrederevurdering.

Likviditetsrisiko:

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Vår største trussel for endring av likviditetssituasjonen vil være hvis selskapet ikke evner å få avsluttet oppdrag for løpende fakturering.

Finansiell risiko:

Selskapet er egenkapitalfinansiert, og den finansielle risikoen anses som lav.



Realkapital Eiendom AS

Årsberetning 2021

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet utgjorde ca 3,8 % av total arbeidstid. Arbeidsmiljøet betraktes som meget godt. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og rekruttering, lønnsnivåer, og avansement følger stillinger og ikke personer. Selskapet hensyntar norske likestillingslover og regler i rekruttering og behandling av ansatte. Ved valg til styret hensyntas ikke kjønnsfordeling.

Miljørapportering

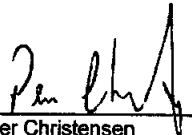
Virksomhetens bransje medfører ikke forurensning som kan være til skade for det ytre miljø.

Årsresultat og disponeringer

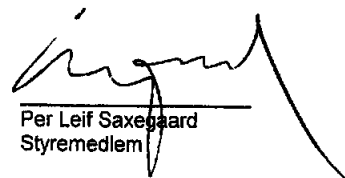
Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet på kr. 9 780 979:

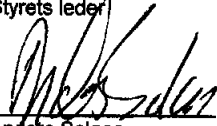
Utbytte	kr. 10 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr. -219 021
Totalt disponert	kr. 9 780 979

Oslo, den 6. april 2022


Peer Christensen
Styrets leder


Anne Bruun-Olsen
Styremedlem


Per Leif Saxegaard
Styremedlem


Anders Solaas
Daglig leder



Realkapital Eiendom AS

Resultatregnskap


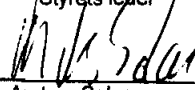
	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	76 785 914	77 193 614
Sum driftsinntekter		76 785 914	77 193 614
Driftskostnader			
Fremmedytelser		6 558 086	8 866 090
Lønnskostnad	2	46 042 157	43 672 375
Avskrivning på varige driftsmidler	3	177 407	217 171
Annen driftskostnad		11 401 358	10 568 681
Sum driftskostnader		64 179 009	63 324 316
DRIFTSRESULTAT		12 606 906	13 869 298
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		39 015	149 167
Annen finansinntekt		6 584	(11 700)
Annen finanskostnad		26 328	53 221
NETTO FINANSPOSTER		19 272	84 246
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		12 626 178	13 953 544
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 845 199	3 115 431
ÅRSRESULTAT		9 780 979	10 838 113
OVERFØRINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Overføringer annen egenkapital		(219 021)	838 113
SUM OVERFØRINGER		9 780 979	10 838 113




Realkapital Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	328 090	325 483
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	270 021	447 428
Lån til foretak i samme konsern	5	2 107 010	2 107 010
Andre fordringer		46 875	0
Sum anleggsmidler		2 751 996	2 879 921
Omløpsmidler			
Kundefordringer	6	16 699 640	19 811 106
Andre fordringer		11 068 724	21 310 767
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	50 951 099	37 481 004
Sum omløpsmidler		78 719 462	78 602 878
SUM EIENDELER		81 471 459	81 482 799
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	1 288 900	1 288 900
Sum innskutt egenkapital		1 288 900	1 288 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	35 181 734	35 400 755
Sum opptjent egenkapital		35 181 734	35 400 755
Sum egenkapital		36 470 634	36 689 655
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			
		655 810	931 676
Sum annen langsiktig gjeld		655 810	931 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	3 011 177	2 065 206
Betalbar skatt	4	2 847 806	3 103 889
Skyldig offentlige avgifter		8 723 033	6 452 340
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6	19 762 999	22 240 033
Sum kortsiktig gjeld		44 345 015	43 861 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 471 459	81 482 799


Peer Christensen
Styrets leder
Anders Solaas
Daglig leder

OSLO den 06.04.2022


Per Leif Saxegaard
Styremedlem
Anne Bruun-Olsen
Styremedlem



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Inntektsføring

Rådgivningstjenester og verdivurderingshonorarer inntektsføres etter hvert som de blir levert. Meglerprovisjon inntektsføres når transaksjon/avtale om leie er kommet i stand.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

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.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Noter for Realkapital Eiendom AS

Organisasjonsnr. 882067092



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Driftsinntekter

	2021	2020
Rådgivning/eiendomsmegling i Norge	76 785 914	77 193 614

Note 2 - Lønnskostnader, honorarer mm.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn	37 113 288	35 886 749
Arbeidsgiveravgift	5 341 570	4 834 208
Pensjonskostnader	1 483 190	1 145 432
Andre lønnsrelaterte ytelser	2 104 109	1 805 986
Totalt	46 042 157	43 672 375

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en tjenstepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Pensjonsordningen er en innskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen.

Ytelser og godtgjørelser til daglig leder og styret	2021	2020
Lønn	4 211 349	3 643 462
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	10 392	12 892
Totalt	4 221 741	3 656 354

Andre opplysninger	2021	2020
Antall ansatte pr. 31. 12	29	28
Antall årsverk	27,5	26,8
Revisors revisjonshonorar	80 761	62 940
Revisors rådgivningshonorar	0	0



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Immaterielle eiendeler	Driftsløøse, inventar, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	262 748	864 855	1 127 603
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	262 748	864 855	1 127 603
Akk. av/nedskr. pr 1/1	262 748	417 427	680 175
+ Ordinære avskrivninger		177 407	177 407
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	262 748	594 834	857 582
Balansført verdi pr 31/12	0	270 021	270 021
Prosentst for ord.avskr	33-33	10-33	

Note 4 - Skattekostnad

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	12 626 178	13 953 544
Permanente forskjeller	306 546	207 506
Endring i midlertidige forskjeller	11 849	- 52 464
Skattepliktig nettoinntekt	12 944 573	14 108 585
Skatt av årets nettoinntekt	2 847 806	3 103 889
Betalbar skatt	2 847 806	3 103 889
For mye/lite avsatt skatt tidligere år	0	0
Endring i bokført utsatt skattefordel	-2 607	11 542
Endring i bokført utsatt skatt	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2 845 199	3 115 431

Spesifikasjon av betalbar skatt i balansen:

	2021	2020
Betalbar skatt	2 847 806	3 103 889
Sum betalbar skatt i balansen	2 847 806	3 103 889

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for beregning av utsatt skatt eller skattefordel:

	2021	2020
Driftsmidler	- 1 491 320	-1 479 470
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag utsatt skatt (minus=skattefordel)	-1 491 320	-1 479 470
Utsatt skattefordel (bokført)	328 090	325 483



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Note 5 - Fordring med konsernselskap

Langsiktige fordringer	2021	2020
Realkapital AS	2 107 010	2 107 010

Note 6 - Kundefordringer og gjeld

Seiskapet har ingen fordringer med forfall senere enn et år etter balansedagen. Og ingen gjeld har forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 7 - Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd pr. 31.12.2021 utgjør kr 1 183 905,- skattetrekk og er bunde midler.

Note 8 - Egenkapital og aksjonærforhold

Årets bevegelser i egenkapitalen:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Total egenkapital
Pr. 01.01.2021	1 288 900	35 400 755	36 689 655
Avsatt utbytte		- 10 000 000	- 10 000 000
Årets resultat		9 780 979	9 780 979
Total egenkapital pr 31.12.2021	1 288 900	35 181 734	36 470 634

Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet har 12 889 aksjer hver pålydende kr 100. Aksjekapital utgjør kr. 1 288 900. Selskapets aksjekapital er ikke inndelt i klasser.



Realkapital Eiendom AS

Noter 2021

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Antall aksjer
Nye Realkapital AS	8 546
Anne Bruun-Olsen	1 250
Tor Svein Brattvåg	500
Maria Eriksen	400
Zeth Holding AS	903
Salutt AS	258
Solen Invest AS	645
Camion AS	258
Arne Eriksen	129
Totalt	12889

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer	Rettigheter
Styremedlem Peer Christensen via Vikingen AS	6 285	Ingen
Styremedlem Per Saxegaard via Norden Corp. Fin. AS	1 887	Ingen
Styremedlem Anne Bruun-Olsen	1 539	Ingen
Daglig leder Anders Solaas via Solen Invest AS	773	Ingen

Note 9 - Finansiell markedsrisiko

Selskapet er eksponert for generell markedsrisiko da selskapets inntekter er avhengig av markedsutviklingen.



Realkapital Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2021	2020
Resultat før skattekostnad	12 626 178	13 953 544
- Periodens betalte skatt	- 3 103 889	- 3 022 570
+ Ordinære avskrivninger	177 407	217 171
+/- Endring i kundefordringer	3 111 466	782 851
+/- Endring i leverandørgjeld	945 971	1 194 899
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 287 039	- 12 938 826
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	13 470 095	- 2 202 729
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	- 75 500
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	- 75 500
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	0	0
= Netto endring i kontanter mv	13 470 095	- 2 278 229
+ Beholdning av kontanter 01.01.	37 481 004	39 759 233
= Kontantbeholdning 31.12.	50 951 099	37 481 004
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	49 767 194	36 423 175
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	1 183 905	1 057 829
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	50 951 099	37 481 004



Til generalforsamlingen i
Realkapital Eiendom AS



UAVHENGIG REVISORS BERETNING Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Realkapital Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 780 979. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og Vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

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.

Revisorkollegiet AS: Revisornr./org.nr.: 987 593 636 MVA. T: 32 27 63 00. post@revisorkollegiet.no. www.revisorkollegiet.no
Avdelinger: DRAMMEN: Ingeniør Rybergs Gate 4B, 3024 Drammen. KONGSBERG: Nymoens Torg 11, 3611 Kongsberg
OSLO/SKI: Østensjøveien 3B, 0667 Oslo. UVDAL: Nore og Uvdal Næringspark, 3632 Uvdal
Medlem av: Den norske Revisorforening og HLB International





Revisorkollegiet

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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Drammen, 6. april 2022
Revisorkollegiet AS

Thomas A. Riisøen
Statsautorisert revisor