



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 214 597
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSFINANS DRIFT AS
Forretningsadresse: Hauges gate 2
3019 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tom Alfred Gusland Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 13	104 593 520	115 590 650
Sum inntekter		104 593 520	115 590 650
Kostnader			
Lønnskostnad	8, 10	71 714 567	74 673 922
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 201 574	483 388
Annen driftskostnad	7, 8, 10	12 612 021	11 864 024
Sum kostnader		85 528 162	87 021 333
Driftsresultat		19 065 359	28 569 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		231 275	153 193
Sum finansinntekter		231 275	153 193
Annen rentekostnad		26 855	
Annen finanskostnad		55 547	51 225
Sum finanskostnader		82 402	51 225
Netto finans		148 873	101 968
Ordinært resultat før skattekostnad		19 214 232	28 671 285
Skattekostnad på ordinært resultat	12	4 812 613	3 739 344
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 401 619	24 931 941
Årsresultat		14 401 619	24 931 941
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 401 619	24 931 941
Totalresultat		14 401 619	24 931 941
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		12 000 000	20 578 250



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Konsernbidrag		856 069	2 278 676
Avsatt til annen egenkapital		1 545 550	2 075 015
Sum overføringer og disponeringer		14 401 619	24 931 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	573 447	577 889
Sum immaterielle eiendeler		573 447	577 889
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 966 099	2 660 052
Sum varige driftsmidler		1 966 099	2 660 052
Sum anleggsmidler		2 539 546	3 237 941
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6, 9	44 421 471	42 799 369
Andre kortsiktige fordringer	6	1 413 375	2 197 138
Sum fordringer		45 834 846	44 996 507
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	18 364 873	26 293 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 364 873	26 293 894
Sum omløpsmidler		64 199 719	71 290 401
SUM EIENDELER		66 739 266	74 528 342
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	990 000	990 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 310 000	2 310 000
Sum innskutt egenkapital		3 300 000	3 300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	26 064 731	24 519 182
Sum opptjent egenkapital		26 064 731	24 519 182
Sum egenkapital	5	29 364 731	27 819 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		335 807	880 707
Betalbar skatt	12	4 566 715	3 674 530
Skyldig offentlige avgifter	3	6 202 065	6 177 343
Kortsiktig konserngjeld	8	1 097 524	2 921 379
Annen kortsiktig gjeld	11	25 172 423	33 055 201
Sum kortsiktig gjeld		37 374 534	46 709 160
Sum gjeld		37 374 534	46 709 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 739 266	74 528 342



Årsberetning 2020 - Eiendomsfinans Drift AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapet selger finansielle tjenester med hovedvekt på formidling og refinansiering av boliglån for samarbeidende banker. Selskapet er agent for disse og driver agentvirksomhet.

Virksomheten er fordelt på 9 filialer fordelt på ulike landsdeler i Norge. Hovedkontoret ligger i Drammen. Fra 2021 har selskapet 10 filialer.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Omsetningen er redusert fra NOK 115 590 650 i 2019 til NOK 104 593 520 i 2020. Årsresultatet ble i 2020 NOK 14 401 619 mot NOK 24 931 941 i 2019. Nedgang mot fjoråret skyldes delvis implikasjonene av koronasituasjonen i 2020, utstrakt bruk av hjemmekontor og delvis nedstengte skoler/barnehager. Dette har gitt større svingninger i den individuelle aktiviteten hos ansatte og medført redusert omsetning for selskapet. I tillegg mottok selskapet i 2019 en engangsinntekt på kr. 3,5 mill. På kostnadssiden har selskapet under pandemien ytt en egen garantilønn til alle ansatte for å avhjelpe gjennom en krevende og usikker tid. Økte lønnskostnader til garantilønnen beløper seg til kr. 1 mill.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 18 364 873 per 31.12.2020. Selskapets evne til egenfinansiering fra driften er god. Kontantstrømoppstillingen viser at kontantstrømmen fra selskapets operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK 13 156 850.

Langsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2020 0 % av samlet gjeld, sammenlignet med 0 % pr. 31.12.2019.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 66 739 266, sammenlignet med NOK 74 528 342 året før. Egenkapitalandelen i selskapet pr. 31.12.2020 var 44 %, sammenlignet med 37 % pr. 31.12.2019.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sentrale risikoer, usikkerhetsfaktorer og fremtidig utvikling

Markedsutviklingen slik styret ser det vil være avhengig av hvor lenge den koronapregede unntakstilstanden som preger verden, Norge og vår del av markedet vil vare. Selskapets har solide likviditetsreserver til å tåle en lengre periode med unntakstilstand.

Vi ser en dreining i produktmix fra mindre formidling av lån uten sikkerhet til en større andel lån med sikkerhet, både formidling av tradisjonelle boliglån og en vekst i formidling av det vi kaller spesiallån, der kundene har kommet i en utfordrende økonomisk situasjon. Denne dreining i produktmix vil for en stor del skyldes regulatoriske innstramminger fra myndighetene knyttet til lån uten sikkerhet, men for 2020 også en tøffere økonomisk situasjon for mange arbeidstakere som har hatt behov for større refinansieringer i sin privatøkonomi.

Endringer i rammebetingelsene for bankbransjen kan påvirke selskapets inntjeningssevne i noen grad, men det forventes ikke at det vil påvirke inntjeningen i alvorlig grad.

Leverandørsituasjonen er tilfredsstillende da stadig flere banker ønsker samarbeide på agentsiden. Kundetilgangen er tilfredsstillende.



Finansiell risiko

Selskapet har ikke benyttet den kredittlinjen som selskapet har til disposisjon. Selskapet har god likviditet og er ikke utsatt for tap på fordringer da vi anser banker og forsikringsselskaper, som i sin helhet representerer fordringene, for kredittverdig i så måte.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger justerte resultatprognoser for 2021 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt (2,2 %). Selskapet vil arbeide med å redusere antall sykedager. Andel foreldrepermisjon/omsorgsdager utgjorde gjennomsnittlig for menn 48 uker og for kvinner 0 uker i 2020.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Selskapet tar sikte på at det ikke skal forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Selskapet har tradisjonelt rekruttert fra miljøer hvor antall kvinner og menn er likt representert. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn. Det underrepresenterte kjønn vil i større grad bli oppfordret til å søke. På denne måten vil selskapet forsøke å øke kvinneandelen.

Gjennomsnittlig årslønn for kvinner er vanskelig å stipulere, da rådgiverne jobber på 100% provisjon av salg. Kvinner og menn har de samme provisjonssatsene. Selskapet har ikke ufrivillig deltidsarbeid. Selskapet har i 2020 i gjennomsnitt hatt 68 ansatte og av disse var 11 kvinner (16%).

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Selskapet arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. For å bidra til dette, har bedriften blant annet etablert rutiner for rekruttering, hvor søkere med bakgrunn fra underrepresenterte grupper (ulike kulturell og språklig bakgrunn) vil være et fortrinn ved ellers like kvalifikasjoner. Dette vil også treffe selskapets varierte kundegruppe i personmarkedet på god måte. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Selskapet har også som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Selskapet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig.

Ytre miljø

Selskapet driver ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø.



Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter og kontantstrømoppstilling uttrykk for selskapets resultat for 2020 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Eiendomsfinans Drift AS:

Avsatt utbytte	12 000 000
Avsatt konsernbidrag	856 069
Overført til annen egenkapital	1 545 550
Totalt disponert	14 401 619

Drammen, 02.03.2021

Tom Alfred Gusland Nielsen
Daglig leder

Frode Ekeli
Styreleder

Petter Holmen
Styremedlem

Per Åge Sandnes
Styremedlem

Roar Rambøl Hillestad
Styremedlem

Sverre Andreas Gulbransen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 1PTOC-Y2NA6-B15ZX-6YBV2-QXCC6-7EE5U



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."

Petter Holmen

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5994-4-497567

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-03-02 15:26:33Z



Per Åge Sandnes

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5998-4-897402

IP: 213.138.xxx.xxx

2021-03-02 15:30:11Z



Frode Ekeli

Styreleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5999-4-1090549

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-03-02 16:10:28Z



Sverre Andreas Gulbransen

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5993-4-3141856

IP: 62.92.xxx.xxx

2021-03-02 16:27:58Z



Tom Alfred Gusland Nielsen

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5997-4-282064

IP: 95.128.xxx.xxx

2021-03-03 07:04:44Z



Roar Rambøl Hillestad

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5999-4-1856421

IP: 95.128.xxx.xxx

2021-03-03 08:21:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: IPTOC-Y2NA6-B15ZX-6YBV2-QXCC6-7EE5U

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>



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomsfinans Drift AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsfinans Drift AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Frode Ludvigsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Frode Ludvigsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-02 19:46:51Z



Frode Ludvigsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-02 19:46:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y3IN4-N6XEM-T7Y0K-SA37Q-B8LF3-AMEFY

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>



Årsregnskap 2020

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: 8UEZ7-83MYC-Z1H3H-AEHHA-AUH52-ETNS5



Resultatregnskap Eiendomsfinans Drift AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 13	104 593 520	115 590 650
Sum driftsinntekter		104 593 520	115 590 650
Lønnskostnad	8, 10	71 714 567	74 673 922
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 201 574	483 388
Annen driftskostnad	7, 8, 10	12 612 021	11 864 024
Sum driftskostnader		85 528 162	87 021 333
Driftsresultat		19 065 359	28 569 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		231 275	153 193
Annen rentekostnad		26 855	0
Annen finanskostnad		55 547	51 225
Resultat av finansposter		148 873	101 968
Ordinært resultat før skattekostnad		19 214 232	28 671 285
Skattekostnad på ordinært resultat	12	4 812 613	3 739 344
Ordinært resultat		14 401 619	24 931 941
Årsresultat		14 401 619	24 931 941
Overføringer			
Avsatt til utbytte		12 000 000	20 578 250
Avsatt konsernbidrag		856 069	2 278 676
Avsatt til annen egenkapital		1 545 550	2 075 015
Sum overføringer		14 401 619	24 931 941

Penneo Dokumentnøkkel: 8UEZ7-83MYC-Z1H3H-AEHHH-AUHS2-ETNS5



Balanse Eiendomsfinans Drift AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	12	573 447	577 889
Sum immaterielle eiendeler		573 447	577 889
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 966 099	2 660 052
Sum varige driftsmidler		1 966 099	2 660 052
Sum anleggsmidler		2 539 546	3 237 941
Fordringer			
Kundefordringer	6, 9	44 421 471	42 799 369
Andre kortsiktige fordringer	6	1 413 375	2 197 138
Sum fordringer		45 834 846	44 996 507
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	18 364 873	26 293 894
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		18 364 873	26 293 894
Sum omløpsmidler		64 199 719	71 290 401
Sum eiendeler		66 739 266	74 528 342

Penneo Dokumentnøkkel: 8UEZ7-83MYC-Z1H3H-AEHH4-AUH52-ETN55



Balanse Eiendomsfinans Drift AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	990 000	990 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 310 000	2 310 000
Sum innskutt egenkapital		3 300 000	3 300 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	26 064 731	24 519 182
Sum opptjent egenkapital		26 064 731	24 519 182
Sum egenkapital	5	29 364 731	27 819 182
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		335 807	880 707
Betalbar skatt	12	4 566 715	3 674 530
Skyldig offentlige avgifter	3	6 202 065	6 177 343
Kortsiktig konserngjeld	8	1 097 524	2 921 379
Annen kortsiktig gjeld	11	25 172 423	33 055 201
Sum kortsiktig gjeld		37 374 534	46 709 160
Sum gjeld		37 374 534	46 709 160
Sum egenkapital og gjeld		66 739 266	74 528 342

Drammen, 02.03.2021
Styret i Eiendomsfinans Drift AS

Frode Ekeli
styreleder

Petter Holmen
nestleder

Per Åge Sandnes
styremedlem

Roar Rambøl Hillestad
styremedlem

Sverre Andreas Gulbransen
styremedlem

Tom Alfred Gusland Nielsen
Observatør/Daglig leder



Kontantstrømpstilling - indirekte modell

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	19 214 231	28 671 285
- Periodens betalte skatt	-3 674 530	0
-/+ Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	1 201 573	483 388
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
+/- Endring i varelager	0	0
+/- Endring i kundefordringer	-1 622 102	-10 108 837
+/- Endring i leverandørgjeld	-544 900	570 123
+/- Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	0	0
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 417 422	2 208 952
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	13 156 850	21 824 911
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-507 621	-2 445 731
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-507 621	-2 445 731
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
+/- Netto endring i kassekreditt	0	0
+ Innbetaling av egenkapital	0	0
- Tilbakebetaling av egenkapital	0	0
- Utbetaling av utbytte	-20 578 250	-15 000 000
+ Innbetaling av aksjonærbidrag	0	0
+ Innbetaling av konsernbidrag	0	0
- Utbetaling av konsernbidrag	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-20 578 250	-15 000 000
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-7 929 021	4 379 180
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	26 293 894	21 914 714
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	18 364 873	26 293 894

Penneo Dokumentnøkkel: 8UEZ7-83MYC-Z1H3H-AEHHA-AUH52-ETNS5



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk for øvrige foretak.

Driftsinntekter

Driftsinntekter består av provisjonsinntekter opparbeidet i Norge. Provisjonsinntekter inntektsføres når de er opptjent. Porteføljeprovisjon inntektsføres basert på formidlet volum av lån, provisjonssats og over perioden som avtalen om porteføljeprovisjonen løper.

Salg av tjenester inntektsføres ved levering.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Konsern

Eiendomsfinans Drift AS er datterselskap til Eiendomsfinans AS. Konsernregnskapet utarbeides i Eiendomsfinans AS, Haugesgate 2, 3019 Drammen.

Eiendomsfinans Drift AS



Noter til regnskapet 2020

Note 2 Varige driftsmidler

	PC-utstyr, intranett o.l.	Driftsløsøre, inventar o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1 796 975	2 286 828	4 083 803
Tilgang	293 680	213 941	507 621
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	2 090 655	2 500 769	4 591 424
Akk. av-/nedskrivninger	-1 473 055	-1 152 270	-2 625 325
Balanseført verdi 31.12	617 600	1 348 499	1 966 099
Årets avskrivninger	640 278	561 296	1 201 574
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	3 år	3-5 år	
Endring i avskrivningsplan	Nei	Nei	

Note 3 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekkmidler	3 273 076	3 323 958
Andre bundne midler	153 111	331 345

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2020 utgjør kr2 981 027 ,-

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 750	360	990 000
Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:			
Aksjonærer:		Antall aksjer	Eierandel i prosent
Eiendomsfinans AS		2 750	100
Sum		2 750	100

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet indirekte av styremedlemmer og daglig leder

Tom A. Gusland Nielsen	Daglig leder/ observatør	Eier 35 aksjer i Eiendomsfinans AS Eier 2.684 aksjer indirekte i Eiendomsfinans AS via Leah Invest AS
Roar Rambøl Hillestad	Styremedlem	Eier 2.148 aksjer i Eiendomsfinans AS
Per Åge Sandnes	Styremedlem	Eier 3.551 aksjer indirekte i Eiendomsfinans AS via Vida Holding AS

Eiendomsfinans Drift AS



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for vurd.forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	990 000	2 310 000	24 519 182	27 819 182
Foreslått utbytte			-12 000 000	-12 000 000
Avgitt konsernbidrag			-856 069	-856 069
Årets resultat			14 401 619	14 401 619
Pr 31.12.2020	990 000	2 310 000	26 064 731	29 364 731

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2020	31.12.2019
Garantiansvar		
Garantiforpliktelse som ikke er regnskapsført (husleie)	500 000	500 000
Pantsikret gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner - limit kr 7.000.000	0	0
Kassekreditten har en limit på kr. 7.000.000. Trekk på kassekreditten skal videre utgjøre maksimalt 80 % av selskapets utestående fordringer.		
Sikret i panteobjekt med bokførte verdier		
Enkle krav begrenset oppad til kr 8.500.000	8 500 000	8 500 000

Note 7 Leieavtaler

Selskapet leier 8 avdelingskontorer rundt om i landet. Samlet årlig leie for avdelingskontorene utgjør kr. 4 267 498.

	2020	2019
Årlig leie	4 267 498	3 756 687

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har ikke andre transaksjoner med nærstående utover det som fremkommer av Note 10 - vedrørende lønnskostnader daglig leder og lønnskostnad overført konsernselskaper og Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern samt tilhørende renteinntekter og rentekostnader.



Noter til regnskapet 2020

Note 9 Vesentlige poster og vesentlige estimater

Pr. 31.12.2020 har selskapet bokført til gode kr. 31 330 162 i opptjent portefølje provisjon. Opptjent portefølje provisjon er knyttet til formidling av lån og forsikring.

Inntektsføringen bygger på formidlet volum, provisjonssats, lengden på avtalene og beste estimat knyttet til frafall av formidlende lån og inngåtte forsikringsavtaler i avtaleperioden. Verdien av opptjent portefølje provisjon forutsetter fortsatt drift.

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	58 169 756	60 416 724
Arbeidsgiveravgift	7 973 658	8 662 820
Pensjonskostnader	1 077 382	1 092 647
Andre ytelser	1 486 443	1 432 501
Lønnskostnad belastet konsernselskaper	0	-35 000
Refundert lønn fra Vardia	8 000	0
Finansskatt	2 999 327	3 104 229
Sum	71 714 567	74 673 922

Gjennomsnittlig antall årsverk	68	64
--------------------------------	-----------	-----------

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 778 642	
Annen godtgjørelse	7 887	
Sum	1 786 529	0

Selskapet har ikke utbetalt styrehonorar.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 ekskl. mva er kr 182 500

Revisjon	160 000
Annen bistand	22 500
Sum	182 500

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: 8UEZ7-83MYC-Z1H3H-AEHH4-AUHS2-ETNS5



Noter til regnskapet 2020

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Gjeld		
Gjeld til aksjonærer (i morselskapet)	0	0
Annen kortsiktig gjeld konsern (avsatt utbytte)	12 000 000	20 578 250
Annen kortsiktig gjeld konsern (avgitt konsernbidrag)	1 097 524	2 921 379
Sum	13 097 524	23 499 629
Fordring		
Fordring på morselskap	367 186	1 138 939
Sum	367 186	1 138 939

Note 12 Skatt

	2020	2019
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 808 171	4 317 233
Endring i utsatt skattefordel	4 442	-577 889
Skattekostnad ordinært resultat	4 812 613	3 739 344
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	19 214 232	28 671 285
Permanente forskjeller	36 218	18 332
Endring i midlertidige forskjeller	-17 771	-943 822
Avgitt konsernbidrag	-965 821	-2 570 814
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-10 476 863
Skattepliktig inntekt	18 266 858	14 698 119
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 808 170	4 317 233
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-241 455	-642 703
Sum betalbar skatt i balansen	4 566 715	3 674 530

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-2 093 787	-2 111 558	-17 771
Fordringer	-200 000	-200 000	0
Sum	-2 293 787	-2 311 558	-17 771
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 293 787	-2 311 558	-17 771
Utsatt skattefordel (25 %)	-573 447	-577 889	-4 443

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: 8UEZ7-83MYC-Z1H3H-AEHH-AUHS2-ETNS5



Noter til regnskapet 2020

Note 13 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2020	2019
Finansielle tjenester	104 593 520	115 590 650
Sum	104 593 520	115 590 650

Geografisk fordeling	2020	2019
Norge	104 593 520	115 590 650
Sum	104 593 520	115 590 650

Penneo Dokumentnøkkel: 8UEZ7-83MYC-Z1H3H-AEHHA-AUH52-ETN55



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."

Petter Holmen

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5994-4-497567

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-03-02 15:26:33Z

bankID 

Per Åge Sandnes

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5998-4-897402

IP: 213.138.xxx.xxx

2021-03-02 15:30:11Z

bankID 

Frode Ekeli

Styreleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5999-4-1090549

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-03-02 16:10:28Z

bankID 

Sverre Andreas Gulbransen

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5993-4-3141856

IP: 62.92.xxx.xxx

2021-03-02 16:27:58Z

bankID 

Tom Alfred Gusland Nielsen

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5997-4-282064

IP: 95.128.xxx.xxx

2021-03-03 07:04:44Z

bankID 

Roar Rambøl Hillestad

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5999-4-1856421

IP: 95.128.xxx.xxx

2021-03-03 08:21:51Z

bankID 

Penneo Dokumentnøkkel: 8UEZ7-83MYC-Z1H3H-AE#HA-AUH52-ETN55

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>