



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 937 789 416  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DIALOG EIENDOMSMEGLING AS  
Forretningsadresse: Sankt Olavs gate 3  
3017 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Nyhus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		25 108 530	17 972 894
Annen driftsinntekt	3	195 000	595 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 303 530</b>	<b>18 567 894</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 930 659	4 361 955
Lønnskostnad	2	13 632 495	11 551 325
Avskrivning	3	397 973	359 943
Annen driftskostnad		4 719 595	4 473 635
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 680 722</b>	<b>20 746 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 622 808</b>	<b>-2 178 964</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		3 703	2 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 703</b>	<b>2 091</b>
Annen finanskostnad		144 934	59 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 934</b>	<b>59 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-141 231</b>	<b>-57 548</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 481 577</b>	<b>-2 236 512</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 481 577</b>	<b>-2 236 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 481 577</b>	<b>-2 236 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	
Overføringer annen egenkapital	4	481 577	-2 236 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 481 577</b>	<b>-2 236 512</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3	17 313	29 440
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 313</b>	<b>29 440</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	504 332	720 133
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>504 332</b>	<b>720 133</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	2	268 834	268 458
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>268 834</b>	<b>268 458</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>790 479</b>	<b>1 018 031</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 542 588	3 638 808
Andre fordringer	2	345 225	200 745
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 887 813</b>	<b>3 839 553</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	5, 6	<b>669 512</b>	<b>596 670</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 557 325</b>	<b>4 436 223</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 347 804</b>	<b>5 454 254</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aksjekapital	4, 7	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	1 135 240	653 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 135 240</b>	<b>653 662</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 135 240</b>	<b>1 653 662</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	360 734	432 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>360 734</b>	<b>432 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>360 734</b>	<b>432 041</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 131 488	976 034
Skyldige offentlige avgifter	5	1 649 410	1 027 004
Annen kortsiktig gjeld		2 070 932	1 365 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 851 830</b>	<b>3 368 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 212 564</b>	<b>3 800 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 347 804</b>	<b>5 454 253</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 642481

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 937 789 416  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DIALOG EIENDOMSMEGLING AS  
Forretningsadresse: Sankt Olavs gate 3  
3017 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Nyhus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 937 789 416  
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		25 108 530	17 972 894
Annen driftsinntekt	3	195 000	595 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 303 530</b>	<b>18 567 894</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 930 659	4 361 955
Lønnskostnad	2	13 632 495	11 551 325
Avskrivning	3	397 973	359 943
Annen driftskostnad		4 719 595	4 473 635
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 680 722</b>	<b>20 746 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 622 808</b>	<b>-2 178 964</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		3 703	2 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 703</b>	<b>2 091</b>
Annen finanskostnad		144 934	59 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 934</b>	<b>59 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-141 231</b>	<b>-57 548</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 481 577</b>	<b>-2 236 512</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 481 577</b>	<b>-2 236 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 481 577</b>	<b>-2 236 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	
Overføringer annen egenkapital	4	481 577	-2 236 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 481 577</b>	<b>-2 236 512</b>



Organisasjonsnr: 937 789 416  
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3	17 313	29 440
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 313</b>	<b>29 440</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	504 332	720 133
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>504 332</b>	<b>720 133</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	2	268 834	268 458
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>268 834</b>	<b>268 458</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>790 479</b>	<b>1 018 031</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 542 588	3 638 808
Andre fordringer	2	345 225	200 745
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 887 813</b>	<b>3 839 553</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 6	669 512	596 670
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 557 325</b>	<b>4 436 223</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 347 804</b>	<b>5 454 254</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	1 135 240	653 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 135 240</b>	<b>653 662</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 135 240</b>		<b>1 653 662</b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Langsiktig gjeld</b>				
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
Gjeld til				
kredittinstitusjoner	8	360 734		432 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>360 734</b>		<b>432 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>360 734</b>		<b>432 041</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Leverandørgjeld		1 131 488		976 034
Skyldige offentlige				
avgifter	5	1 649 410		1 027 004
Annen kortsiktig gjeld		2 070 932		1 365 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 851 830</b>		<b>3 368 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 212 564</b>		<b>3 800 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 347 804</b>		<b>5 454 253</b>



Organisasjonsnr: 937 789 416  
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
7

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Nyfro AS	531.00	53.10%	Ordinære aksjer
Sparebanken Øst	359.00	35.90%	Ordinære aksjer
Geir Gundersen	50.00	5.00%	Ordinære aksjer
Mina Helene Hoven	20.00	2.00%	Ordinære aksjer
Håvard Magnus Wilhelmsen	20.00	2.00%	Ordinære aksjer
Ruth Helling	20.00	2.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

**Note**  
2

### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10856637.00	9263651.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1792633.00	1499478.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	562508.00	616916.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	420717.00	171280.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13632495.00	11551325.00

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024. Det er ikke gitt lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, akjeeiere og lignende.

**Note**



## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Dialog Eiendomsmegling AS

---

## Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Addo Sign identifikasjonsnummer: e27659bb-d8e0-4eda-abf1-9c0255b8b4e1



## Dialog Eiendomsmegling AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		25 108 530	17 972 894
Annen driftsinntekt		195 000	595 000
Sum driftsinntekter		<u>25 303 530</u>	<u>18 567 894</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		4 930 659	4 361 955
Lønnskostnad	2	13 632 495	11 551 325
Avskrivning	3	397 973	359 943
Annen driftskostnad		4 719 595	4 473 635
Sum driftskostnader		<u>23 680 722</u>	<u>20 746 858</u>
Driftsresultat		<u>1 622 808</u>	<u>-2 178 964</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		3 703	2 091
Annen finanskostnad		144 934	59 639
Netto finansposter		<u>-141 231</u>	<u>-57 548</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 481 577</u>	<u>-2 236 512</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>1 481 577</u>	<u>-2 236 512</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	4	481 577	-2 236 512
Sum disponert		<u>1 481 577</u>	<u>-2 236 512</u>

Addo Sign identifikasjonsnummer: e27659bb-d8e0-4eda-abf1-9c0255b8b4e1



### Dialog Eiendomsmegling AS

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3	17 313	29 440
Sum immaterielle eiendeler		17 313	29 440
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	504 332	720 133
Sum varige driftsmidler		504 332	720 133
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		268 834	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 834	268 458
Sum anleggsmidler		790 479	1 018 031
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		6 542 588	3 638 808
Andre fordringer		345 225	200 745
Sum fordringer		6 887 813	3 839 553
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 6	669 512	596 670
Sum omløpsmidler		7 557 325	4 436 223
Sum eiendeler		8 347 804	5 454 254

Addo Sign identifikasjonsnummer: e27659bb-d8e0-4eda-abf1-9c0255b8b4e1



## Dialog Eiendomsmegling AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	<u>1 135 240</u>	<u>653 662</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 135 240</u>	<u>653 662</u>
Sum egenkapital		<u>2 135 240</u>	<u>1 653 662</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>360 734</u>	<u>432 041</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>360 734</u>	<u>432 041</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 131 488	976 034
Skyldige offentlige avgifter	5	1 649 410	1 027 004
Annen kortsiktig gjeld		2 070 932	1 365 512
Utbytte		1 000 000	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 851 830</u>	<u>3 368 550</u>
Sum gjeld		<u>6 212 564</u>	<u>3 800 591</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 347 804</u>	<u>5 454 253</u>

31. desember 2024  
Drammen, 25. juni 2025

\_\_\_\_\_  
Frode Løvmoen Nyhus  
Daglig leder

\_\_\_\_\_  
Geir Gundersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Engen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Myren  
Styrets leder

Addo Sign identifikasjonsnummer: e27659bb-d8e0-4eda-abf1-9c0255b8b4e1



## Dialog Eiendomsmegling AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring av provisjoner skjer på aksepttidspunktet for bindende tilbud.

Selskapet har i 2024 endret prinsipp til å presentere salgsinntekter brutto. Varekostnad er klassifisert på egen regnkapslinje under driftskostnader. Endringen er gjort for regnskapsåret 2023 og 2024.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

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

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Pensjoner*

For innskuddsbaserte pensjonsordninger kostnadsføres innbetalingene som pensjonskostnader. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien resultatføres i disse tilfeller som pensjonskostnad. Pensjonskostnader klassifiseres sammen med lønnskostnader.

##### *Skatter*

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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Addo Sign identifikasjonsnummer: e27659bb-d8e0-4eda-abf1-9c0255b8b4e1



## Dialog Eiendomsmegling AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Klientmidler

Klientmidler og klientansvar er presentert netto i selskapets balanse. Dersom midler innestående på klientbank overstiger klientansvar er det overskytende medtatt som eiendel i selskapets balanse og gjeld dersom midler innestående er lavere enn klientansvaret.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	10 856 637	9 263 651
Arbeidsgiveravgift	1 792 633	1 499 478
Pensjonskostnader	562 508	616 916
Andre ytelser	420 717	171 280
Sum	13 632 495	11 551 325

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024.

Det er ikke gitt lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, akjeeiere og lignende.

#### Pensjon

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

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter og lisenser	Aktiverte kostnader leid bygg	Driftsløstørelse, inventar mm	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	54 350	492 475	1 491 454	2 038 279
Tilgang kjøpte driftsmidler	25 800	0	144 245	170 045
Anskaffelseskost 31.12.	80 150	492 475	1 635 699	2 208 324
Akk.avskrivning 31.12.	-62 837	-369 357	-1 254 485	-1 686 679
Balanseført pr. 31.12.	17 313	123 118	381 214	521 645
Årets avskrivninger	37 927	98 496	261 550	397 973
Økonomisk levetid	2 år	5 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Addo Sign identifikasjonsnummer: e27659bb-d8e0-4eda-abf1-9c0255b8b4e1



### Dialog Eiendomsmegling AS

#### Noter til regnskapet for 2024

##### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	653 662	1 653 662
Årsresultat	0	1 481 577	1 481 577
Avsatt utbytte	0	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.	1 000 000	1 135 240	2 135 240

##### Note 5 - Bankinnskudd

	2024
Bundne skattetrekkmidler utgjør	558 934

##### Note 6 - Klientmidler / klientansvar

I følge finansdepartementets bestemmelser er ikke klientmidler og klientansvar balanseført. Disse postene utgjør følgende pr. 31.12:

	2024	2023
Klientmidler	46 914 662	53 045 350
Klientansvar	-46 914 662	-53 045 350

##### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nyfro AS	531	53,1 %	53,1 %
Sparebanken Øst	359	35,9 %	35,9 %
Geir Gundersen	50	5,0 %	5,0 %
Mina Helene Hoven	20	2,0 %	2,0 %
Håvard Magnus Wilhelmsen	20	2,0 %	2,0 %
Ruth Helling	20	2,0 %	2,0 %
Sum	1 000	100,0 %	100,0 %

Addo Sign identifikasjonsnummer: e27659bb-d8e0-4eda-abf1-9c0255b8b4e1



## Dialog Eiendomsmegling AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 8 - Pant og garantier

Selskapet har pantstillelser kundefordringer, driftstilbehør og sperret bankinnskudd for opp til totalt 5 811 800 som sikkerhet for kassekreditt.

#### Note 9 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 481 577	-2 236 512
Permanente forskjeller	12 221	22 458
Endring i midlertidige forskjeller	40 510	303 103
Alminnelig inntekt	1 534 308	-1 910 951
Anvendt fremførbart underskudd	-1 534 308	0
Årets skattegrunnlag	0	-1 910 951
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Driftsmidler	-169 000	-97 615
Utestående fordringer	-115 549	-154 268
Gevinst- og tapskonto	31 374	39 218
Sum	-253 175	-212 665
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-3 069 109	-4 603 417
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-3 322 284	-4 816 082
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-3 322 284	-4 816 082
Sum	0	0

Bokfører ikke utsatt skattefordel ihht. reglene for små foretak.

Addo Sign identifikasjonsnummer: e27659bb-d8e0-4eda-abf1-9c0255b8b4e1



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

## Underskrivere

 bankID



 bankID



*Kjell Engen*  
9578-5993-4-2558800

2025-06-25 06:56:17Z

*Frode Nyhus*  
9578-5993-4-4151312

2025-06-25 07:08:29Z

 bankID



 bankID



*Geir Gundersen*  
9578-5995-4-47475

2025-06-25 12:14:33Z

*Lars Myren*  
9578-5999-4-998213

2025-06-25 13:07:12Z

## Dokumenter i transaksjonen

årsrapport for 2024.pdf SHA256: 0f4f238f10cd176327e7379c792df7269abeac052dadd8fc37592aff2b2752c2

Addo Sign identifikasjonsnummer: e27659bb-d8e0-4eda-abf1-9c0255b8b4e1



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet  
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dr. Hansteins gate 13  
3044 Drammen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Dialog Eiendomsmegling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dialog Eiendomsmegling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future  
with confidence

## 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 25. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Thomas Armand Finsrud Iversen  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Dialog Eiendomsmegling AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: AYNOI-SOGD4-SNIN60-JI9T7-WTF5U-WH8FA



# 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."

## Iversen, Thomas A Finsrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1765652

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-25 13:37:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AYNOI-SOGD4-SNN60-J977-WTF5U-WH8FA

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## ÅRSBERETNING 2024 Dialog Eiendomsmegling AS

Virksomhetsområdet til Dialog Eiendomsmegling AS er eiendomsmegling med kontorer i Kommunene Drammen, Øvre Eiker, og Ringerike. Dialog Eiendomsmegling AS driver i hovedsak sin virksomhet i Drammen, Eiker, Modum, nordre Vestfold, Ringerike og Hole.

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljøet anses som godt og sykefraværet er stabilt lavt med til sammen 9 fraværsdager. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, rase eller seksuell legning. Styret har ikke funnet behov for å iverksette spesielle tiltak knyttet til likestilling. Det er pr. 31.12 2024 heller ikke planlagt slike tiltak. Av selskapets 15 ansatte er 3 kvinner. Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Omsetningen i Dialog Eiendomsmegling AS økte fra 17,9 mill i 2023 til 25,1 mill i 2024. Ordinært resultat før skatt ble forbedret fra -2,2 mill i 2023 til + 1,5 i 2024. Selskapet har i 2024 endret prinsipp til å presentere salgsinntekter brutto. Varekostnad er klassifisert på egen regnkapslinje under driftskostnader. Endringen er gjort for regnskapsåret 2023 og 2024.

Omsetningsøkningen er i hovedsak organisk og et resultat av en vellykket strategiendring. Dette bidro til at Dialog Eiendomsmegling gikk inn i 2024 med en betydelig økning i ordreserven i bruktboligsegmentet, samtidig som man har vedlikeholdt kontraherte, men ikke igangsatte nybyggprosjekter. Prognosene for 2025 tilsier at det blir økt aktivitet i nybyggsegmentet samtidig som ordreserven i bruktmarkedet har økt gjennom 2024.

Styret har som mål å øke både lønnsomhet og omsetning i 2025. Stor ordreserver, lansering av flere nybygg prosjekter, bra meglerteam og et godt samarbeid med Sparebanken Øst er viktige drivere i dette arbeidet. Samtidig satses det videre på kundetilfredshet, kvalitet og sterkt faglig fokus. Det skal også satses videre på kvalitetssikring og omdømmebygging i året som kommer. Det er styrets holdning at kjerneverdier knyttet til kvalitet og faglig fokus er et konkurransefortrinn. Langsiktig fokus på gode kundeopplevelser, salg og kostnadskontroll skal legge grunnlag for sunn inntjening i året som kommer. Styret innstiller at årets overskudd disponeres i henhold til forslag i årsregnskapet. Styret anser at egenkapitalen i selskapet er tilfredsstillende.

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Dialog Eiendomsmegling AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Drammen 26. juni 2024

Lars Myren  
Styret leder

Geir Gundersen  
Styremedlem

Kjell Engen  
Styremedlem

Frode L. Nyhus  
Styremedlem

Addo Sign identifikasjonsnummer: d94b7c5f-ec00-4421-9396-3ddde0005ea7



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

## Underskrivere

 bankID



 bankID



**Kjell Engen**  
9578-5993-4-2558800

2025-06-25 06:54:48Z

**Frode Nyhus**  
9578-5993-4-4151312

2025-06-25 07:13:18Z

 bankID



 bankID



**Geir Gundersen**  
9578-5995-4-47475

2025-06-25 12:15:28Z

**Lars Myren**  
9578-5999-4-998213

2025-06-25 13:05:41Z

## Dokumenter i transaksjonen

årsberetning 2024 r2.pdf SHA256: 180a67024baa6a9db9408ed00cf15e3d973e700fa944e7a15be048cc035d2c08

Addo Sign identifikasjonsnummer: d94b7c5f-ec00-4421-9396-3addde0005ea7



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet  
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.