



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 386 661
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PRIVATMEGLEREN AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 2 0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Knut Haugerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.03.2022

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, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	82 608 587	76 265 495
Annen driftsinntekt	2	27 320 448	20 445 130
Sum inntekter		109 929 035	96 710 625
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	20 687 844	17 158 896
Avskrivning på varige driftsmidler	5	124 752	60 262
Annen driftskostnad	3	72 040 984	48 399 312
Sum kostnader		92 853 580	65 618 470
Driftsresultat		17 075 455	31 092 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 507	9 981
Sum finansinntekter		17 507	9 981
Annen rentekostnad		913	27 351
Sum finanskostnader		913	27 351
Netto finans		16 594	-17 370
Ordinært resultat før skattekostnad		17 092 049	31 074 785
Skattekostnad på ordinært resultat	6,7	3 875 961	7 063 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 216 088	24 010 832
Årsresultat		13 216 088	24 010 832
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 216 089	24 010 833
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	13 000 000	23 500 000
Overføringer annen egenkapital		216 089	510 833
Sum overføringer og disponeringer		13 216 089	24 010 833



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	5	2 660 000	
Utsatt skattefordel	7	7 295	
Sum immaterielle eiendeler		2 667 295	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	192 537	275 105
Sum varige driftsmidler		192 537	275 105
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	9 402 400	9 402 400
Andre fordringer	10	873 402	862 963
Sum finansielle anleggsmidler		10 275 802	10 265 363
Sum anleggsmidler		13 135 634	10 540 468
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	16 078 994	15 393 811
Andre fordringer	11	5 826 288	5 006 705
Sum fordringer		21 905 282	20 400 516
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	14 739 450	28 717 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 739 450	28 717 430
Sum omløpsmidler		36 644 732	49 117 946
SUM EIENDELER		49 780 366	59 658 414

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,13	1 362 950	1 362 950
Overkurs	8	198 152	198 152
Sum innskutt egenkapital		1 561 102	1 561 102
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 394 720	6 178 631
Sum opptjent egenkapital		6 394 720	6 178 631
Sum egenkapital		7 955 822	7 739 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			488
Sum avsetninger for forpliktelser			488
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	488
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 774 235	15 273 622
Betalbar skatt	6,7	3 883 744	7 053 506
Skyldig offentlige avgifter		1 727 390	403 346
Utbytte		13 000 000	23 500 000
Annen kortsiktig gjeld	4	6 439 176	5 687 719
Sum kortsiktig gjeld		41 824 545	51 918 193
Sum gjeld		41 824 545	51 918 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 780 367	59 658 414



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	100 716 842	
Annen driftsinntekt	2	27 343 208	
Sum inntekter		128 060 050	
Kostnader			
Varekostnad		1 106 803	
Lønnskostnad	3,4	35 574 722	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	153 630	
Annen driftskostnad	3	75 381 989	
Sum kostnader		112 217 144	
Driftsresultat		15 842 906	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 186	
Sum finansinntekter		44 186	
Annen rentekostnad		38 460	
Sum finanskostnader		38 460	
Netto finans		5 726	
Ordinært resultat før skattekostnad		15 848 632	0
Skattekostnad på ordinært resultat	6,7	3 875 961	
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 972 671	0
Årsresultat		11 972 671	0
Minoritetsinteresser		-6 093	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 978 764	
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	13 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 021 235	



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer	8	11 978 765	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	5	2 660 000	
Utsatt skattefordel	7	7 295	
Sum immaterielle eiendeler		2 667 295	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	235 559	
Sum varige driftsmidler		235 559	
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	10	886 002	
Sum finansielle anleggsmidler		886 002	
Sum anleggsmidler		3 788 856	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	21 213 299	
Andre fordringer	11	6 001 685	
Sum fordringer		27 214 984	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	17 063 986	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 063 986	
Sum omløpsmidler		44 278 970	0
SUM EIENDELER		48 067 826	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,13	1 362 950	
Overkurs	8	198 152	
Sum innskutt egenkapital		1 561 102	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	10 678 153	
Udekket tap		10 808 719	
Sum opptjent egenkapital		-130 566	
Minoritetsinteresser		14 167	
Sum egenkapital		1 444 703	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 057 058	
Betalbar skatt	6,7	3 883 744	
Skyldige offentlige avgifter		3 343 096	
Utbytte		13 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	4	9 339 226	
Sum kortsiktig gjeld		46 623 124	
Sum gjeld		46 623 124	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 067 827	0



Morselskap		Privatmegleren AS 2021 Resultat regnskap		Konsern	
2021	2020 Note		Note	2021	
		DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
		Driftsinntekter			
82 608 587	76 265 495	1 Salgsinntekt	1	100 716 842	
27 320 448	20 445 130	2 Annen driftsinntekt	2	27 343 208	
109 929 035	96 710 625	Sum driftsinntekter		128 060 050	
		Driftskostnader			
		Varekostnad		1 106 803	
20 687 844	17 158 896	3,4 Lønnskostnad	3,4	35 574 722	
124 752	60 262	5 Avskrivning på varige driftsmidler	5	153 630	
72 040 984	48 399 312	3 Annen driftskostnad	3	75 381 989	
92 853 580	65 618 470	Sum driftskostnader		112 217 144	
17 075 455	31 092 156	DRIFTSRESULTAT		15 842 906	
		FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
		Finansinntekter			
17 507	9 981	Annen renteinntekt		44 186	
17 507	9 981	Sum finansinntekter		44 186	
		Finanskostnader			
913	27 351	Annen rentekostnad		38 460	
913	27 351	Sum finanskostnader		38 460	
16 595	-17 370	NETTO FINANSPOSTER		5 726	
17 092 050	31 074 786	ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		15 848 632	
3 875 961	7 063 953	6,7 Skattekostnad på ordinært resultat	6,7	3 875 961	
13 216 089	24 010 833	ORDINÆRT RESULTAT		11 972 671	
13 216 089	24 010 833	ÅRSRESULTAT		11 972 671	
		OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
13 000 000	23 500 000	8 Avsatt til ordinært utbytte	8	13 000 000	
216 089	510 833	Overføringer annen egenkapital		-1 021 235	
		Andel minoritet		-6 093	
13 216 089	24 010 833	SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		11 972 671	



		EIENDELER	
		ANLEGGSMIDLER	
		Immaterielle eiendeler	
7 295	0	7 Utsatt skattefordel	7 7 295
2 660 000		5 Lisenser, egenutviklet	5 2 660 000
2 667 295	0	Sum immaterielle eiendeler	2 667 295
		Varige driftsmidler	
192 537	275 105	5 Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5 235 559
192 537	275 105	Sum varige driftsmidler	235 559
		Finansielle anleggsmidler	
9 402 400	9 402 400	9 Investeringer i datterselskap	9 0
873 402	862 963	10 Andre fordringer	10 886 002
10 275 802	10 265 363	Sum finansielle anleggsmidler	886 002
13 135 634	10 540 468	SUM ANLEGGSMIDLER	3 788 856
		OMLØPSMIDLER	
		Fordringer	
16 078 994	15 393 811	11 Kundefordringer	11 21 213 299
5 826 288	5 475 939	11 Andre fordringer	11 6 001 685
21 905 282	20 869 750	Sum fordringer	27 214 984
14 739 450	28 717 430	12 Bankinnskudd, kontanter o.l.	12 17 063 986
36 644 732	49 587 180	SUM OMLØPSMIDLER	44 278 970
49 780 367	60 127 648	SUM EIENDELER	48 067 826



		EGENKAPITAL OG GJELD	
		EGENKAPITAL	
		Innskutt egenkapital	
1 362 950	1 362 950	8,13 Selskapskapital	8,13 1 362 950
198 152	198 152	8 Overkurs	8 198 152
1 561 102	1 561 102	Sum innskutt egenkapital	1 561 102
		Opptjent egenkapital	
6 394 720	6 178 631	8 Annen egenkapital	8 10 678 153
		Udekket tap	-10 808 719
		Minoritets andel	14 167
6 394 720	6 178 631	Sum opptjent egenkapital	-116 399
7 955 822	7 739 733	SUM EGENKAPITAL	1 444 703
		GJELD	
		LANGSIKTIG GJELD	
		Avsetning for forpliktelser	
0	488	Utsatt skatt	
0	488	Sum avsetning for forpliktelser	
0	488	SUM LANGSIKTIG GJELD	
		KORTSIKTIG GJELD	
16 774 235	15 273 622	Leverandørgjeld	17 057 058
3 883 744	7 053 506	6,7 Betalbar skatt	6,7 3 883 744
1 727 390	872 580	Skyldig offentlige avgifter	3 343 096
13 000 000	23 500 000	Utbytte	13 000 000
6 439 176	5 687 719	4 Annen kortsiktig gjeld	4 9 339 226
41 824 545	52 387 427	SUM KORTSIKTIG GJELD	46 623 124
41 824 545	52 387 915	SUM GJELD	46 623 124
49 780 367	60 127 648	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 067 827

Oslo 2022

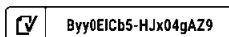
Tore Boge
Styrets leder

Grethe W. Meier
Daglig leder

Jon Kristian Abel
Styremedlem

Anders Karde
Styremedlem

Martine Aarrestad
Styremedlem





Kontantstrømoppstilling	Privatmegleren AS	Konsern
	2 021	2 021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	17 092 050	15 848 633
- Periodens betalte skatt	7 053 506	7 053 506
+ Ordinære avskrivninger	124 752	153 630
+/- Endring i kundefordringer	-685 183	957 920
+/- Endring i leverandørgjeld	1 500 612	1 395 287
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 255 919	397 009
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12 234 645	11 698 974
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2 702 185	2 746 085
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	10 439	10 439
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 712 624	-2 756 524
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger av utbytte	23 500 000	23 500 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-23 500 000	-23 500 000
= Netto endring i kontanter mv	-13 977 979	-14 557 550
+ Beholdning av kontanter 01.01.	28 717 430	31 621 538
= Kontantbeholdning 31.12.	14 739 450	17 063 986
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	13 916 678	15 331 163
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	822 772	1 732 824
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	14 739 450	17 063 986



Årsberetning
for
Privatmegleren AS
Foretaksnr. 986386661

1. Virksomhetens art og lokalisering

Privatmegleren AS er kjedekontor og franchisegiver for en eiendomsmeglerkjede og driver franchisevirksomhet innenfor eiendomsmegling og dertil knyttet virksomhet i Oslo kommune. I tillegg eier selskapet 99,51% av Privatmegleren Nye Boliger AS, som har eiendomsmegling forretningsområde.

2. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Morselskap	2 021	2 020
Driftsinntekter	109 929 035	96 710 625
Driftsresultat	17 075 455	31 092 156
Årsresultat	13 216 089	24 010 833
	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	49 780 367	60 127 648
Egenkapital	7 955 822	7 739 733
Egenkapitalprosent	16	13
Konsern	2 021	
Driftsinntekter	128 060 050	
Driftsresultat	15 842 906	
Årsresultat	11 972 671	
	31.12.2021	
Balansesum	48 067 826	
Egenkapital	1 444 703	
Egenkapitalprosent	3,01	

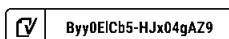
Det ble ikke utarbeidet konsernregnskap i 2020, det er derfor ikke sammenlignbare tall på konsernnivå. Årsberetningen dekker virksomheten i konsernt.

3. Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Selskapet har hatt vesentlige investeringer i digitale plattformer som medfører reduksjon i overskuddet. I datterselskapet Privatmegleren Nye Boliger AS er det underskudd i regnskapsåret. Årsaken til dette er reduksjon i ferdigstilte prosjekter, samtidig som det er gjort investeringer for å være rustet for videre vekst i selskapet.

Det er ikke tegnet forsikringer som dekker eventuelle ansvar ovenfor foretaket eller tredjepart for styretsmedlemmer eller daglig leder.





Kontantstrøm oppstillingen viser en reduksjon i likvide midler med kr 14 557 550, driften i regnskapsåret på konsernnivå medfører økning av likvide midler med kr 11 698 974. Det er gjort aktiveringer for kr 2 756 524, og utbetaling av utbytte med kr 23 500 000, hvilket medfører nedgang i likvide midler. Likviditetssituasjonen på balansetidspunkt er tilfredsstillende.

Det er knyttet usikkerhet til hvordan forbrukere vil reagere på økte renteer og energipriser og verdenssituasjonen for øvrig sett opp mot viljen og even til å investere i bolig. Samtidig er arbeidsledigheten fallende og signaler om gode lønnsoppgjør som virker positivt på markedet. Det er lite trolig at det vil skje endringer i retningslinjer rundt kredittgivning. Kjedene består av solide kontorer som vil kunne stå imot perioder med lavere omsetning. Alle franchiseavtaer er fornyet.

Samlet sett forventes det en god økonomisk utvikling for kommende år.

4. Arbeidsmiljø

I henhold til gjeldende lover og regler fører selskapet oversikt over totalt sykefravær blant de ansatte. I 2021 har det ikke hverken i selskapet eller konsernet vært registrert sykefravær. Det har ikke vært noen skader eller ulykker. Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet og den generelle trivsel på arbeidsplassen er god.

5. Likestilling

Av de ansatte i selskapet er det 4 menn og 5 kvinner. I konsernet 8 menn og 8 kvinner. Styret består av 3 menn og 1 kvinne. Selskapet har ingen skriftlig handlingsplan for likestilling, men søker å praktisere likestilling ved eventuelle nyansettelser.

6. Ytre miljø

Selskapet driver ikke forretningsvirksomhet som påvirker det ytre miljøet. Bærekraft blir et stadig viktigere tema for hele samfunnet. I 2022 vil Privatmegleren intensivere arbeidet med bærekraft for selskapet, spesielt med hensyn til å se læringen av pandemiens restriksjoner som kan brukes til å sikre en omsetning av eiendommer som ikke belaster miljøet i samme grad som tidligere.

7. Forsknings og utviklingsaktiviteter

Selskapet har igangsatt forskning- og utviklingsaktiviteter innenfor utvikling av digitale plattformer.

Oslo 2022

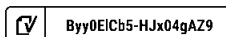
Tore Boge
Styrets leder

Grethe W. Meier
Daglig leder

Jon Kristian Abel
Styremedlem

Anders Karde
Styremedlem

Martine Aarrestad
Styremedlem





Morselskap		Privatmegleren AS 2021 Resultat regnskap		Konsern	
2021	2020 Note		Note	2021	
		DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
		Driftsinntekter			
82 608 587	76 265 495	1 Salgsinntekt	1	100 716 842	
27 320 448	20 445 130	2 Annen driftsinntekt	2	27 343 208	
109 929 035	96 710 625	Sum driftsinntekter		128 060 050	
		Driftskostnader			
		Varekostnad		1 106 803	
20 687 844	17 158 896	3,4 Lønnskostnad	3,4	35 574 722	
124 752	60 262	5 Avskrivning på varige driftsmidler	5	153 630	
72 040 984	48 399 312	3 Annen driftskostnad	3	75 381 989	
92 853 580	65 618 470	Sum driftskostnader		112 217 144	
17 075 455	31 092 156	DRIFTSRESULTAT		15 842 906	
		FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
		Finansinntekter			
17 507	9 981	Annen renteinntekt		44 186	
17 507	9 981	Sum finansinntekter		44 186	
		Finanskostnader			
913	27 351	Annen rentekostnad		38 460	
913	27 351	Sum finanskostnader		38 460	
16 595	-17 370	NETTO FINANSPOSTER		5 726	
17 092 050	31 074 786	ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		15 848 632	
3 875 961	7 063 953	6,7 Skattekostnad på ordinært resultat	6,7	3 875 961	
13 216 089	24 010 833	ORDINÆRT RESULTAT		11 972 671	
13 216 089	24 010 833	ÅRSRESULTAT		11 972 671	
		OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
13 000 000	23 500 000	8 Avsatt til ordinært utbytte	8	13 000 000	
216 089	510 833	Overføringer annen egenkapital		-1 021 235	
		Andel minoritet		-6 093	
13 216 089	24 010 833	SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		11 972 671	



			EIENDELER		
			ANLEGGSMIDLER		
			Immaterielle eiendeler		
	7 295	0	7 Utsatt skattefordel	7	7 295
	2 660 000		5 Lisenser, egenutviklet	5	2 660 000
	2 667 295	0	Sum immaterielle eiendeler		2 667 295
			Varige driftsmidler		
	192 537	275 105	5 Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	235 559
	192 537	275 105	Sum varige driftsmidler		235 559
			Finansielle anleggsmidler		
	9 402 400	9 402 400	9 Investeringer i datterselskap	9	0
	873 402	862 963	10 Andre fordringer	10	886 002
	10 275 802	10 265 363	Sum finansielle anleggsmidler		886 002
	13 135 634	10 540 468	SUM ANLEGGSMIDLER		3 788 856
			OMLØPSMIDLER		
			Fordringer		
	16 078 994	15 393 811	11 Kundefordringer	11	21 213 299
	5 826 288	5 475 939	11 Andre fordringer	11	6 001 685
	21 905 282	20 869 750	Sum fordringer		27 214 984
	14 739 450	28 717 430	12 Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	17 063 986
	36 644 732	49 587 180	SUM OMLØPSMIDLER		44 278 970
	49 780 367	60 127 648	SUM EIENDELER		48 067 826



		EGENKAPITAL OG GJELD	
		EGENKAPITAL	
		Innskutt egenkapital	
1 362 950	1 362 950	8,13 Selskapskapital	8,13 1 362 950
198 152	198 152	8 Overkurs	8 198 152
1 561 102	1 561 102	Sum innskutt egenkapital	1 561 102
		Opptjent egenkapital	
6 394 720	6 178 631	8 Annen egenkapital	8 10 678 153
		Udekket tap	-10 808 719
		Minoritets andel	14 167
6 394 720	6 178 631	Sum opptjent egenkapital	-116 399
7 955 822	7 739 733	SUM EGENKAPITAL	1 444 703
		GJELD	
		LANGSIKTIG GJELD	
		Avsetning for forpliktelser	
0	488	Utsatt skatt	
0	488	Sum avsetning for forpliktelser	
0	488	SUM LANGSIKTIG GJELD	
		KORTSIKTIG GJELD	
16 774 235	15 273 622	Leverandørgjeld	17 057 058
3 883 744	7 053 506	6,7 Betalbar skatt	6,7 3 883 744
1 727 390	872 580	Skyldig offentlige avgifter	3 343 096
13 000 000	23 500 000	Utbytte	13 000 000
6 439 176	5 687 719	4 Annen kortsiktig gjeld	4 9 339 226
41 824 545	52 387 427	SUM KORTSIKTIG GJELD	46 623 124
41 824 545	52 387 915	SUM GJELD	46 623 124
49 780 367	60 127 648	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 067 827

Oslo 2022


Tore Boge
Styrets leder

Grethe W. Meier
Daglig leder

Jon Kristian Abel
Styremedlem

Anders Karde
Styremedlem

Martine Aarrestad
Styremedlem

 Byy0EICb5-HJx04gAZ9



Note 1 - 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.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv).

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske situasjon når konsernregnskapene betraktes som en regnskapsmessig enhet. Det konsoliderte regnskapet omfatter morselskapet Privatmegleren AS og datterselskapet Privatmegleren Nye Boliger AS. Alle transaksjoner mellom konsernselskapene er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Aksjene i datterselskapet er eliminert etter kontinuitets metoden. Bokført verdi på aksjer i datterselskapet er eliminert mot datterselskapets egenkapital på stiftelsestidspunktet. For regnskapsåret 2020 ble det ikke utarbeidet konsernregnskap, det vil derfor i dette års regnskap ikke kunne vises sammenlignbare tall.

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 og andre fordringer 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.

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 og utsatt skattefordel 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.

Inntekter

Inntektsføring av franchiseinntekter skjer løpende etter hvert som franchisetakere opptjener grunnlag. Inntektene beregnes utifra sats ihht omsetningen, avtalt i franchiseavtalene. Avregning gjøres ved årets slutt.

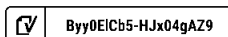
Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens §1-3, tilknyttet selskap i §1-4 og felles kontrollert virksomhet i §5-18. Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten. Vår andel av resultatet fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger på henførbare merverdier og goodwill.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og er ikke ført opp i balansen som en gjeldspost, under avsetning for forpliktelser. Pensjonspremien er ført opp som pensjonskostnad, og føres sammen med lønnskostnader. Forskuddsbetalt premie i form av innbetaling på premiefond blir ført i note i årsregnskapet. Avkastning på premiefondet blir i resultatregnskapet oppført som en reduksjon av pensjonskostnadene.

Kontantstrømmen er beregnet etter den direkte metoden.





Note 2 - Annen driftsinntekt

Annen driftsinntekt består av følgende:

- Provisjon Help, boligkjøperforsikring
- Kostnadsdekning Søderberg, boligselgerforsikring
- Annonseformidling
- Fakturert markedsstøtte

Note 3 - Lønnskostnad

	Morselskapet	
	I år	I fjor
Lønn	15 287 922	13 042 723
Arbeidsgiveravgift	2 433 535	2 028 075
Pensjonskostnader	1 358 789	1 291 258
Andre lønnsrelaterte ytelser	1 607 598	796 840
Totalt	20 687 844	17 158 896

Det har i 2021 vært 9 årsverk i bedriften. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning, og har tegnet avtale i henhold til lovens krav. Alle fast ansatte er inkludert i tjenestepensjonsordningen, totalt 10 stykker. Premien for den enkelte beregnes av utbetalt lønn mellom 1 og 7,1G i inneværende år til og med det kårtalet fakturaen er for.

Konsernet har hatt 16 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader

	Konsern	
	I år	I fjor
Lønn	27 733 810	
Arbeidsgiveravgift	4 359 197	
Pensjonskostnader	1 754 180	
Andre lønnsrelaterte ytelser	1 727 535	
Totalt	35 574 722	

Note 4 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er skyldig feriepenger, påløpte kostnader samt avsatt bonus til ansatte

Note 5 - Avskrivning på varige driftsmidler

Morselskapet	Immaterielle eiendeler	Maskiner og anlegg	Driftsløøre, inventar, verktøy, kontorm.	It utgifter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	516 949	37 877	1 030 071		1 584 897
+ Tilgang			42 185	2 660 000	2 702 185
- Avgang					
Anskaffelseskost pr. 31/12	516 949	37 877	1 072 256	2 660 000	4 287 082
Akk. av/nedskr. pr 1/1	516 949	37 877	754 966		1 309 792
+ Ordinære avskrivninger			124 752		124 752
+ Avskr. på oppskrivning					
- Tilbakeført avskrivning					
+ Ekstraord nedskrivninger					
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	516 949	37 877	879 718		1 434 644
Balanseført verdi pr 31/12			192 538	2 660 000	2 852 538
Prosentats for ord.avskr	33-33	20-20	1-33	20-20	



Note 7 - Utsatt skatt/utsatt skattefordel.

Morselskapet	2 021	2 020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-33 161	2 221
= Grunnlag utsatt skatt	-33 161	2 221
Utsatt skatt	0	488
Negativt grunnlag utsatt skatt	33 161	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	33 161	0
Utsatt skattefordel	7 295	0

Konsern	2 021	
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-83 059	
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	12 299 647	
= Grunnlag utsatt skatt	-12 382 705	
Utsatt skatt	0	
Negativt grunnlag utsatt skatt	12 382 705	
= Grunnlag utsatt skattefordel	12 382 705	
Utsatt skattefordel bokført	7 295	
Utsatt skattefordel ikke bokført	2 716 899	

Note 8 - Selskapskapital

Morselskapet	Aksjekapital / Overkurs selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital	
Pr 1.1.	1 362 950	198 152	6 178 631	7 739 733
+Fra årets resultat			13 216 089	13 216 089
-Avsatt utbytte			-13 000 000	-13 000 000
Pr 31.12.	1 362 950	198 152	6 394 720	7 955 822

Konsern	Aksjekapital / Overkurs selskapskapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum egenkapital	
Pr 1.1.	1 362 950	198 152	-3 394 746	8 075	-1 825 569
+Fra årets resultat			11 966 579	6 093	11 972 672
+ Andre endringer			4 297 600		4 297 600
-Avsatt utbytte			-13 000 000		-13 000 000
Pr 31.12.	1 362 950	198 152	-130 567	14 168	1 444 703

Note 9 - Investeringer i datterselskap

Selskap	Egenkapital 2021	Resultat 2021
Privatmegleren Nyeboliger AS Sognsveien 70A, Oslo Aksjene har en kostpris på kr. 14.402.400.	2 891 281	-1 243 417

Aksjonær/Aksjeklasse:	A	B	A + B	C	Total
(=stemmeberettigede)					
Sum "øvrige":	66 000	-	66 000	-	66 000
Privatmegleren AS	2 033 999	1	2 034 000	11 600 000	13 634 000
Totalt	2 099 999	1	2 100 000	11 600 000	13 700 000
Andel Privatmegleren AS:	96,80 %	100,00 %	96,85 %	100,00 %	99,51 %

Det er tidligere år blitt sendt inn offentlig regnskap med feil klassifisering av aksjene i Privatmegleren Nyeboliger AS, dette er blitt rettet opp nå i 2021, samt for 2020.



Note 10 - Andre fordringer

Selskapets og konsernets langsiktige fordringer er verdsatt til pålydende, og har forfall innen 5 år.

Note 11 - Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

Kundefordringer er verdsatt til pålydende, og forfaller innen ett år.

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader, fordring på samarbeidspartnere, merverdiavgift til gode samt kortsiktige lån til noen av franchisetakerne.

I forbindelse med selskapets finansiering, bl.. factoringavtale med Nordea Bank AB, er det stilt følgende pant:

Pant i driftstilbehør i sin helhet	2.000.000
Pant enkle krav	4.000.000

Note 12 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Morselskap

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 822 772 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 553 451.

Konsernet

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 1 732 824

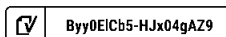
Note 13 - Aksjonærer

Selskapet har 13629500 aksjer hver pålydende kr 0,10, samlet aksjekapital utgjør kr 1 362 950.

Selskapet har kun en aksjeklasse.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Andel
Nordea Bank Abp, Filial Norge	13 629 500	100 %

Regnskapet er en del av det konsoliderte regnskapet til Nordea Bank AB Publ som kan hentes ned fra Nordeas hjemmeside www.nordea.com under Investor Relations.





Kontantstrømpoppstilling	Privatmegleren AS	Konsern
	2 021	2 021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	17 092 050	15 848 633
- Periodens betalte skatt	7 053 506	7 053 506
+ Ordinære avskrivninger	124 752	153 630
+/- Endring i kundefordringer	-685 183	957 920
+/- Endring i leverandørgjeld	1 500 612	1 395 287
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 255 919	397 009
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12 234 645	11 698 974
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2 702 185	2 746 085
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	10 439	10 439
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 712 624	-2 756 524
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger av utbytte	23 500 000	23 500 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-23 500 000	-23 500 000
= Netto endring i kontanter mv	-13 977 979	-14 557 550
+ Beholdning av kontanter 01.01.	28 717 430	31 621 538
= Kontantbeholdning 31.12.	14 739 450	17 063 986
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	13 916 678	15 331 163
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	822 772	1 732 824
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	14 739 450	17 063 986



Verification

Transaction ID	Byy0EICb5-HJx04gAZ9
Document	Privatmegelern AS konsernregnskap 2021.pdf
Pages	11
Sent by	Hanne Meier

Attachments

- Privatmegelern AS konsernregnskap 2021.pdf-pAdES-SkR0Vx0Z9.pdf
- Privatmegelern AS konsernregnskap 2021.pdf-pAdES-SJ4eBICZ9.pdf
- Privatmegelern AS konsernregnskap 2021.pdf-pAdES-HyuySeR-5.pdf
- Privatmegelern AS konsernregnskap 2021.pdf-pAdES-S1e0IBIA-9.pdf
- Privatmegelern AS konsernregnskap 2021.pdf-pAdES-HkwWHIRWq.pdf

Signing parties

Grethe Meier	grethe.meier@privatmegleren.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Tor Boge	tor.boge@nordea.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Jon Kristian Abel	jon.kristian.abel@nordea.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Anders Karde	anders.karde@nordea.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Martine Aarrestad	martine.aarrestad@nordea.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

Activity log

E-mail invitation sent to martine.aarrestad@nordea.no

2022-03-15 12:14:12 CET,

E-mail invitation sent to grethe.meier@privatmegleren.no

2022-03-15 12:14:12 CET,

E-mail invitation sent to jon.kristian.abel@nordea.no

2022-03-15 12:14:12 CET,

E-mail invitation sent to tor.boge@nordea.no

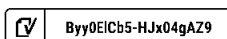
2022-03-15 12:14:12 CET,

E-mail invitation sent to anders.karde@nordea.no

2022-03-15 12:14:12 CET,

Clicked invitation link Grethe Meier

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-15 12:44:13 CET,IP address: 195.159.243.83





Document and its attachments signed by Gretehe Wittenberg Meier

Birth date: 1965/02/28,2022-03-15 12:46:20 CET,

Clicked invitation link Jon Kristian Abel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-15 15:24:22 CET,IP address: 158.233.247.19

Document and its attachments signed by Jon Kristian Abel

Birth date: 1958/11/21,2022-03-15 15:27:13 CET,

Clicked invitation link Tor Boge

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-15 15:42:12 CET,IP address: 158.233.247.18

Document and its attachments signed by Tor Boge

Birth date: 1961/03/18,2022-03-15 15:44:04 CET,

E-mail invitation sent to anders.karde@nordea.no

2022-03-17 08:21:42 CET,

E-mail invitation sent to martine.aarrestad@nordea.no

2022-03-17 08:21:45 CET,

Clicked invitation link Anders Karde

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) EdgiOS/99.0.1150.38 Version/15.0 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-17 10:06:56 CET,IP address: 46.246.122.220

Clicked invitation link Martine Aarrestad

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-17 10:55:47 CET,IP address: 158.233.247.20

Document and its attachments signed by Anders Thraning Karde

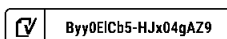
Birth date: 1975/05/26,2022-03-17 16:52:42 CET,

Document and its attachments signed by Martine Aarrestad

Birth date: 1988/03/31,2022-03-18 15:49:55 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.





Til generalforsamlingen i Privatmegleren AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Privatmegleren AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som 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, og
- konsernregnskapet, som 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 gjeldende 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 11. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Lene Stensholdt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Stensholdt, Anne Lene	BANKID_MOBILE	2022-03-11 15:58

This document package contains:

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



Privatmegleren AS

Noter 2021

Note 1 - 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.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv).

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 og andre fordringer 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.

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 og utsatt skattefordel 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.

Inntekter

Inntektsføring av franchiseinntekter skjer løpende etter hvert som franchisetakere opptjener grunnlag.

Inntektene beregnes utifra sats ihht omsetningen, avtalt i franchiseavtalene. Avregning gjøres ved årets slutt.



Privatmegleren AS

Noter 2021

Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens §1-3, tilknyttet selskap i §1-4 og felles kontrollert virksomhet i §5-18. Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten. Vår andel av resultatet fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger på henførbare merverdier og goodwill.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og er ikke ført opp i balansen som en gjeldspost, under avsetning for forpliktelser. Pensjonspremien er ført opp som pensjonskostnad, og føres sammen med lønnskostnader. Forskuddsbetalt premie i form av innbetaling på premiefond blir ført i note i årsregnskapet. Avkastning på premiefondet blir i resultatregnskapet oppført som en reduksjon av pensjonskostnadene.

Kontantstrøm

Kontantstrømmen er beregnet etter den direkte metoden.

Note 2 - Annen driftsinntekt

Annen driftsinntekt består av følgende:

- Provisjon Help, boligkjøperforsikring
- Kostnadsdekning Søderberg, boligselgerforsikring
- Annonseformidling
- Fakturert markedsstøtte

Note 3 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	15 287 922	13 042 723
Arbeidsgiveravgift	2 433 535	2 028 075
Pensjonskostnader	1 358 789	1 291 258
Andre lønnsrelaterte ytelser	1 607 598	796 840
Totalt	20 687 844	17 158 896

Det har i 2021 vært 9 årsverk i bedriften. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning, og har tegnet avtale i henhold til lovens krav. Alle fast ansatte er inkludert i tjenstepensjonsordningen, totalt 10 stykker. Premien for den enkelte beregnes av utbetalt lønn mellom 1 og 7,1G i inneværende år til og med det kavrtale fakturaen er for.

Det er utbetalt kr. 3.142.774 i lønn og annen godtgjørelse til daglig leder. Lønn til daglig leder fordeles slik:

Lønn honorar	kr. 2.928.764
Fri bil	kr. 193.812
Fri telefon	kr. 4.392
Sk.pl.ulykkesforsikring	kr. 11.002

Noter for Privatmegleren AS

Organisasjonsnr. 986386661



Privatmegleren AS

Noter 2021

Rentefordel lån kr. 4.804

Det er ikke forhandlet fram noen sluttpakke til daglig leder.

Selskapet har i 2021 kostnadsført kr. 209.425 ekskl.mva i honorar til revisor. Revisjon utgjør kr. 174.000 og kr. 35.425 annen bistand.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Det er ikke gitt lån, sikkerhetsstillelser, opsjoner eller aksjer til ledende personer i selskapet.

Det er avsatt kr. 4.682.771 i bonus til daglig leder og øvrige ansatte i regnskapet for 2021.

Note 4 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er skyldig feriepenger, påløpte kostnader samt avsatt bonus til daglig leder og øvrige ansatte.

Note 5 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Immaterielle eiendeler	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	It utgifter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	516 949	37 877	1 030 071	0	1 584 897
+ Tilgang	0	0	42 185	2 660 000	2 702 185
- Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	516 949	37 877	1 072 256	2 660 000	4 287 082
Akk. av/nedskr. pr 1/1	516 949	37 877	754 966	0	1 309 792
+ Ordinære avskrivninger	0	0	124 752	0	124 752
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	516 949	37 877	879 718	0	1 434 644
Balansført verdi pr 31/12	0	0	192 538	2 660 000	2 852 538
Prosentstatts for ord.avskr	33-33	20-20	1-33	20-20	

Note 6 - Skattekostnad på ordinært resultat

	2021	2020
Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnade	17 092 050	31 074 786

Noter for Privatmegleren AS

Organisasjonsnr. 986386661



Privatmegleren AS

Noter 2021

+ Permanente og andre forskjeller	525 952	1 034 096
+ Endring i midlertidige forskjeller	35 382	- 47 493
= Inntekt	17 653 383	32 061 390
Spesifikasjon av årets skattekostnad:		
Beregnet skatt av årets resultat	3 883 744	7 053 506
= Sum betalbar skatt	3 883 744	7 053 506
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-488	488
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	- 7 295	9 959
= Ordinær skattekostnad	3 875 961	7 063 953
Skattesats i inntektsåret	22	22
Betalbar skatt i balansen består av		
Sum betalbar skatt	3 883 744	7 053 506
= Betalbar skatt i balansen	3 883 744	7 053 506

Note 7 - Utsatt skatt/utsatt skattefordel.

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-33 161	2 221
= Grunnlag utsatt skatt	-33 161	2 221
Utsatt skatt	0	488
Negativt grunnlag utsatt skatt	33 161	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	33 161	0
Utsatt skattefordel	7 295	0

Note 8 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 362 950	198 152	6 178 631	7 739 733
+Fra årets resultat			13 216 089	13 216 089
-Avsatt utbytte			-13 000 000	-13 000 000
Pr 31.12.	1 362 950	198 152	6 394 720	7 955 822

Note 9 - Investeringer i datterselskap

Noter for Privatmegleren AS

Organisasjonsnr. 986386661



Privatmegleren AS

Noter 2021

Selskap	Egenkapital 2021	Resultat 2021
Privatmegleren Nyeboliger AS	2 891 281	- 1 243 417

Sognsveien 70A, Oslo

Aksjene har en kostpris på kr. 14.402.400.

Aksjonær/Aksjeklasse:	A	B	A + B (=stemmeberettigede)	C	Total
Sum "øvrigt":	66 000	-	66 000	-	66 000
Privatmegleren AS	2 033 999	1	2 034 000	11 600 000	13 634 000
Totalt	2 099 999	1	2 100 000	11 600 000	13 700 000

Andel Privatmegleren AS:	96,8 %	100,00 %	96,85%	100,00 %	99,51 %
--------------------------	--------	----------	--------	----------	---------

Det er tidligere år blitt sendt inn offentlig regnskap med feil klassifisering av aksjene i Privatmegleren Nyeboliger AS, dette er blitt rettet opp nå i 2021, samt for 2020.

Det er anvendt unntak fra krav om utarbeidelse av konsernregnskap, regnskapsloven 3-7.

Note 10 - Andre fordringer

Selskapets langsiktige fordringer er verdsatt til pålydende, og har forfall innen 5 år.

Note 11 - Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

Kundefordringer er verdsatt til pålydende, og forfaller innen ett år.

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader, fordring på samarbeidspartnere, merverdiavgift til gode samt kortsiktige lån til noen av franchisetakerne.

Note 12 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 822 772 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 553 451.

Note 13 - Aksjonærer

Noter for Privatmegleren AS

Organisasjonsnr. 986386661



Privatmegleren AS

Noter 2021

Selskapet har 13629500 aksjer hver pålydende kr 0,10, samlet aksjekapital utgjør kr 1 362 950. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Andel
Nordea Bank Abp, Filial Norge	13 629 500	100%

Regnskapet er en del av det konsoliderte regnskapet til Nordea Bank AB Publ som kan hentes ned fra Nordeas hjemmeside www.nordea.com under Investor Relations.



Privatmegleren AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	82 608 587	76 265 495
Annen driftsinntekt	2	27 320 448	20 445 130
Sum driftsinntekter		109 929 035	96 710 625
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3,4	20 687 844	17 158 896
Avskrivning på varige driftsmidler	5	124 752	60 262
Annen driftskostnad	3	72 040 984	48 399 312
Sum driftskostnader		92 853 580	65 618 470
DRIFTSRESULTAT		17 075 455	31 092 156
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		17 507	9 981
Sum finansinntekter		17 507	9 981
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		913	27 351
Sum finanskostnader		913	27 351
NETTO FINANSPOSTER		16 595	(17 370)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		17 092 050	31 074 786
Skattekostnad på ordinært resultat	6,7	3 875 961	7 063 953
ORDINÆRT RESULTAT		13 216 089	24 010 833
ARSRESULTAT		13 216 089	24 010 833
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	8	13 000 000	23 500 000
Overføringer annen egenkapital		216 089	510 833
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		13 216 089	24 010 833



Privatmegleren AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	5	2 660 000	0
Utsatt skattefordel	7	7 295	0
Sum immaterielle eiendeler		2 667 295	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	192 537	275 105
Sum varige driftsmidler		192 537	275 105
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	9 402 400	9 402 400
Andre fordringer	10	873 402	862 963
Sum finansielle anleggsmidler		10 275 802	10 265 363
SUM ANLEGGSMIDLER		13 135 634	10 540 468
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	16 078 994	15 393 811
Andre fordringer	11	5 826 288	5 006 705
Sum fordringer		21 905 282	20 400 516
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	14 739 450	28 717 430
SUM OMLØPSMIDLER		36 644 732	49 117 946
SUM EIENDELER		49 780 367	59 658 414



Privatmegleren AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,13	1 362 950	1 362 950
Overkurs	8	198 152	198 152
Sum innskutt egenkapital		1 561 102	1 561 102
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 394 720	6 178 631
Sum opptjent egenkapital		6 394 720	6 178 631
SUM EGENKAPITAL		7 955 822	7 739 733
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		0	488
Sum avsetning for forpliktelser		0	488
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	488
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 774 235	15 273 622
Betalbar skatt	6,7	3 883 744	7 053 506
Skyldig offentlige avgifter		1 727 390	403 346
Utbytte		13 000 000	23 500 000
Annen kortsiktig gjeld	4	6 439 176	5 687 719
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 824 545	51 918 193
SUM GJELD		41 824 545	51 918 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 780 367	59 658 414

Oslo 2022

Tor Boge
styrets leder

Grethe W. Meier
daglig leder

Jon Kristian Abel
styremedlem

Anders Karde
styremedlem

Martine Aarrestad
styremedlem



Privatmegleren AS

Årsberetning 2021

1. Virksomhetens art og lokalisering

Privatmegleren AS er kjedekontor og franchisegiver for en eiendomsmeglerkjede og driver franchisevirksomhet innenfor eiendomsmegling og dertil knyttet virksomhet i Oslo kommune.

2. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2021	2020
Driftsinntekter	109 929 035	96 710 625
Driftsresultat	17 075 455	31 092 156
Årsresultat	13 216 089	24 010 833
	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	49 780 367	59 658 414
Egenkapital	7 955 822	7 739 733
Egenkapitalprosent	16	13

3. Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

4. Arbeidsmiljø

I henhold til gjeldende lover og regler fører selskapet oversikt over totalt sykefravær blant de ansatte. I 2016 har det vært lite sykefravær. Det har ikke vært noen skader eller ulykker. Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet og den generelle trivsel på arbeidsplassen er god.

5. Likestilling

Av de ansatte i selskapet er det 4 menn og 5 kvinner. Styret består av 3 menn og 1 kvinne. Selskapet har ingen skriftlig handlingsplan for likestilling, men søker å praktisere likestilling ved eventuelle nyansettelser.

6. Ytre miljø

Selskapet driver ikke forretningsvirksomhet som påvikrer det ytre miljøet.

7. Forsknings og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen igangsatte forskning- og utviklingsaktiviteter.

Oslo 2022

Tor Boge
styrets leder

Grethe W. Meier
daglig leder

Jon Kristian Abel
styremedlem

Anders Thraning Karde
styremedlem

Martine Aarrestad
Styremedlem



**Årsregnskap 2021
for
Privatmegleren AS**

Foretaksnr. 986386661