



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 832 632
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
Forretningsadresse: Torvet 5
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET BV AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.04.2022





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5, 12	103 344 111	97 657 109
Sum inntekter		103 344 111	97 657 109
Kostnader			
Oppdragsrelaterte kostnader og utlegg		18 674 779	20 087 960
Lønnskostnad	2	58 310 981	54 922 168
Avskrivning	4	1 002 165	747 566
Annen driftskostnad	2, 5	14 842 437	15 983 831
Inntektsføring negativ goodwill	4		
Sum kostnader		92 830 361	91 741 525
Driftsresultat		10 513 750	5 915 584
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 234 144	702 354
Annen finansinntekt		2 520	3 547
Sum finansinntekter		1 236 664	705 901
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	10		
Annen rentekostnad		341 135	343 310
Sum finanskostnader		341 135	343 310
Netto finans		895 529	362 591
Ordinært resultat før skattekostnad		11 409 279	6 278 175
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 545 788	1 408 734
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 863 491	4 869 441
Årsresultat		8 863 491	4 869 441
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 863 491	4 869 441
Totalresultat		8 863 491	4 869 441



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		10 500 000	
Avsatt til annen egenkapital	9		4 869 441
Overført fra annen egenkapital	9	-1 636 509	
Sum overføringer og disponeringer		8 863 491	4 869 441



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	4	2 365 784	2 226 689
Utsatt skattefordel	3	262 067	299 845
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		2 627 851	2 526 534
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	649 109	692 244
Sum varige driftsmidler	4	649 109	692 244
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		30 000	
Lån til foretak i samme konsern	11		
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 300 000	1 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 330 000	1 300 000
Sum anleggsmidler		4 606 961	4 518 778
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 8	32 247 426	33 813 767
Andre kortsiktige fordringer	5	1 407 264	1 485 838
Sum fordringer		33 654 690	35 299 606
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	27 285 347	12 307 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 285 347	12 307 549
Sum omløpsmidler		60 940 037	47 607 155
SUM EIENDELER		65 546 998	52 125 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 436 aksjer á kr 51)	9	532 236	532 236
Overkurs	9	5 361 564	5 361 564
Annen innskutt egenkapital	9	6 510 569	6 510 569
Sum innskutt egenkapital		12 404 369	12 404 369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	19 860 013	21 484 258
Sum opptjent egenkapital		19 860 013	21 484 258
Sum egenkapital		32 264 381	33 888 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	11	323 767	476 209
Utsatt skatt	3		
Sum avsetninger for forpliktelser		323 767	476 209
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Sum langsiktig gjeld		323 767	476 209
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	4 710 177	4 155 257
Betalbar skatt	3	2 511 469	1 255 977
Skyldige offentlige avgifter		6 845 958	5 365 737
Annen kortsiktig gjeld	5	18 891 244	6 984 126
Sum kortsiktig gjeld		32 958 849	17 761 097
Sum gjeld		33 282 616	18 237 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 546 998	52 125 933

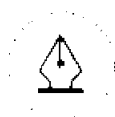


Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Styrets årsberetning 2020 v4.pdf

Name	Method	Signed at
Olsen, Lasse	BANKID MOBILE	2021-05-03 11:16 GMT+02
Romdahl, Truls	BANKID MOBILE	2021-04-30 16:16 GMT+02
Amundsen, Ola	BANKID MOBILE	2021-04-30 14:41 GMT+02
Haraldsen, Sølvi Bakken	BANKID MOBILE	2021-04-30 14:37 GMT+02
Hordvik, Håvard	BANKID	2021-04-30 14:29 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: ECFCAD2907A34C13A06A15852D67E505



EiendomsMegler 1 BV AS **Årsberetning 2020**

Virksomhetens art og hvor den drives

EiendomsMegler 1 BV AS(EM1 BV) er et eiendomsmeglingselskap som driver eiendomsmegling og administrative oppgaver. Virksomheten drives fra Teie Torv 5, 3106 Nøtterøy, med avdelinger i Lier, Drammen, Eiker, Kongsberg, Holmestrand, Horten, Sandefjord, Tønsberg(oppgjør) og Larvik. EM1 BV eier 50% av EiendomsMegler 1 Næringsmegling AS. Det felleskontrollerte selskapet driver samme type virksomhet som selskapet. Konsernregnskap utarbeides av vårt morselskap som er SpareBank 1 BV.

Ekstraordinært 2020.

Covid-19.

2020 ble preget av pandemien og de endringer som ble konsekvens av Covid.

EM1 BV merket det først og fremst ved nedstegning i mars, da markedet «stupte» svært brått og ingen helt kunne spå resultatet av viruset. Vi gjorde tiltak i form av permitteringer (etter behov) og hjemmekontor for alle. Markedet stabiliserte seg svært raskt og rentene ble satt ned til historiske 0%(styringsrente). Etter rentenedgangen ble markedet for både ordinære boliger og fritid løftet, og transaksjonene overgikk 2019 (toppår) i antall transaksjoner. Prisveksten ble også svært frisk med 8,7% prisvekst i snitt – gjelder også for våre områder, hvor Sandefjord fikk hele 10,4% prisvekst.

EM1 BV etablerte selskapet EiendomsMegler 1 Drammen AS, med tanke på vekst i Drammen og for å være sikker på at vi kan bruke EiendomsMegler 1 Drammen alene. Det er flere aktører i samme kommune fra samme allianse, og da er navnevalg avklart uten tvil.

Fusjonsplaner med Sparebank 1 Telemark ble annonsert av konsernet i q4-20 og megleren ser positivt på sammenslåingen. Det er ikke analysert eller tatt noen valg for EM1 BV i denne sammenhengen, men vi stiller med et positivt og opportunistisk syn på en ev. sammenslåing av døtre.

Analyse av årsregnskapet og sentrale kommentarer (risikoer og usikkerhetsfaktorer)

Salgsinntekten i 2020 ble 5,5% høyere enn i 2019. Økningen skyldes ferdigstillelse av systemovergang og et marked som ble drevet av rentenedsettelse og et generelt økt fokus på hjemmet / egen bolig i forbindelse med Covid-19..

Økingen er i overkant av forventet budsjett.

Driftsresultatet for 2020 økte fra kr 5.915.584, - (2019) til kr 10.513.750, - (2020).

Bemanningen er relativt stabil med 51 årsverk i 2020 og 52,5 årsverk i 2021.

Konkurransen er som tidligere.

Største investering i varige driftsmidler var knyttet opp mot nye web sider og beløp seg til kr 739.741,- for 2020.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EEFCAD2007A54C19A06A19802DB7E905



Totalkapitalen var kr 65.546¹ pr 31.12.20, sammenlignet med kr 52.125¹ pr 31.12.19. Selskapet har hatt en økning i kontanter i 2020. Vi har satt av 10,5 mill i konsernbidrag etter et godt 2020, som ligger inne i totalkapitalen som gjeld til konsern, se note 9. Vi har fortsatt med LO favør program, som også inneholder fordeler for LO kunder som innebærer at vi legger ut for kunde underveis i salgsprosess. Det arbeides aktivt med å redusere kapitalbindingen i kundefordringene. Vårt utestående er redusert noe, fra kr 35.299¹ pr. 31.12.19. til kr 33.654¹ pr. 31.12.20.

Selskapets datterselskap (50%), Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS, ender 2020 med et overskudd på kr 346.289, -. Vi holder verdsettelse i balansen som 2019(uendret) og resultatet vil således ikke påvirke vårt regnskap.

Selskapet driver i eiendomsmeglerbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for konjunktursvingninger, noe som kan føre til svingninger i resultat over tid. Imidlertid har det vært mange gode år nå og selskapet regner med at dette vil fortsette i 2021. Det er stor konkurranse i vår bransje og det er viktig å holde på våre etablerte og gode selgere.

Som kontantstrømoppstillingen viser, hadde vi en positiv kontantstrøm i 2020. Den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet var tilfredsstillende.

Daglig leder er godgjort fullt ut med lønn og bonus i henhold til gjeldende avtale.

Selskapet driver ikke egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Vår markedsandel reduserte seg fra 18% (2019) til 17,3% (2020), samlet salg i alle kommuner vi har avdeling). Reduksjonen kan i betydelig grad finnes i salg av nybolig og andre enheter som ikke inngår i grunnlaget for statistikken, samt nye meglere som er under opplæring. Selskapets ledelse anser at de har kapasitet med våre medarbeidere, samt nyansettelser, til å ta markedsandeler.

Driftsresultatet ble marginalt høyere enn budsjett 2020. Årsaken er et godt marked, systemovergang som krever mindre enn tidligere og flere meglere som leverer svært gode resultater. Hjemmekontor og lite sosialt har også bidratt til reduserte sosiale kostnader.

Vi forventer stabil stab og drift i 2021 og en økning på noen selgende årsverk i henhold til ny strategi.

Vi tok forsiktig i bruk nytt CRM system, OnTheGo i 2020, og fortsetter med jobben mot en felles kundereise for de som følges opp av våre meglere. Vi har fortsatt måtte beholde en gammel base hos Garanti, da vi ikke har mulighet til å konvertere store mengder data mellom systemene. Denne tilgangen og basen beholdes ut mars 2021, da er vi helt fristilt gamle systemer.

EM1 BV forventer svakt økende rentebilde i slutten av 2021.

Vi satset på å styrke vår portefølje på prosjektsalg. Dette har vi lyktes med og har ved utgangen til 2020 en portefølje på ca 1100 enheter (ca. 800 i 2019). Ca. 20-25% av porteføljen selges på ett år og satsningen utgjør en stor del av vår virksomhet, særlig når man tar med salg av kjøpernes gamle boliger(resalg).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EEFCAD2007A34C19AC6A16822D67E9D5



Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til våre utestående til kunder. Dette har vi god kontroll på. Når eiendommen vi har salgsoppdrag på, selges, blir vårt utestående trukket i oppgjøret. Selskapet har også som rutine at når vi mottar et oppdrag, så tinglyses en sikringsobligasjon (pantedokument) i kundens eiendom, slik at vi har sikkerhet i eiendommen. Dette pantedokumentet blir ikke slettet før kunden har innbetalt vårt tilgodehavende.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

Årets overskudd

Styret foreslår at årets overskudd kr 8.863.491,- etter skatt disponeres som følger;

Konsebidrag* til morselskap e/s	kr 10.500.000,-
Avsatt til annen egenkapital	kr 1.636.509,-
Sum disponert	kr 8.863.491,-*SE NOTE 9 I ÅRSREGNSKAP

Arbeidsmiljøet

I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapet oversikt over sykefravær blant selskapets ansatte. Det har ikke funnet sted ulykker eller skader på arbeidsplassen. Sykefraværet var på ca. 8,4% av den totale arbeidstiden i regnskapsåret. Fraværet er i det vesentligste knyttet til sykmeldinger.

Vi har en stabil og kompetent bemanning og er kjent som en bra arbeidsgiver. Vi har normalt ingen vansker med å rekruttere kvalifiserte personer til ledige stillinger, men det er et generelt problem med få meglere i bransjen. Store variasjoner i vårt markedsområde.

Styret og daglig leder mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende og vi har hatt økende ATI på org. undersøkelsen.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion eller funksjonsnedsettelse. Av selskapets 53 ansatte er 28 kvinner. 5 kvinner innehar ledende stillinger, noe som tilsvarer 50%. 25% (1 styremedlem) er kvinne.

Menneskerettigheter

Eiendomsmegler 1 BV AS har ikke utarbeidet egne retningslinjer på dette området. Risikoen for brudd på menneskerettighetene er liten, da foretaket har sin forretningsdrift i Norge og dermed opererer i samsvar med lover, regler og konvensjoner. Dette området anses



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EEFCAD2007A34C18AC6A1682D67E9C5



dessuten å være dekket gjennom konsernets etiske regler som angir hovedprinsipper for hvordan ansatte og tillitsvalgte i konsernet skal opptre og hvilke holdninger som skal ligge til grunn for beslutninger i gitte situasjoner.

Ytre miljø og bærekraft

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø. Vi jobber aktivt med bærekraft i flere dimensjoner og ønsker på lik linje med konsernet, en tydelig profil mot bærekraft.

Tønsberg, 14. februar 2021

.....

Lasse Olsen

Styrets leder

.....

Håvard Hordvik

Styremedlem

.....

Sølvi Bakken Haraldsen

Styremedlem

Ansattes representant

.....

Truls Rørdahl

Styremedlem

Ansattes representant

.....

Ola Amundsen

Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EEFCAD2007A54C19AC6A16822D67E9C5



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 BV AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsmegler 1 BV AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 8 863 491. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgis en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Revisors beretning - 2020
Eiendomsmegler 1 BV AS

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.

Oslo, 6. mai 2021
KPMG AS

Svein Arthur Lyngøen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Olsen, Lasse	BANKID MOBILE	2021-02-17 16:12 GMT+1
Romdahl, Truls	BANKID MOBILE	2021-02-18 08:18 GMT+1
Amundsen, Ola	BANKID MOBILE	2021-02-18 13:45 GMT+1
Haraldsen, Sølvi Bakken	BANKID MOBILE	2021-02-19 09:03 GMT+1
Hordvik, Håvard	BANKID	2021-02-22 08:32 GMT+1

This document package contains:

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
08C8A255A01740FB903A690A8F7B8CF

[View the seal and the digital signature](#)



Årsregnskap

2020

Eiendomsmegler 1 Bv AS

Org.nr.:982 832 632



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
00C8A259A01410FE0034590C16F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Salgsinntekt	5, 12	103 344 111	97 657 109
Sum driftsinntekt		103 344 111	97 657 109
Oppdragsrelaterte kostnader og utlegg		18 674 779	20 087 960
Lønnskostnad	2	58 310 981	54 922 168
Avskrivning	4	1 002 165	747 566
Annen driftskostnad	2, 5	14 842 437	15 983 831
Sum driftskostnad		92 830 361	91 741 525
Driftsresultat		10 513 750	5 915 584
Annen renteinntekt		1 234 144	702 354
Annen finansinntekt		2 520	3 547
Annen rentekostnad		-341 135	-343 310
Resultat av finansposter		895 529	362 591
Ordinært resultat før skattekostnad		11 409 279	6 278 175
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 545 788	1 408 734
Ordinært resultat		8 863 491	4 869 441
Årsresultat		8 863 491	4 869 441
Disponering av årsresultatet			
Avsatt konsemdrag (etter skatt)		10 500 000	0
Avsatt til annen egenkapital	9	0	4 869 441
Overført fra annen egenkapital	9	1 636 509	0
Sum disponert		8 863 491	4 869 441



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
00C8A258A01-10FE003459016F4E80CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Balanse

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	4	2 365 784	2 226 689
Utsatt skattefordel	3	262 067	299 845
Sum immaterielle eiendeler		2 627 851	2 526 534
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	649 109	692 244
Sum varige driftsmidler	4	649 109	692 244
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		30 000	0
Investeringer i tilknyttet selskap	10	1 300 000	1 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 330 000	1 300 000
Sum anleggsmidler		4 606 961	4 518 778
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 8	32 247 426	33 813 767
Andre kortsiktige fordringer	5	1 407 264	1 485 836
Sum fordringer		33 654 690	35 299 606
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	27 285 347	12 307 549
Sum omløpsmidler		60 940 037	47 607 155
SUM EIENDELER		65 546 998	52 125 933



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98C8A259AC1410FE0C3459016F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Balanse

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 436 aksjer á kr 51)	9	532 236	532 236
Overkurs	9	5 361 564	5 361 564
Annen innskutt egenkapital	9	6 510 569	6 510 569
Sum innskutt egenkapital		12 404 369	12 404 369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	19 860 013	21 484 258
Sum opptjent egenkapital		19 860 013	21 484 258
Sum egenkapital		32 264 381	33 888 627
GJELD			
Pensjonsforpliktelser	11	323 767	476 209
Sum avsetning for forpliktelser		323 767	476 209
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	4 710 177	4 155 257
Betalbar skatt	3	2 511 469	1 255 977
Skyldige offentlige avgifter		6 845 958	5 365 737
Annen kortsiktig gjeld	5	18 891 244	6 984 126
Sum kortsiktig gjeld		32 958 849	17 761 097
Sum gjeld		33 282 616	18 237 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 546 998	52 125 933

Sandefjord, 17.02.2021
Styret i Eiendomsmegler 1 Bv AS

Lasse Olsen
Styreleder

Håvard Hordvik
Nestleder

Truls Romdahl
Styremedlem

Sølvi Bakken Haraldsen
Styremedlem

Ola Amundsen
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
36C8A259AC1410FE0C3459C16F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Indirekte kontantstrøm

KONTANTSTRØMOPPSTILLING - DEN INDIREKTE MODELL

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Ordinært resultat før skattekostnad		11 409 279	6 278 175
Periodens betalte skatt		-1 255 977	-279 839
Ordinære avskrivninger		1 002 165	623 006
Inntektsføring negativ goodwill		0	-575 439
Endring i kundefordringer		1 566 341	-1 774 972
Endring i leverandørgjeld		554 920	842 569
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsord.		-152 442	1 218 181
Endring i andre tidsavgrensingsposter		2 981 637	-3 497 286
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		16 105 923	2 834 396
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 098 125	-2 523 099
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-30 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 128 125	-2 523 099
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av konsernbidrag		0	-5 975 687
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	-5 975 687
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		14 977 798	-5 664 390
Beholdning av kontanter og kontantekv. ved periodens begynnelse		12 307 549	17 971 939
Beholdning av kontanter og kontantekv. ved periodens slutt		27 285 347	12 307 549



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
9BC8A259AC1410FE0C34590C16F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2019

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

1-1 Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

1-2 Salgsinntekter

Inntekter fra formidling av eiendomsmegleroppdrag resultatføres når selger av eiendommen har akseptert bud fra kjøper.

1-3 Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

1-4 Klassifisering og vurdering av balanse poster

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

1-5 Aksjer i datterselskap, investering felleskontrollert virksomhet og øvrige investeringer.

Investeringer i investeringer i felleskontrollert virksomhet og øvrige investeringer er vurdert etter kostmetoden.

1-6 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. 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.

1-7 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 på krav.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
30C8A259AC1410FE0C3459C16F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2019

Noter

1-8 Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

1-9 Pensjoner

Ytelsesbaserte pensjonsordninger, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid.

Akkumulert virkning av estimatendringer og endringer i finansielle og aktuarielle forutsetninger (aktuarielle gevinster og tap) under 10 % av det som er størst av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene ved begynnelsen av året innregnes ikke. Når den akkumulerte virkningen er over 10 % - grensen ved årets begynnelse, resultatføres det overskytende over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Periodens netto pensjonskostnad klassifiseres som lønns- og personalkostnader.

1-10 Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
90C8A259AC1410FE003459016F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2019

Noter

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	48 072 368	44 440 130
Arbeidsgiveravgift	6 839 766	6 763 873
Pensjonskostnader	2 691 851	2 796 434
Andre ytelser	706 996	921 730
Sum	58 310 981	54 922 168
Gjennomsnittlig antall årsverk:	51	51

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder
Lønn	1 736 824
Pensjonsutgifter	94 491
Annen godtgjørelse	32 079

Daglig leder mottar bonus basert på selskapets driftsresultat begrenset oppad til 8 månedslønner.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020, men ansatte som sitter i styret mottar ordinær lønn fra selskapet.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg slik i 2020:

Lovpålagt revisjon	101 000
Skatterådgivning inkl. teknisk bistand ligningspapirer	30 800
Andre attestasjonstjenester	30 000
Annen bistand	18 285
Sum	180 085

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
00C8A258A01-10FE0031459016F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2019

Noter

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 511 469	1 255 977
Endring i utsatt skattefordel	34 319	152 757
Skattekostnad ordinært resultat	2 545 788	1 408 734

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	11 409 279	6 278 175
Permanente forskjeller	162 486	125 163
Estimatavvik ført mot egenkapital	15 723	-1 544 333
Endring i midlertidige forskjeller	-171 718	849 981
Skattepliktig inntekt før konsemsbidrag	11 415 770	5 708 987
Konsemsbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt etter konsemsbidrag	11 415 770	5 708 987

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 511 469	1 255 977
Sum betalbar skatt i balansen (22%/ 22%)	2 511 469	1 255 977

Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	11 409 279	6 278 175
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 510 041	1 381 198
Skatteeffekt av permanente forskjeller	39 206	27 536
Sum	2 549 247	1 408 734
Effektiv skattesats	22 %	22 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-846 789	-850 908	-4 119
Fordringer	-34 930	-53 656	-18 726
Gevinst – og løpskonto	14 273	17 842	3 569
Pensjonspremie/- forpliktelse	-323 767	-476 209	-152 442
Sum	-1 191 213	-1 362 931	-171 718

Utsatt skattefordel (22 % / 22 %) *	-262 067	-299 845	37 778
--	-----------------	-----------------	---------------

Endring utsatt skatt over resultat			3 459
Endring utsatt skatt ført mot egenkapital			12 264



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98C8A259AC1410FE0C34590C16F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2019

Noter

Note 4 Anleggsmidler og immaterielle eiendeler

	Lisenser	Kunst	Leide lokaler	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01	2 611 505	25 000	921 547	3 998 762	7 556 814
Tilgang	739 741	0	218 601	139 783	1 098 125
Avgang		0	0	- 1 345 690	- 1 345 690
Anskaffelseskost 31.12	3 351 246	25 000	1 140 148	2 792 855	7 309 249
Akk. avskrivninger 31.12	985 462	0	860 806	2 448 086	4 294 354
Balanseført verdi pr 31.12	2 365 784	25 000	279 342	344 769	3 014 893
Årets avskrivninger	600 846	Avskriv ikke	145 105	256 414	1 002 165
Årets nedskrivninger	0		0	0	0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
00C8A258A01-10FE0034590C16F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2019

Noter

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

	Fordringer	
	2020	2019
Kundefordringer, Spb 1 BV	66 582	225 449
Kundefordringer, tilknyttet selskap	59 750	105 143
Andre fordringer	0	0
Sum	126 332	330 592

	Gjeld	
	2020	2019
Langsiktig lån fra morselskap	0	0
Leverandørgjeld til morselskap	0	0
Leverandørgjeld til konsernselskap	0	84 064
Sum	0	84 064

Selskapet benytter normale markedsprinsipper ved levering av tjenester fra morselskap til Eiendomsmegler 1 Næring AS (eierandel 50 %).

Leverte tjenester i 2020:	Inntekter	Kostnader
Til morselskap	547 551	1 280 115
Til Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS	515 300	0
Til Sparebank 1 regnskapshuset AS	0	961 875
Til Z Eiendom AS	0	0

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 7 Bankinnskudd

I posten inngår bundne skattetrekkmidler på kr 2 804 193

Note 8 Klientansvar

Innbetalinger i fra kunder i forbindelse med eiendomshandler står plassert på lovbestemte kundekonti og er dermed holdt adskilt i fra selskapets midler. Finansdepartementet bestemte høsten 1987 at eiendomsmegler selskaper ikke skal inkludere disse midler i sin balanse.

Pr. 31.12.2020 har selskapet klientansvar på til sammen kr 160 907 317. Til dekning av dette har man innestående på egne klientkonti kr 188 432 299. Meglers tilgodehavende på klientkonto inngår i kundefordringer med kr 30 464 588.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
00C8A258A01-10FE003459016F4E80CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2019

Noter

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapital og aksjer	10 436	51	532 236

Aksjonær

Sparebank 1 BV eier 100 % av aksjene i selskapet, med adresse Jernbanealleen 23/25, 3210 Sandefjord. Konsernregnskap kan fås ved henvendelse til denne adressen

Aksjekapitalen består av:	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	532 236	5 361 564	6 510 569	21 484 258	33 888 627
Årets resultat				8 863 491	8 863 491
Estimatavvik pensjoner ført mot EK, netto				12 264	12 264
Avgitt konsernbidrag				-10 500 000	-10 500 000
Egenkapital 31.12.2020	532 236	5 361 564	6 510 569	19 860 013	32 264 381

Note 10 Aksjer i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og andre investeringer

Firma	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings kontor	Eierandel	Stemme andel
Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS	30.11.2013	Tønsberg	50 %	50 %
Eiendomsmegler 1 Drammen AS	2.9.2020	Drammen	100 %	100 %

	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi	Anskaffelseskost
Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS	346 289	5 011 765	1 300 000	3 789 260
Eiendomsmegler 1 Drammen AS	-197	24 234	30 000	30 000

Iht RL §3-7 utarbeides ikke konsernregnskap da selskapet er et morselskap i et underkonsern. Morselskapet er et heleid datterselskap av Sparebank 1 BV, som utarbeider konsernregnskap.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
90C8A259AC1410FE0034590C16F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2019

Noter

Note 11 Pensjonskostnad og forpliktelse

Forsikrede pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Selskapet har både en innskuddsbasert tjenstepensjon og en kollektiv pensjonsforsikring.

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter i alt 2 personer. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringselskap.

Ved verdsettelse av pensjonsmidlene (som inkluderer ordinært pensjonspremiefond, premiereserve, andel av tilleggsavsetninger og pensjonsreguleringsfond) benyttes estimert verdi ved regnskapsavslutningen. Den estimerte verdien korrigeres hvert år i samsvar med oppgave fra livsforsikringselskapet over pensjonsmidlenes flytteinverdi.

Ved måling av nåverdien av påløpte pensjonsforpliktelser benyttes estimerte forpliktelser ved regnskapsavslutningen. Denne estimerte forpliktelsen korrigeres hvert år i samsvar med aktuarberegningen over påløpte pensjonsforpliktelser. Endringer i pensjonsforpliktelsene som skyldes endrede økonomiske eller aktuarmessige forutsetninger føres fra 2016 mot egenkapitalen iht IAS 19R.

Pensjonsmidlene er verdsatt til virkelig verdi. De kan kun benyttes til dekning av forsikrede pensjonsrettigheter.

	2020	2019
Brutto pensjonsforpliktelse	-7 418 540	-7 305 626
Pensjonsmidler	7 134 783	6 888 266
Netto pensjonsforpliktelse	-283 757	-417 360
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst) *		
Arbeidsgiveravgift	-40 010	-58 848
Balanseført pensjonsmidler (+), forpliktelser (-)	-323 767	-476 208

Følgende økonomiske og aktuarmessige forutsetninger er lagt til grunn:

	2020	2019
Diskonteringsrente	1,50 %	1,80 %
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	1,50 %	1,80 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,00 %	2,25 %
Regulering av løpende pensjon	1,75 %	2,00 %
G-regulering	1,75 %	2,00 %
Frivillig avgang under 50 år	0,00 %	0,00 %
Frivillig avgang over 50 år	0,00 %	0,00 %

De aktuarmessige beregningene er utført 31.12.20.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
98C8A259AC1410FE0C3459C16F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2019

Noter

Inneværende års netto forsikrede pensjonskostnader fremkommer på følgende måte:

	2020	2019
Årets pensjonsopptjening		
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	173 155	150 636
Resultatført planendring	5 133	- 21 857
Administrasjonskostnader	0	0
Resultatført aktuarielt tap/(gevinst)	0	0
Arbeidsgiveravgift	25 139	18 158
Netto pensjonskostnader ytelsesbasert ordning	203 427	146 937

Note 12 Salgsinntekter

Sum salgsinntekter 103 344 111

Selskapets eneste virksomhetsområde er eiendomsmegling i Buskerud og Vestfold.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
9BC8A259AC1410FE003459016F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2020	2019
Salgsinntekt		
3000 Meglerprovisjon	-53 578 805,10	-50 750 979,83
3001 Tilretteleggingsgebyr	-9 000 836,00	-8 281 535,20
3002 Oppgjørsgebyr	-12 165 050,00	-10 958 490,00
3003 Visningshonorar	-1 617 699,20	-1 576 901,60
3004 Honorarinntekter	-390 599,20	-107 960,80
3005 LO Favør	0,00	47 600,00
3006 Vederlagsinntekter Lettsolgt	-85 532,80	0,00
3010 Verdivurderinger	-658 420,80	-538 242,40
3020 Markedspakke	-15 400 089,58	-16 262 045,02
3021 Markedspakke prosjekt	-2 689,00	-5 469,60
3033 Meglerpakke/Lovpålagt informasjon	-5 564 434,46	-4 495 464,22
3034 Salg, utlegg attest/grunnbok	-346 981,21	-274 157,00
3035 Info/Annonsering Lettsolgt	-100 919,20	0,00
3050 Andre inntekter 25% mva	-194 030,02	-1 721 320,70
3051 Utlegg takst	-212 676,00	-621 962,58
3052 Utlegg takst Lettsolgt	-4 000,00	0,00
3080 Rabatt meglervederlag	545 700,04	393 866,00
3099 Tap klient	0,00	4 885,00
3105 Meglertakster - eierbanker	-295 300,00	-222 295,00
3110 Meglerprovisjon - tvangssalg	-526 566,00	-375 000,00
3112 Oppgjørsgebyr - tvangssalg	-114 451,99	-77 870,00
3114 Markedspakke tvangssalg	0,00	-12 517,00
3116 Honorarer tvangssalg	-501 025,91	-653 946,00
3132 Fotograf	-732 929,00	-549 664,44
3133 Meglerpakke/Lovpålagt informasjon	-166 526,40	-129 704,80
3134 Utlegg attest/gr bok	-14 941,00	-25 480,60
3199 Tap klient u/mva	0,00	3 505,00
3900 Andre driftsinntekter - 25% mva	-1 045 607,96	-437 498,25
3950 Andre driftsinntekter - 0% mva	-1 169 700,00	-28 460,00
	-103 344 110,79	-97 657 109,04
Oppdragsrelaterte kostnader og utlegg		
4000 Kostn. Annonser Oppdrag	7 808 101,69	6 732 996,65
4002 Trykk salgsoppgaver og DM	1 016 500,87	1 913 072,34
4007 Styling - Rådgivning Styling	151 860,00	267 069,60
4010 Kostn. Boligtester takster	-101 368,00	1 590 665,80
4011 Kostn. Opplysninger Kommune	0,00	57 251,20
4012 Kostn. Fotograf/foto	4 636 856,94	4 602 137,99
4013 Oppdragskost EVRY og VITEC	444 313,48	1 038 774,16
4014 Kostn. Geb. BL m moms	4 001 100,34	4 056 343,20



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
00C8A258A01-10FE0034459016F4E80CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2020	2019
4015 Kostnader eTinglysning	0,00	7 876,00
4026 Kostnader til viderefakturering inkl. mv	4 889,59	19 075,00
4052 Kostn. takster Lettsolgt	3 548,00	0,00
4113 Oppdragskost EVRY og VITEC	271 416,00	410 713,35
4120 Megler utlegg oppdrag	27 600,00	34 474,50
4126 Kostnader til viderefakt. uten MVA	611 535,00	532 610,00
4380 Innførselsmerverdiavgift høy sats - debe	1 570,00	0,00
4381 Innførselsmerverdiavgift høy sats - motk	-1 570,00	0,00
4502 Kostnadsdekning Protector/HELP	-201 575,00	-1 195 100,00
	18 674 778,91	20 087 959,79

Lønnskostnad

5000 Provisjon/Bonus	26 965 089,34	22 898 708,22
5001 Bonus	1 319 022,00	968 667,00
5005 Timelønn	198 501,34	323 013,31
5010 Fast lønn	15 769 402,74	15 912 061,80
5012 Avsatt prov.lønn	434 571,04	323 852,71
5092 Endring på løpne feriepenger	5 237 960,67	4 830 428,22
5200 Fri bil skattepliktig	92 925,00	92 850,00
5210 Fordel fri telefon, trekkpliktig	204 462,00	180 072,00
5240 Rentefordel	827 438,07	222 934,27
5250 Fordel Gruppeliv / Personalforsikringer	111 748,88	108 753,00
5280 Annen fordel i arbeidsforhold	58 450,00	95 256,30
5290 Mtkonto aga oppg.pl. ytelser	-1 402 350,51	-754 345,27
5340 Helseforsikring	100 693,56	90 580,00
5350 Pensjonspremie/lønn	2 870 264,79	3 245 151,87
5390 Motkonto pensjonspremie/lønn	-2 870 264,79	-3 245 151,87
5400 Arbeidsgiveravgift	6 101 212,86	6 082 782,11
5405 Arbg.avg.på løpne feriep.m.m.	738 552,74	681 090,43
5800 Refusjoner av sykepenger	-2 795 702,00	-2 013 168,00
5801 Motpost Refusjon AGA sykepenger	1 397 851,00	1 006 584,00
5810 Refusjon lønnstilskudd	-1 139 777,20	0,00
5811 Motkonto refusjon lønnstilskudd	569 891,20	0,00
5830 Refusjon arbeidsmarkedstiltak	-93 232,80	0,00
5900 Gave til ansatte	18 517,00	1 702,00
5910 Kantine/overtidsmat	-7 499,00	-8 999,50
5920 Treningsavgift	33 644,00	0,00
5930 Gruppelivsforsikring	66 727,00	-1 745,00
5940 Yrkesskadeforsikring	29 386,00	28 292,93
5950 Pensjonspremie/faktura	2 691 851,01	2 796 434,47
5960 Helseforsikring	99 216,00	92 106,07



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
06C8A259401410FE003459016F4E80CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2020	2019
5970 Reiserforsikring	109 575,00	97 877,00
5991 Sosiale kostnader	525 290,67	866 379,69
5992 Daysoff	47 563,25	0,00
	58 310 980,86	54 922 187,76
Avskrivning		
6010 Avskrivning	1 002 164,53	623 005,40
6011 Avskrivninger av Goodwill	0,00	124 560,66
	1 002 164,53	747 566,06
Annen driftskostnad		
6300 Leie lokaler	2 562 036,09	3 097 504,95
6320 Felleskostnader	679 416,38	543 503,85
6340 Lys, varme	40 599,45	40 021,98
6360 Renhold	280 787,55	206 197,10
6390 Andre kostnader lokaler	109 908,36	92 727,44
6401 Leie/leasing Mazda LY79954	0,00	21 524,36
6402 Leie/leasing Hyundai LY84869	86 298,71	59 052,73
6491 Parkering (leie av p-plass)	380 827,06	341 057,70
6540 Innkjøp teknisk utstyr - kostnadsført	688,20	0,00
6545 Inventar	15 613,88	14 543,20
6550 Datakostnader, pc, ipad	449 116,38	216 787,23
6572 Arbeidsklær, ikke oppgavepliktig	8 080,00	48 784,66
6621 Servicekostnader Kopi	213 537,88	497 844,30
6700 Revisjonskostnader	180 085,00	153 498,96
6705 Regnskapshonorar	912 145,69	1 086 244,77
6740 Kjedeavgift EM1 Norge	785 041,70	903 981,60
6790 Annen fremmed tjeneste	214 595,39	630 317,39
6791 IT Drift(Amesto, Eye-share, Evry)	1 806 623,20	3 047 135,54
6792 SLA Avtale IT - S1BV	506 494,56	0,00
6793 Kostnader nytt meglersystem (Vitec)	1 323 106,46	503 999,04
6800 Kontorekvisita	222 001,32	221 891,29
6840 Aviser, faglitteratur,abonnementer	57 736,88	20 886,08
6860 Møtekostnader	7 185,00	3 900,00
6865 Kurskostnader	163 851,00	138 047,00
6890 Annen kostnad kontorer	4 031,20	3 381,60
6900 Telefon, nye mobiler	185 207,76	103 108,88
6903 Mobiltelefon, forbruk	233 901,72	166 836,21
6940 Porto og frakt	106 821,88	166 008,07
7000 Bilens drift	28 297,98	22 974,24
7020 Rep/vedlikehold biler	10 262,13	24 917,00



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
30C8A259AC1410FE0C3459016F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2020	2019
7040 Avg/forsikring biler	14 734,00	19 540,00
7100 Bilhold km.	547 004,69	528 388,30
7110 Bilgodtgjørelse avg.pl.	0,00	8 274,00
7140 Reisekostnader e.regning	113 990,44	151 012,67
7325 Div. markedsføring	1 064 823,07	1 958 992,85
7326 Sponsorat	0,00	5 000,00
7360 Representasjon ikke fradragsberettiget	4 677,93	3 588,41
7400 Kontingenter, årsavgift, m.v.	49 006,80	56 826,40
7415 Kontingent, privat fordel	172 550,00	162 575,00
7420 Gaver, ikke fradragsberettiget	585,00	476,60
7500 Forsikringspremie	620 490,48	504 500,02
7770 Bank og kortgebyrer	69 776,38	60 153,35
7790 Andre driftskostnader/Erstatninger	7 048,40	0,00
7798 Annen kostnad, fradragsberettiget	78 586,00	91 110,00
7799 Avrundingskonto	-0,37	-0,17
7820 Innkommet på tidl. nedskrevne fordringer	-17 250,00	-7 335,85
7830 Tap på krav - klienter	542 115,05	64 052,63
	14 842 436,68	15 983 831,38
Annen renteinntekt		
8040 Renteinntekter, skattefri	0,00	-3 462,00
8055 Renter på klientmidler	-1 226 437,80	-682 599,87
8056 Renterinntekter bank	-7 706,00	-16 292,00
	-1 234 143,80	-702 353,87
Annen finansinntekt		
8059 Renteinntekter, andre	-2 520,00	-3 546,64
	-2 520,00	-3 546,64
Annen rentekostnad		
8140 Renter illign. skatt	7 223,00	0,00
8150 Rentekostnad klienter	329 377,00	300 082,72
8155 Rentekostnader, andre	4 534,77	26 855,90
8156 Renter NN	0,00	16 371,00
	341 134,77	343 309,62
Skattekostnad på ordinært resultat		
8300 Betalbar skatt	2 511 469,00	1 255 977,00
8320 Endring utsatt skatt	34 319,00	152 757,00
	2 545 788,00	1 408 734,00



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
30C8A259AC1410FE0C34590C16F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2020	2019
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)		
8931 Avgitt konsernbidrag	10 500 000,00	0,00
	<u>10 500 000,00</u>	<u>0,00</u>
 Avsatt til annen egenkapital		
8990 Overført til annen EK	0,00	4 869 440,94
	<u>0,00</u>	<u>4 869 440,94</u>
 Overført fra annen egenkapital		
8961 Overføringer fra annen EK	-1 636 509,16	0,00
	<u>-1 636 509,16</u>	<u>0,00</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
00C8A258A01-10FE0031459016F4E8CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Balanse - spesifikasjon

	2020	2019
Lisenser		
1042 Nytt kjemestem Next	2 226 688,81	2 611 505,81
1043 Akk. Avskr. Lisenser	-522 259,26	-364 817,00
1065 Prosjekt nye nettsider	739 741,39	0,00
1066 Akkumulerte avskrivninger nye nettsider	-78 386,79	0,00
	2 365 784,15	2 226 688,81
Utsatt skattefordel		
1070 Utsatt skattefordel	262 067,19	299 845,19
	262 067,19	299 845,19
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		
1220 Leide lokaler - investeringer	424 445,82	269 952,50
1221 Akk. Avskr. lokaler	-145 104,65	-64 107,88
1250 Anskaff.kost Inventar	154 658,44	181 188,88
1251 Akk. Avskr. Inventar	-56 093,70	-53 736,64
1252 Kunst	25 000,00	25 000,00
1265 Skilt	128 892,56	141 992,52
1266 Akk. Avskr Skilt	-66 492,07	-44 985,96
1270 Datautstyr	288 579,98	283 247,30
1271 Akk. Avskr Datautstyr	-133 828,06	-75 357,72
1290 Andre driftsmidler	29 051,09	29 051,09
	649 109,41	692 243,89
Investeringer i datterselskap		
1300 Aksjer i Eiendomsmegler 1 Drammen AS	30 000,00	0,00
	30 000,00	0,00
Investeringer i tilknyttet selskap		
1356 Aksjer EM1 Næringsmegling Vestfold AS	1 300 000,00	1 300 000,00
	1 300 000,00	1 300 000,00
Kundefordringer		
1374 Fordring Megleroppdrag Garanti	0,00	4 899 271,42
1500 Ordinære Kunder	1 671 144,29	946 597,41
1579 Viderefakturering utlegg klienter	461 694,00	13 570,00
1580 Avsetning for tap på klienter	-350 000,00	-250 000,00
1920 Klientkonto EM1 BV	177 528 436,06	161 023 451,91
1921 Klientkontoer BV BL	956,00	11 422 738,42
1932 21416165 Sølparken 2480 18 93437	6 972 939,00	2 818 306,00
1933 21816045 Hagalia (Eplehagen)	3 211 721,00	3 195 996,00
1935 Prosjekt Strandholmen Brygge 21613024	718 247,12	714 730,12



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
00C8A258A01-10FE0031459016F+E80CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Balanse - spesifikasjon

	2020	2019
2401 Klientansvar	0,00	-260 648 085,18
2402 Samlekonto kjøpere	0,00	254 094 433,33
2403 Provisjonskonto (interim)	0,00	-4 869 086,56
2405 Reskonto Next - Klient	-160 907 316,60	-141 522 680,72
2790 Interimskonto Statens Kartverk, kjøper	2 927 070,00	1 961 445,00
2791 Interimskonto Statens Kartverk, selger	12 535,00	13 080,00
	<u>32 247 425,87</u>	<u>33 813 787,15</u>
Andre kortsiktige fordringer		
1570 Div. fordringer	356 800,00	0,00
1575 Lån til ansatt	147 000,00	0,00
1716 Depositum parkeringsplass	2 000,00	2 000,00
1730 Forskudd lønn	3 186,00	0,00
1749 Forskuddsbetaling	898 278,00	1 183 538,46
2960 Påløpt kostnad/forskuddsbet. inntekt	0,00	300 300,00
	<u>1 407 264,00</u>	<u>1 485 838,46</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1940 Driftskto. 2480 06 13708	24 481 153,93	10 221 090,35
1950 Skattetrekkkonto EM1 BV AS 2480.05.3343	2 804 193,00	2 086 459,00
	<u>27 285 346,93</u>	<u>12 307 549,35</u>
Aksjekapital (10 436 aksjer á kr 51)		
2000 Aksjekapital	-532 236,00	-532 236,00
	<u>-532 236,00</u>	<u>-532 236,00</u>
Overkurs		
2020 Overkursfond	-5 361 564,00	-5 361 564,00
	<u>-5 361 564,00</u>	<u>-5 361 564,00</u>
Annen innskutt egenkapital		
2021 Annen innskutt egenkapital	-2 812 213,91	-2 812 213,91
2030 Annen innskutt egenkapital	-3 698 355,00	-3 698 355,00
	<u>-6 510 568,91</u>	<u>-6 510 568,91</u>
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-19 860 012,51	-21 484 257,67
	<u>-19 860 012,51</u>	<u>-21 484 257,67</u>
Pensjonsforpliktelser		
2100 Pensjonsforpliktelser	-323 767,00	-476 209,00



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
30C8A259AC1140FE0C3459016F4E80CF



Eiendomsmegler 1 Bv AS

Årsregnskap 2020

Balanse - spesifikasjon

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	-323 767,00	-476 209,00
Leverandørgjeld		
2400 Leverandører	-4 710 177,46	-4 155 257,33
	-4 710 177,46	-4 155 257,33
Betalbar skatt		
2500 Betalbar skatt, ikke utlignet	-2 511 469,00	-1 255 977,00
	-2 511 469,00	-1 255 977,00
Skyldige offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk	-16 994 800,00	-14 341 694,79
2605 Forskuddstrekk, betalt	14 205 814,21	12 298 463,00
2740 Oppgjørskonto merverdigavgift	-2 124 215,00	-1 607 575,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 803 353,62	-6 751 704,51
2775 Betalt arbeidsgiveravgift	5 608 797,49	5 717 865,00
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift	-738 201,40	-681 090,42
	-6 845 958,32	-5 365 736,72
Annen kortsiktig gjeld		
1598 Kto for reversering av faktura med mva	-55 630,00	0,00
2680 Skyldig konsernbidrag	-10 500 000,00	0,00
2935 Avsatt provisjonslønn	-979 739,04	-760 667,00
2936 Skyldig provisjon meglere	-1 608 530,00	-1 393 031,00
2940 Skyldig feriepenger	-10 068 388,89	-9 574 558,63
2945 Utbetalte feriepenger	4 832 920,01	4 744 130,41
2950 Påløpte renter, klient	-181 902,05	0,00
2960 Påløpt kostnad/forskuddsbet. inntekt	-329 974,38	0,00
	-18 891 244,35	-6 984 126,22



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
00C8A258A01-10FE003459016F4E80CF



Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient: Eiendomsmegler 1 Bv AS
 Fødselsnr.: 982 832 632

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
D1 Disposisjoner				
31.12.2020	Betalbar skatt	2 511 489,00	8300 Betalbar skatt	2500 Betalbar skatt, ikke ulignet
31.12.2020	Utsatt skatt	37 778,00	8320 Endring utsatt skatt	1070 Utsatt skattefordel
31.12.2020	Overført fra annen egenkapital	636 509,16	2050 Annen egenkapital	8961 Overføringer fra annen EK
Tilleggsposteringer				
T1 reklassifisering grunnrettsstruktur (for ikke blåse opp balanse)				
31.12.2020	Periodiseringskostnader - Garant Norge	12 500,00	6783 Kostnader nye meglersystem (V-tec)	2960 Pålept kostnad/forbruksbet. nntekt
31.12.2020	Periodiseringskostnader - Amesto	8 853,00	6781 IT Drift(A-esto, Eye-share, Evry)	2960 Pålept kostnad/forbruksbet. nntekt
31.12.2020	Periodiseringskostnader - Amesto	7 290,00	6781 IT Drift(A-esto, Eye-share, Evry)	2960 Pålept kostnad/forbruksbet. nntekt
T8 Estimertavvik akkuer				
31.12.2020	Estimertavvik akkuer	15 723,00	5950 Pensjonspremiefaktura	2050 Annen egenkapital
T10 Utsatt skatt på estimertavvik				
31.12.2020	Utsatt skatt på estimertavvik	3 459,00	2050 Annen egenkapital	8320 Endring Utsatt skatt
T1* Justering sum pensjonspremiefaktura for opplyst				
31.12.2020	Justering sum pensjonspremiefaktura	52 442,00	2000 Pensjonstforpliktelse	5950 Pensjonspremiefaktura
Konsernbidrag				
K2 Konsernbidrag til Sparebank - Bv AS				
31.12.2020	Annen egenkapital	10 500 000,00	8631 Avg.til konsernbidrag	2680 Skyldig konsernbidrag

Mester Ansoppjeller

Eiendomsmegler 1 Bv AS

Side 1



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 00C8A255A01-10FE0034459016F4E80CF

