



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	881 971 682
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSVERDI AS
Forretningsadresse:	Nedre Slottsgate 8 0157 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mette Elise Nordnes Ahlquist
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	185 695 063	164 342 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>185 695 063</b>	<b>164 342 616</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		15 475 418	13 633 556
Lønnskostnad	3	57 788 291	52 410 350
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	3 949 661	2 063 685
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 6, 7, 8	30 693 334	23 201 444
<b>Sum kostnader</b>		<b>107 906 704</b>	<b>91 309 035</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>77 788 359</b>	<b>73 033 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	9	565 829	241 728
Annen finansinntekt	9	4 845	54 877
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>570 674</b>	<b>296 605</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	9	177 306	1 640 205
Annen rentekostnad	9	12 403	4 793
Annen finanskostnad	9	98 570	20 626
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>288 278</b>	<b>1 665 624</b>
<b>Netto finans</b>		<b>282 396</b>	<b>-1 369 019</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>78 070 755</b>	<b>71 664 562</b>
Skattekostnad på resultat	10	17 393 324	16 208 802
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 677 431</b>	<b>55 455 760</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 677 431</b>	<b>55 455 760</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>60 677 431</b>	<b>55 455 760</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 677 431</b>	<b>55 455 760</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	11	56 415 000	67 537 000
Avsatt til annen egenkapital		4 262 431	
Overført fra annen egenkapital			-12 081 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 677 431</b>	<b>55 455 760</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4	19 733 064	13 914 000
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	10		205 960
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>19 733 064</b>	<b>14 119 960</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 7		
Maskiner og anlegg	5, 7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 787 337	2 106 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 787 337</b>	<b>2 106 700</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	9		182 245
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>182 245</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 520 401</b>	<b>16 408 905</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2, 8	21 890 801	16 944 534
Andre kortsiktige fordringer		3 732 926	2 825 135
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 623 727</b>	<b>19 769 669</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 12	107 614 773	116 195 345
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>107 614 773</b>	<b>116 195 345</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>133 238 500</b>	<b>135 965 014</b>





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		124 984 110	126 861 558
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>154 758 902</b>	<b>152 373 919</b>



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap med årsberetning for Eiendomsverdi AS 2022.pdf

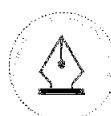
Name	Method	Signed at
Rygh, Nicolai	BANKID_MOBILE	2023-03-29 00:28 GMT+02
Gundersen, Børre Sten	BANKID_MOBILE	2023-03-28 20:05 GMT+02
Kjersem, Anne-Marte	BANKID	2023-03-28 17:08 GMT+02
Kolbeinsen, Jon	BANKID_MOBILE	2023-03-28 16:36 GMT+02
Mikalsen, Kurt Erling	BANKID	2023-03-28 16:31 GMT+02
Vatnar, Enok	BANKID_MOBILE	2023-03-29 14:59 GMT+02
Ahlquist, Mette E Nordnes	BANKID	2023-03-29 14:05 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Årsregnskap 2022 Eiendomsverdi AS



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Eiendomsverdi AS

### Styrets årsberetning for 2022

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Eiendomsverdi AS betjener profesjonelle kunder med salg av eiendomsinformasjon, statistiske verdierestimeringsmodeller og informasjonssystemer.

Forretningsvirksomheten er rettet mot det nasjonale markedet, og drives fra lokaler sentralt i Oslo.

#### Resultatutvikling og stilling

Selskapets virksomhet har utviklet seg positivt i 2022. Salgsinntektene viser en økning på 13% og ble på NOK 185,7 mill. Veksten i omsetningen skyldes både økt etterspørsel etter selskapets tradisjonelle produkter, men er også et resultat av de siste års nysatsninger. Selskapets driftskostnader har i 2022 økt med 18%. Økte driftskostnader skyldes i stor grad underliggende vekst i sysselsatte årsverk og oppbygging av en stadig større organisasjon.

Årsresultatet etter skatt ble på NOK 60,7 mill. mot 55,45 mill. i 2021. Økningen i årsresultatet skyldes en stadig forbedring av selskapets produkter/tjenester.

Styret er fornøyd med årets omsetningsvekst og resultater. Etter styrets oppfatning er årsregnskapet ikke beheftet med usikkerhet. Likviditeten er god, og egenkapitalandelen er tilfredsstillende. Styret har derfor foreslått at det utdeles utbytte for 2022 med NOK 56.415.000.

Det har ikke inntruffet forhold av vesentlige betydning for vurdering av selskapets stilling og resultat etter regnskapsårets slutt.

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har i 2022 gjennomført flere utviklingsprosjekter for å sikre fremtidig inntekter. Utviklingskostnadene er beregnet til NOK 9 mill i 2022 som er aktivert i balanseregnskapet. Det gjennomføres i tillegg løpende oppgradering og utvikling av selskapets estimeringsmetoder og løsninger. Dette er viktig for å opprettholde og utvikle selskapets produkter, og aktiviteten anses som en del av selskapets ordinære drift.

#### Fremtidig utvikling

Eiendomsverdi AS forventer fortsatt vekst i salgsinntektene i 2023. Selskapets inntekter i 2023 er i hovedsak sikret og knyttet til allerede inngåtte abonnementsavtaler. Erfaringene fra 2022 og 2021 har vist at det i perioder med volatilitet og usikkerhet i eiendomsmarkedene, er et stort behov for selskapets produkter og tjenester. Vi forventer at det også i 2023 vil være betydelig aktivitet i boligmarkedet og derigjennom kredittmarkedene. Aktivitet som innvirker positivt for selskapet. Det forventes derfor ingen vesentlige endringer i Eiendomsverdi AS sin virksomhet i 2023.

Det ble i 2020 blitt igangsatt en større satsning for å kunne tilby informasjon og informasjonssystemet knyttet til næringsseiendomsmarkedet. Denne satsningen pågår og vil medføre ytterligere oppbemanning både av fast ansatte og innleie av konsulenter.



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Finansiell risiko

Selskapet har tilstrekkelig egenkapitaldekning og god likviditet ved årsskiftet. Selskapet har ved årsskiftet ingen rentebærende gjeld. En stor del av inntektene refererer seg fra forskuddsfakturerte abonnementsavtaler. Styret anser derfor den finansielle risikoen som forsvarlig.

## Fortsatt drift

Forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

## Arbeidsmiljø og likestilling

Ved utgangen av regnskapsåret har Eiendomsverdi AS ansatt 37 menn og 13 kvinner. Gjennomsnittlig er det utført 41 årsverk i 2022.

Det praktiseres likestilling med hensyn til lønn og ansettelsesvilkår. Selskapet legger vekt på å unngå diskriminering med hensyn til blant annet etnisk opprinnelse, hudfarge, religion og livssyn. Arbeidsmiljøet i selskapene må betegnes som godt. Det er ikke iverksatt tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet.

Sykefraværet for 2022 endte på 3,4%. Det har ikke vært personskader eller arbeidsulykker knyttet til selskapets virksomhet.

## Ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i særlig grad. Eiendomsverdi AS har likevel som policy at man skal være klimanøytrale. Fra 2020 er det derfor ført miljøregnskap og anskaffet klimakvoter i forhold til eget klimaavtrykk.

## Styreansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar for ren formuesskade som sikrede kan pådra seg i egenskap av sin styrefunksjon.

## Redegjørelse etter åpenhetsloven

Selskapet er omfattet av kravene i åpenhetsloven til å utarbeide en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen er under arbeid og vil offentliggjøres på vår hjemmeside innen 30.06.2023.

Oslo, 09. mars 2023  
Styret i Eiendomsverdi AS

-----  
Børre Gundersen  
Styrets leder

-----  
Anne-Marte Kjersem  
Styremedlem

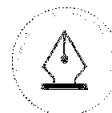
-----  
Nicolai Rygh  
Styremedlem

-----  
Kurt Erling Mikalsen  
Styremedlem

-----  
Enok Vatnar  
Styremedlem

-----  
Jon Kolbeinsen  
Styremedlem

-----  
Mette Ahlquist  
Daglig leder



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Resultatregnskap

### Eiendomsverdi AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1, 2	185 695 063	164 342 616
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>185 695 063</b>	<b>164 342 616</b>
Varekostnad		15 475 418	13 633 556
Lønnskostnad	3	57 788 291	52 410 350
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	3 949 661	2 063 685
Annen driftskostnad	3, 6, 7, 8	30 693 334	23 201 444
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>107 906 704</b>	<b>91 309 035</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>77 788 359</b>	<b>73 033 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	9	565 829	241 728
Annen finansinntekt	9	4 845	54 877
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	9	177 306	1 640 205
Annen rentekostnad	9	12 403	4 793
Annen finanskostnad	9	98 570	20 626
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>282 396</b>	<b>-1 369 019</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>78 070 755</b>	<b>71 664 562</b>
Skattekostnad på resultat	10	17 393 324	16 208 802
<b>Årsresultat</b>		<b>60 677 431</b>	<b>55 455 760</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	11	56 415 000	67 537 000
Avsatt til annen egenkapital		4 262 431	0
Overført fra annen egenkapital		0	12 081 240
<b>Sum overføringer</b>		<b>60 677 431</b>	<b>55 455 760</b>



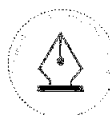
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



### Balanse Eiendomsverdi AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utvikling	4	19 733 064	13 914 000
Utsatt skattefordel	10	0	205 960
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>19 733 064</b>	<b>14 119 960</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 787 337	2 106 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 787 337</b>	<b>2 106 700</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	9	0	182 245
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>182 245</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 520 401</b>	<b>16 408 905</b>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2, 8	21 890 801	16 944 534
Andre kortsiktige fordringer		3 732 926	2 825 135
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 623 727</b>	<b>19 769 669</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 12	107 614 773	116 195 345
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>107 614 773</b>	<b>116 195 345</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>133 238 500</b>	<b>135 965 014</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>154 758 902</b>	<b>152 373 919</b>



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Balanse Eiendomsverdi AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 13	188 050	188 050
Overkurs	11	6 111 507	6 111 507
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 299 557</b>	<b>6 299 557</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	23 475 234	19 212 804
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 475 234</b>	<b>19 212 804</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 774 792</b>	<b>25 512 361</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	274 822	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>274 822</b>	<b>0</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		13 415 898	11 275 669
Betalbar skatt	10	16 912 542	16 292 463
Skyldig offentlige avgifter		9 767 153	8 412 211
Utbytte	11	56 415 000	67 537 000
Annen kortsiktig gjeld		28 198 695	23 344 215
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 709 288</b>	<b>126 861 558</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>124 984 110</b>	<b>126 861 558</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>154 758 902</b>	<b>152 373 919</b>

Oslo,  
Styret i Eiendomsverdi AS  
09.03.2023

\_\_\_\_\_  
Børre Sten Gundersen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne-Marte Kjersem  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jon Kolbeinsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Enok Vatnar  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kurt Erling Mikalsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nicolai Rygh  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mette Elise Nordnes Ahlquist  
Daglig leder

Eiendomsverdi AS

Side 4



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Indirekte kontantstrøm

### Eiendomsverdi AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		78 070 755	71 664 562
Periodens betalte skatt		16 292 463	14 943 603
Ordinære avskrivninger		3 949 661	2 063 685
Nedskrivning anleggsmidler		182 245	1 640 205
Endring i kundefordringer		-4 946 267	-2 999 644
Endring i leverandørgjeld		2 140 229	1 561 323
Endring i andre tidsavgrensingsposter		5 301 630	5 608 208
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>68 405 789</b>	<b>64 594 737</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		9 449 362	9 445 485
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre for		0	271 950
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-9 449 362</b>	<b>-9 717 435</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av utbytte		67 537 000	52 385 927
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-67 537 000</b>	<b>-52 385 927</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-8 580 572	2 491 375
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynn		116 195 345	113 631 970
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		107 614 773	116 123 345



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

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

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Dette innebærer at abonnementsinntekter inntektsføres månedlig i takt med abonnementets løpetid. Innbetalt på gjenværende abonnementsperiode oppføres som kortsiktig gjeld

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Immaterielle eiendeler

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Noter til regnskapet 2022

### Pensjoner

Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap. Selskapet har kun innskuddsplaner. 47 ansatte er omfattet av forpliktelsen.

### Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger. Arbeidsgiveravgift betales i tråd med innskuddsplan.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato. Trekkrettigheter er knyttet til kassekreditt, og derfor ikke aktuelt her.

### Note 1 Salgsinntekter

Selskapets omsetning omfatter salg av databasetilgang vedrørende opplysninger om eiendommer i Norge og tilhørende konsulenttjenester. Tilgangen til databasen er internettbasert, og salget skjer i hovedsak i form av løpende abonnementer. Selskapets geografiske marked er i Norge og alt salg skjer til Norge.

### Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3.

	2022
Salg til nærstående	78 279 919
Fordringer til nærstående	12 970 104
<b>Sum</b>	<b>91 250 023</b>

Transaksjoner med nærstående parter er gjort til amlengdes avstand.



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Noter til regnskapet 2022

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	42 785 658	38 130 212
Arbeidsgiveravgift	7 618 637	6 716 794
Pensjonskostnader	3 850 572	3 383 008
Andre ytelser	3 533 424	4 180 336
<b>Sum</b>	<b>57 788 291</b>	<b>52 410 350</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	41	38
---	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 363 883	0
Pensjonsutgifter	162 958	0
Styrehonorar	0	720 000
Annen godtgjørelse*	649 380	0
<b>Sum</b>	<b>3 176 221</b>	<b>720 000</b>

\*Daglig leder har bonusavtale. Avsatt bonus for 2022 er inkludert i Annen godtgjørelse.

Ved oppsigelse fra arbeidsgiver har daglig leder krav på 6 måneders etterlønn.

### OTP

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

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør kr 220 250,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	180 250
Skatterådgivning	20 000
Andre tjenester	20 000
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>220 250</b>



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2

## Noter til regnskapet 2022

### Note 4 Immaterielle eiendeler

	Forskning og utvikling
Anskaffelseskost 01.01	15 930 000
Tilgang*	9 005 064
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>24 935 064</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-5 202 000
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>19 733 064</b>
Årets avskrivninger*	3 186 000
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	5 år

Kostnadene relaterer seg til utvikling av produkter og tjenester innenfor nye satsningsområder.

### Note 5 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr
Anskaffelseskost 01.01	4 205 602
Tilgang	444 298
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>4 649 900</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-2 862 563
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>1 787 337</b>
Årets avskrivninger	763 661
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	3-5 år

### Note 6 Ikke balanseførte leieavtaler

Leietype	Årlig leiebeløp	Varighet
Huseie Nedre Slottsgate 8*	3 971 114	16.02.2025

\*Leietaker har på visse vilkår rett til å forlenge leieforholdet med ytterligere én periode på 5 år.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Garantiforpliktelser og andre forpliktelser	2022	2021
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	0	1 203 406

Selskapet har tidligere leid lokaler i Dronning Eufemias Gate 42. Disse lokalene har vært fremleid fra 2020 og frem til 31.12.2021. Overfor huseier har selskapet stilt sikkerhet i form av innstående på husleiedepositumskonto tilsvarende beløp på kr 1 203 406. Fra og med 2022 har fremleietaker overtatt leieforholdet i sin helhet, og depositumskontoen er derfor tilbakeført til selskapet.

For øvrig har ikke selskapet avgitt pantstillelser eller garantier.

### Note 8 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	22 185 853	16 696 339
Avsetning til tap	-295 052	-700 000
Påløpte ikke fakturerte inntekter	0	948 195
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>21 890 801</b>	<b>16 944 534</b>
Realiserte tap	501 607	42 750
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>501 607</b>	<b>42 750</b>

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

### Note 9 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2022	2021
Annen renteinntekt	565 829	241 728
Valutagevinst (Agio)	4 845	54 877
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>570 674</b>	<b>296 605</b>

Finanskostnader	2022	2021
Annen rentekostnad	12 403	4 793
Annen finanskostnad	177 306	1 640 205
Valutatap (Disagio)	98 570	20 626
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>288 278</b>	<b>1 665 624</b>

Investeringen i PNGR AS er nedskrevet med 177 306 kr til kr. 0 i 2022.



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Noter til regnskapet 2022

### Note 10 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	16 912 542	16 292 463
Endring i utsatt skatt	480 782	-83 661
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>17 393 324</b>	<b>16 208 802</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	78 070 755	71 664 562
Permanente forskjeller	989 810	2 011 807
Endring i midlertidige forskjeller	-2 185 376	380 280
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>76 875 189</b>	<b>74 056 650</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	16 912 542	16 292 463
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>16 912 542</b>	<b>16 292 463</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	78 070 755	71 664 562
Beregnet skatt av resultat før skatt	17 175 566	15 766 204
Skatteeffekt av permanente forskjeller	217 758	442 598
<b>Sum</b>	<b>17 393 324</b>	<b>16 208 801</b>
Effektiv skattesats	22,3 %	22,6 %

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	1 406 237	-236 183	-1 642 419
Fordringer	-157 044	-700 000	-542 956
<b>Sum</b>	<b>1 249 193</b>	<b>-936 183</b>	<b>-2 185 376</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>1 249 193</b>	<b>-936 183</b>	<b>-2 185 376</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>274 822</b>	<b>-205 960</b>	<b>-480 783</b>



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



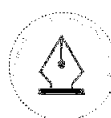
## Noter til regnskapet 2022

### Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	188 050	6 111 507	19 212 804	25 512 361
Årets resultat			60 677 431	60 677 431
Avsatt til utbytte			-56 415 000	-56 415 000
<b>Pr 31.12</b>	<b>188 050</b>	<b>6 111 507</b>	<b>23 475 234</b>	<b>29 774 792</b>

### Note 12 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekkmidler	2 141 171	2 050 201
Depositumskonto	2 731 105	2 731 105



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



## Noter til regnskapet 2022

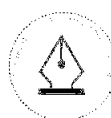
Note 13 Antall aksjer, aksjeeiere m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balansført</u>
Ordinære aksjer	1 880 500	0,10	188 050

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
DNB Bank ASA	470 125	25 %
Eika Boligkreditt AS	470 125	25 %
Nordea Bank ABP NUF	470 125	25 %
Sparebank 1 Gruppen AS	470 125	25 %
<b>Sum</b>	<b>1 880 500</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



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

Document ID:  
D5721247529442BE856D23257D5986C2



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Eiendomsverdi AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsverdi AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

#### Konklusjon om årsberetningen

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.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Giling  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: FQJEV-B7K8-JEIEK-DWUV-ZSEF8-4VJ5



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Frode Giling

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-1488700

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-30 08:15:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FQJEV-B7K8-JEIEK-DWUV-ZSEF8-4VJ5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>