



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 214 597  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSFINANS DRIFT AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 5  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Roar Rambøl Hillestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 14.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2, 3	108 025 666	133 429 458
<b>Sum inntekter</b>		<b>108 025 666</b>	<b>133 429 458</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	78 614 090	94 788 605
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	860 903	886 989
Annen driftskostnad	3, 4, 6	20 749 749	16 940 959
<b>Sum kostnader</b>		<b>100 224 742</b>	<b>112 616 553</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 800 924</b>	<b>20 812 905</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		139 582	165 911
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 582</b>	<b>165 911</b>
Annen finanskostnad		6 649	4 955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 649</b>	<b>4 955</b>
<b>Netto finans</b>		<b>132 933</b>	<b>160 956</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 933 858</b>	<b>20 973 861</b>
Skattekostnad på resultat	7	1 993 192	5 258 745
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 940 666</b>	<b>15 715 116</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 940 666</b>	<b>15 715 116</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 940 666</b>	<b>15 715 116</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 940 666</b>	<b>15 715 116</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			15 000 000
Avgitt konsernbidrag		1 751 742	812 735
Avsatt til annen egenkapital		4 188 924	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra annen egenkapital			-97 619
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 940 666</b>	<b>15 715 116</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	429 342	522 519
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>429 342</b>	<b>522 519</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 902 398	1 530 340
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 902 398</b>	<b>1 530 340</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 331 740</b>	<b>2 052 859</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 8, 9	49 626 255	54 447 357
Kundefordringer på selskap i samme konsern		5 166 120	3 110 621
Andre kortsiktige fordringer	9	1 646 444	1 859 508
Konsernfordringer		383 604	
<b>Sum fordringer</b>		<b>56 822 422</b>	<b>59 417 486</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	7 404 446	18 934 882
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 404 446</b>	<b>18 934 882</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 226 869</b>	<b>78 352 368</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 558 608</b>	<b>80 405 228</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	990 000	990 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	12	2 310 000	2 310 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 300 000</b>	<b>3 300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	29 755 258	25 566 334
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>29 755 258</b>	<b>25 566 334</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>33 055 258</b>	<b>28 866 334</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 214 641	2 628 169
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 214 641</b>	<b>2 628 169</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 214 641</b>	<b>2 628 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld		1 864 505	1 048 711
Betalbar skatt	7	1 405 934	4 958 041
Skyldig offentlige avgifter	10	6 594 354	8 654 045
Kortsiktig konserngjeld	3, 13	2 245 823	1 336 708
Annen kortsiktig gjeld	13	20 178 094	32 913 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 288 710</b>	<b>48 910 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 503 351</b>	<b>51 538 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 558 608</b>	<b>80 405 228</b>



BDO AS  
Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Eiendomsfinans Drift AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsfinans Drift AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 2023 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 Ludvigsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: A34P8-5OAYQ-CCODG-MFZV-NEK2-16X77



# PENNEO

## Frode Ludvigsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-03-08 21:20:46 UTC



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>



## Årsberetning 2023 - Eiendomsfinans Drift AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

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

Virksomheten har 10 filialer i 2023 som er fordelt på ulike landsdeler i Norge. Hovedkontoret ligger i Oslo. Selskapet er datterselskap av Eiendomsfinans AS.

### Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Omsetningen gikk ned fra NOK 133 429 458 i 2022 til NOK 108 025 666 i 2023. Årsresultat etter skatt ble i 2023 NOK 5 940 666 mot NOK 15 715 116 i 2022. Nedgang i omsetning skyldes færre nysalg i 2023 enn 2022. Den største nedgangen i salget er på låneprodukttype spesiallån /omstartslån, men det har også vært nedgang på de øvrige lånetypene boliglån, billån og usikret lån. Andre driftskostnader har økt mot fjoråret og skyldes en valgt strategi om større satsning på digital markedsføring på nett og i sosiale medier. I tillegg er det påløpt ekstra kostnader til konsesjonssøknad, nye data og systemløsninger og etterutdanningsprogram. Incentivordningen for de ansatte har ikke slått inn for 2023 noe den gjorde i 2022.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 7 404 446 per 31.12.2023. Selskapets evne til egenfinansiering fra driften er god. Kontantstrømoppstillingen viser at kontantstrømmen fra selskapets operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK 4 702 524.

Langsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 4 % av samlet gjeld, sammenlignet med 5 % pr. 31.12.2022.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 66 558 608, sammenlignet med NOK 80 405 228 året før. Egenkapitalandelen i selskapet pr. 31.12.2023 var 50 %, sammenlignet med 36 % pr. 31.12.2022.

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

### Sentrale risikoer, usikkerhetsfaktorer og fremtidig utvikling

Selskapet mener markedsutviklingen utover i 2024 med utflating av rente- og prisnivået sammen med økt satsning på digital markedsføring vil kunne gi økte volum til refinansiering/omstartslån og til nye boliglån. Starten av 2024 preges derimot fortsatt av høy rente og høyt prisnivå for privathusholdningen. Det har vært en noe forsiktig start på nysalg i begynnelsen av 2024, men det forventes at dette vil ta seg opp utover året.

Produktmiks har i 2023 dreid noe tilbake til en økning i andel boliglån sammenlignet med andel omstartslån. Endringen skyldes nedgang i solgte omstartslån i 2023. De andre produktgruppene har også falt, men ikke like mye i kronebeløp.

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

Det er kommet ny lov om låneformidling som for selskapet vil gjelde fra 1. juli 2024. Selskapet blir konsesjonspiktig og konsesjonssøknad er under behandling hos Finanstilsynet. Regulering av bransjen vurderes positivt både for bransjen og selskapets videre utvikling.



Leverandørsituasjonen er tilfredsstillende da stadig flere banker ønsker samarbeide med agenter. Kundetilgangen er tilfredsstillende. Det har de siste to årene tilkommet nye konkurrenter på lånefinansiering som vil bidra til større konkurranse om kundene. Selskapet mener at markedspotensialet er stort nok for flere aktører.

Selskapet har tilfredsstillende likviditet.

## Finansiell risiko

Selskapet har tilgang på kreditt. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og er til liten grad utsatt for tap på fordringer. Banker og forsikringsselskaper, som i sin helhet representerer fordringene, bedømmes til å være kredittverdige. Det som vil påvirke likviditeten på kort sikt vil være hvilke resultater selskapet klarer å generere i tiden fremover.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger justerte resultatprognoser for 2024 og selskapets langsiktige strategiske forventninger for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 6,9 % og er en betydelig oppgang fra året før. Majoriteten av sykefraværet knyttet til langtidssykemeldte. Starten på 2024 viser en klar nedgang i sykemeldte med et betydelig redusert sykefravær i januar. Selskapet arbeider aktivt med å redusere antall sykedager. Dette arbeidet skjer blant annet i arbeidsmiljøutvalget. Andel foreldrepermisjon / omsorgsdager utgjorde gjennomsnittlig for menn 8 uker og for kvinner 0 uker i 2023.

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

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

## Likestilling mellom kjønn

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kjønn.

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

Kvinner og menn har like provisjonslønnssatser. Selskapet har ikke ufrivillig deltidsarbeid. Selskapet har ved utgangen av året 2023 71 ansatte og av disse er 15 kvinner (21%). Kvinners andel av menns lønn har i 2023 vært tilnærmet 100 prosent (proporsjonalt) målt i årsverk. Fra 2024 har selskapet innført fastlønn for alle ansatte.

## Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Selskapet arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, seksuell legning og funksjonsevne/handikap, religion og livssyn. For å bidra til dette, har bedriften blant annet etablert rutiner for rekruttering, hvor søkere med bakgrunn fra underrepresenterte grupper (ulike kulturell og språklig bakgrunn) vil være et fortrinn ved ellers like kvalifikasjoner. Dette vil også treffe



selskapets varierte kundegruppe i personmarkedet på en god måte. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Selskapet har også som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Selskapet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig.

Det er en ønsket policy fra selskapet å få inn flere kvinner på de ulike avdelingene og en differensiert arbeidsstyrke. Før hver ansettelse diskuteres derfor kjønnsbalanse og bakgrunn av rekrutterere (avdelingsledere og administrasjonen/HR) da en god balanse mellom kjønnene og i arbeidsstyrken generelt gir et godt og balansert arbeidsmiljø.

## Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

Selskapet offentliggjør sin aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven på selskapets hjemmeside, eiendomsfinans.no, innenfor frist satt i lov. Selskapet er ikke kjent med noen forhold som medfører manglende etterlevelse av menneskerettigheter eller at det ikke legges til rette for anstendig arbeidsforhold hos leverandører eller i virksomheten. Selskapet har ingen ansatte i utlandet og benytter i all hovedsak tjenester fra norske leverandører.

## Ytre miljø

Selskapet driver ingen virksomhet som vesentlig påvirker det ytre miljø.

## Samfunnsansvar

Eiendomsfinans Drift AS støtter FN's bærekraftsmål, og har prioritert bærekraftsmål 10 – mindre ulikhet. Eiendomsfinans Drift AS gir kundene rådgiving slik at de kan finne gode løsninger på sine finansielle behov. Dette gjelder ikke minst for kunder som har behov for ekstra veiledning og som har havnet i en situasjon hvor de trenger hjelp til å få oversikt over egen økonomi. Det tilrettelegges for et ansvarlig forhold til kreditt, en trygg hverdag og sparing som gir fremtidige muligheter og frihet. Arbeide med å sikre en bærekraftig økonomi for alle kunder starter med valg av samarbeidspartnere. Selskapet bygger langsiktige relasjoner til flere leverandører slik at selskapet samlet kan sikre at rådgivingen skaper merverdi og muligheter.

Selskapet gir ansatte et kompetanseløft under Finansnæringens autorisasjonsordninger innen blant annet fagene kreditt/etikk og personlig økonomi. Dette bidrar til å videreutvikle god kvalitet på rådgiving til forbruker og styrker virksomhetens bærekraftsmål nummer 10.

Med ansvarlig rådgiving og et bredt utvalg av samarbeidspartnere skal Eiendomsfinans tilrettelegge så kunden velger det mest egnede produktet av de produktene som formidles, og finne den beste løsningen for kundens trygghets- og kredittbehov. Selskapet legger vekt på god kartlegging av kundens behov, at kunden blir bevisst sine valgmuligheter, og veileder kunden slik at finansieringsløsninger som ytes er i tråd med kundens behov og langsiktige betjeningsevne. I den grad kunden involverer rådgiver i sine beslutninger om kjøp av eiendom eller investering i prosjekter, frarådes disposisjoner som fremstår som risikofylte og avvises disposisjoner som kan involverer eksempelvis økonomisk kriminalitet eller hvitvasking.

## Styreansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.



## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter og kontantstrømpoppstilling uttrykk for selskapets resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Eiendomsfinans Drift AS:

Avsatt utbytte

Avsatt konsernbidrag 1 751 742

Overført fra annen egenkapital 4 188 924

**Totalt disponert 5 940 666**

**Oslo, 08.03.2024**

\_\_\_\_\_  
Rolf Ivar Stub  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Frode Ekeli  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tom Alfred Gusland Nielsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roar Rambøl Hillestad  
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: TB2PC-DSCOE-51TF-XW04S-78QEN-J02WA



## 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."

### Roar Rambøl Hillestad

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1856421

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-08 10:32:59 UTC



### Tom Alfred Gusland Nielsen

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-282064

IP: 95.128.xxx.xxx

2024-03-08 10:33:07 UTC



### Frode Ekeli

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5999-4-1090549

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-08 12:08:42 UTC



### Rolf Ivar Stub

Styreleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5997-4-2953979

IP: 212.104.xxx.xxx

2024-03-08 17:37:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TB2PC-DSCOE:ISTF-XW04S-78QEV-1021WA

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>



# Årsregnskap 2023

## Eiendomsfinans Drift AS

Pemso Dokumentnøkkel: 5DDGL-8WXHB-66SY2-EX5ML-41C4F-FGKF2

---

Organisasjonsnr: 987 214 597



## Resultatregnskap Eiendomsfinans Drift AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1, 2, 3	108 025 666	133 429 458
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>108 025 666</b>	<b>133 429 458</b>
Lønnskostnad	3, 4	78 614 090	94 788 605
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	860 903	886 989
Annen driftskostnad	3, 4, 6	20 749 749	16 940 959
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>100 224 742</b>	<b>112 616 553</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 800 924</b>	<b>20 812 905</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		139 582	165 911
Annen finanskostnad		6 649	4 955
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>132 933</b>	<b>160 956</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 933 858</b>	<b>20 973 861</b>
Skattekostnad på resultat	7	1 993 192	5 258 745
Resultat		5 940 666	15 715 116
<b>Årsresultat</b>		<b>5 940 666</b>	<b>15 715 116</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	15 000 000
Avsatt konsernbidrag		1 751 742	812 735
Avsatt til annen egenkapital		4 188 924	0
Overført fra annen egenkapital		0	97 619
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 940 666</b>	<b>15 715 116</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 5DDGL-8WXHB-G6SY2-EX5ML-41C4F-FGKF2



## Balanse Eiendomsfinans Drift AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	7	429 342	522 519
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>429 342</b>	<b>522 519</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 902 398	1 530 340
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 902 398</b>	<b>1 530 340</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 331 740</b>	<b>2 052 859</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 8, 9	49 626 255	54 447 357
Kundefordringer på selskap i samme konsern		5 166 120	3 110 621
Andre kortsiktige fordringer	9	1 646 444	1 859 508
Konsernfordringer		383 604	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>56 822 422</b>	<b>59 417 486</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	7 404 446	18 934 882
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>7 404 446</b>	<b>18 934 882</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 226 869</b>	<b>78 352 368</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>66 558 608</b>	<b>80 405 228</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: 5DDGL-8WXHB-66SY2-EX5ML-41C4F-FGKF2



## Balanse Eiendomsfinans Drift AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	11, 12	990 000	990 000
Annen innskutt egenkapital	12	2 310 000	2 310 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 300 000</b>	<b>3 300 000</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	12	29 755 258	25 566 334
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>29 755 258</b>	<b>25 566 334</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>33 055 258</b>	<b>28 866 334</b>
Øvrig langsiktig gjeld		1 214 641	2 628 169
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 214 641</b>	<b>2 628 169</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Leverandørgjeld		1 864 505	1 048 711
Betalbar skatt	7	1 405 934	4 958 041
Skyldig offentlige avgifter	10	6 594 354	8 654 045
Kortsiktig konserngjeld	3, 13	2 245 823	1 336 708
Annen kortsiktig gjeld	13	20 178 094	32 913 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 288 710</b>	<b>48 910 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 503 351</b>	<b>51 538 894</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>66 558 608</b>	<b>80 405 228</b>

Oslo, 08.03.2024  
Styret i Eiendomsfinans Drift AS

Tom Alfred Gusland Nielsen  
styremedlem

Rolf Ivar Stub  
styreleder

Frode Ekeli  
styremedlem

Roar Rambøl Hillestad  
daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

### Eiendomsfinans Drift AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		7 933 858	20 973 861
Periodens betalte skatt		4 958 041	5 595 573
Ordinære avskrivninger		860 903	886 989
Endring i kundefordringer		2 765 603	-10 689 524
Endring i leverandørgjeld		815 794	578 292
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 715 593	5 197 476
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>4 702 524</b>	<b>11 351 521</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 232 961	1 248 895
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 232 961</b>	<b>-1 248 895</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetaling av utbytte		-15 000 000	-17 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-15 000 000</b>	<b>-17 000 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-11 530 437	-6 897 374
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		18 934 882	25 832 256
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>7 404 446</b>	<b>18 934 882</b>
Ubenyttet kassekreditt		6 986 000	6 986 000

Pemneo Dokumentnøkkel: 5DDGL-8WXHB-66SY2-EX5ML-41C4F-FGKF2



## Noter til regnskapet 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Driftsinntekter består av provisjonsinntekter opparbeidet i Norge. Provisjonsinntekter inntektsføres på signeringstidspunktet. Porteføljeprovisjon inntektsføres basert på formidlet volum av lån, provisjonsatts og over perioden som avtalen om porteføljeprovisjonen løper.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

#### Fordringer

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

#### Skatt

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

#### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av 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.

#### Kontantstrømoppstilling

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

#### Konsern

Eiendomsfinans Drift AS er datterselskap til Eiendomsfinans AS. Konsernregnskapet utarbeides i Eiendomsfinans AS, Bygdø Allé 5, 0257 Oslo.

---

Eiendomsfinans Drift AS



## Noter til regnskapet 2023

### Note 2 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2023	2022
Finansielle tjenester	108 025 666	133 429 458
<b>Sum</b>	<b>108 025 666</b>	<b>133 429 458</b>

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	108 025 666	133 429 458
<b>Sum</b>	<b>108 025 666</b>	<b>133 429 458</b>

### Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har solgt finanstjenester til konsernselskaper for kr 32 141 903 i 2023 og kr 31 936 595 i 2022. Prising er til markedsmessige vilkår.

Av ordinære kundefordringer er kr 2 249 293 pr. 31.12.2023 på selskap i samme konsern. Selskapet hadde tilsvarende kundeforhold i 2022, men da var de ikke nærstående.

Selskapet har ikke andre transaksjoner med nærstående utover det som fremkommer av note 4 vedrørende lønnskostnader daglig leder, samt note 13 om mellomværende med selskap i samme konsern.

### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	62 210 244	75 873 567
Arbeidsgiveravgift	9 876 621	10 669 616
Pensjonskostnader	1 473 644	1 573 032
Andre ytelser	1 796 613	2 890 439
Finansskatt	3 256 967	3 781 951
<b>Sum</b>	<b>78 614 090</b>	<b>94 788 605</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	<b>71</b>	<b>73</b>
--------------------------------	-----------	-----------

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 985 637	0
Annen godtgjørelse	17 884	0
<b>Sum</b>	<b>2 003 521</b>	<b>0</b>

Selskapet har ikke utbetalt styrehonorar.

### OTP

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

Eiendomsfinans Drift AS



## Noter til regnskapet 2023

### Revisor

Kostnader til revisor ekskl. mva:

Revisjon	341 000
Teknisk bistand årsoppgjør, selvangivelse og andel konsernregnskap	55 000
Sum	<u>396 000</u>

### Note 5 Varige driftsmidler

	PC-utstyr, intranett o.l.	Driftsløsøre, inventar o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3 621 205	2 803 247	6 424 452
Tilgang	1 129 876	103 085	1 232 961
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>4 751 081</b>	<b>2 906 332</b>	<b>7 657 413</b>
Akk. av-/ nedskrivninger	-3 183 442	-2 571 574	-5 755 016
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>1 567 639</b>	<b>334 758</b>	<b>1 902 397</b>
Årets avskrivninger	498 747	362 156	860 903
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	3 år	3-5 år	
Endring i avskrivningsplan	Nei	Nei	

### Note 6 Leieavtaler

Selskapet leier 10 avdelingskontorer rundt om i landet. Samlet årlig leie for avdelingskontorene utgjør kr. 6 054 845.

	2023	2022
Årlig leie	6 054 845	5 947 204

Eiendomsfinans Drift AS

Pemneo Dokumentnøkkel:5DDGL-8WXHB-66SY2-EX5ML-41C4F-FGKF2



## Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 900 015	5 187 273
Endring i utsatt skattefordel	93 177	71 472
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 993 192</b>	<b>5 258 745</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 933 858	20 973 861
Permanente forskjeller	38 910	61 115
Endring i midlertidige forskjeller	-372 709	-285 885
Avgitt konsernbidrag	-1 976 324	-916 932
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>5 623 735</b>	<b>19 832 158</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 900 015	5 187 274
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-494 081	-229 233
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 405 934</b>	<b>4 958 041</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 717 367	-2 090 078	-372 711
Fordringer	-3	0	3
<b>Sum</b>	<b>-1 717 369</b>	<b>-2 090 078</b>	<b>-372 709</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 717 369</b>	<b>-2 090 078</b>	<b>-372 709</b>
<b>Utsatt skattefordel (25 %)</b>	<b>-429 342</b>	<b>-522 519</b>	<b>-93 177</b>

### Note 8 Vesentlige poster og vesentlige estimater

Pr. 31.12.2023 har selskapet bokført til gode kr. 38 569 918 i opptjent porteføljeprovisjon. Opptjent porteføljeprovisjon er knyttet til formidling av lån. Andel som forfaller innen ett år utgjør kr 11 066 861 og andel som forfaller senere utgjør kr 27 503 056.

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



## Noter til regnskapet 2023

## Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Garantiansvar</b>		
Garantiforpliktelse som ikke er regnskapsført (husleie)	1 013 881	500 000
<b>Pantsikret gjeld</b>		
Ubenyttet kassekreditt	6 986 000	7 000 000
Trekk på kassekreditten skal videre utgjøre maksimalt 80 % av selskapets utestående fordringer.		
<b>Skret i panteobjekt med bokførte verdier</b>		
Enkle krav begrenset oppad til kr 8.500.000	8 500 000	8 500 000

## Note 10 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetreksmidler	3 048 654	3 480 413
Andre bundne midler	50 000	203 224

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2023 utgjør kr 2 919 023 , -

## Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

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

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

## Aksjer eiet indirekte av styremedlemmer og daglig leder

Ingen

## Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for vurd.forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	990 000	2 310 000	25 566 334	28 866 334
Årets resultat			5 940 666	5 940 666
Foreslått utbytte			0	0
Avgitt konsernbidrag			-1 751 742	-1 751 742
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>990 000</b>	<b>2 310 000</b>	<b>29 755 258</b>	<b>33 055 258</b>

Eiendomsfinans Drift AS

Pemneo Dokumentnøkkel:5DDGL-8WXHB-66SY2-EX5ML-41C4F-FGKF2



## Noter til regnskapet 2023

### Note 13 Mellomværende med selskaper i samme konsern

	2023	2022
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern (avsatt utbytte)	0	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld konsern (avgitt konsernbidrag)	2 245 823	1 041 968
Gjeld til morselskap	0	294 740
<b>Sum</b>	<b>2 245 823</b>	<b>16 336 708</b>



## 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."

### Roar Rambøl Hillestad

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1856421

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-08 10:32:59 UTC



### Tom Alfred Gusland Nielsen

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-282064

IP: 95.128.xxx.xxx

2024-03-08 10:33:07 UTC



### Frode Ekeli

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5999-4-1090549

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-08 12:08:42 UTC



### Rolf Ivar Stub

Styreleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5997-4-2953979

IP: 212.104.xxx.xxx

2024-03-08 17:37:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5DDGL-8WXHB-G6SY2-EX5ML-4TC4T-FGKF2

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>