



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Forde L. Nyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 610 939	13 216 373
Annen driftsinntekt	3	595 000	
Sum inntekter		14 205 939	13 216 373
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 551 325	11 165 134
Avskrivning	3	359 943	340 362
Annen driftskostnad		4 473 635	4 349 513
Sum kostnader		16 384 903	15 855 009
Driftsresultat		-2 178 964	-2 638 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 091	10 498
Sum finansinntekter		2 091	10 498
Annen finanskostnad		59 639	48 008
Sum finanskostnader		59 639	48 008
Netto finans		-57 548	-37 510
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 236 512	-2 676 146
Skattekostnad på ordinært resultat	4		-11 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 236 512	-2 664 258
Årsresultat		-2 236 512	-2 664 258
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 236 512	-2 664 258
Sum overføringer og disponeringer		-2 236 512	-2 664 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3	29 440	
Sum immaterielle eiendeler		29 440	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	720 133	1 041 996
Sum varige driftsmidler		720 133	1 041 996
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	2	268 458	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 458	268 458
Sum anleggsmidler		1 018 031	1 310 454
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 638 808	4 556 799
Andre fordringer	2	200 745	88 625
Sum fordringer		3 839 553	4 645 424
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	596 670	1 653 516
Sum omløpsmidler		4 436 223	6 298 940
SUM EIENDELER		5 454 254	7 609 394

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	653 662	2 890 174
Sum opptjent egenkapital		653 662	2 890 174
Sum egenkapital		1 653 662	3 890 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	432 041	497 389
Sum annen langsiktig gjeld		432 041	497 389
Sum langsiktig gjeld		432 041	497 389
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		976 034	961 078
Skyldige offentlige avgifter	6	1 027 004	930 723
Annen kortsiktig gjeld		1 365 512	1 330 030
Sum kortsiktig gjeld		3 368 550	3 221 831
Sum gjeld		3 800 591	3 719 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 454 253	7 609 394



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 612709

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Forde L. Nyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 610 939	13 216 373
Annen driftsinntekt	3	595 000	
Sum inntekter		14 205 939	13 216 373
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 551 325	11 165 134
Avskrivning	3	359 943	340 362
Annen driftskostnad		4 473 635	4 349 513
Sum kostnader		16 384 903	15 855 009
Driftsresultat		-2 178 964	-2 638 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 091	10 498
Sum finansinntekter		2 091	10 498
Annen finanskostnad		59 639	48 008
Sum finanskostnader		59 639	48 008
Netto finans		-57 548	-37 510
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4		-11 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 236 512	-2 664 258
Årsresultat		-2 236 512	-2 664 258
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 236 512	-2 664 258
Sum overføringer og disponeringer		-2 236 512	-2 664 258



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3	29 440	
Sum immaterielle eiendeler		29 440	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	720 133	1 041 996
Sum varige driftsmidler		720 133	1 041 996
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	2	268 458	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 458	268 458
Sum anleggsmidler		1 018 031	1 310 454
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 638 808	4 556 799
Andre fordringer	2	200 745	88 625
Sum fordringer		3 839 553	4 645 424
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	596 670	1 653 516
Sum omløpsmidler		4 436 223	6 298 940
SUM EIENDELER		5 454 254	7 609 394
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	653 662	2 890 174
Sum opptjent egenkapital		653 662	2 890 174



Sum egenkapital		1 653 662	3 890 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	432 041	497 389
Sum annen langsiktig gjeld		432 041	497 389
Sum langsiktig gjeld		432 041	497 389
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		976 034	961 078
Skyldige offentlige			
avgifter	6	1 027 004	930 723
Annen kortsiktig gjeld		1 365 512	1 330 030
Sum kortsiktig gjeld		3 368 550	3 221 831
Sum gjeld		3 800 591	3 719 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 454 253	7 609 394



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Geir Gundersen	50.00	5.00%	Ordinære aksjer
Nyfro AS	591.00	59.10%	Ordinære aksjer
Sparebanken Øst	359.00	35.90%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9263651.00	8886640.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1499478.00	1389421.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	616916.00	635220.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171280.00	253853.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11551325.00	11165134.00

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Dialog Eiendomsmegling AS

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning

Addo Sign identifikasjonsnummer: cbfaf037-9879-4ada-aaaa-2e857cf78c80



Dialog Eiendomsmegling AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		13 610 939	13 216 373
Annen driftsinntekt		595 000	0
Sum driftsinntekter		<u>14 205 939</u>	<u>13 216 373</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	11 551 325	11 165 134
Avskrivning	3	359 943	340 362
Annen driftskostnad		4 473 635	4 349 513
Sum driftskostnader		<u>16 384 903</u>	<u>15 855 009</u>
Driftsresultat		<u>-2 178 964</u>	<u>-2 638 636</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 091	10 498
Annen finanskostnad		59 639	48 008
Netto finansposter		<u>-57 548</u>	<u>-37 510</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 236 512</u>	<u>-2 676 146</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>-11 888</u>
Årsresultat		<u>-2 236 512</u>	<u>-2 664 258</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-2 236 512</u>	<u>-2 664 258</u>
Sum disponert		<u>-2 236 512</u>	<u>-2 664 258</u>

Addo Sign identifikasjonsnummer: cbfaf037-9879-4ada-aaaa-2e857cf78c80



Dialog Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3	29 440	0
Sum immaterielle eiendeler		29 440	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	720 133	1 041 996
Sum varige driftsmidler		720 133	1 041 996
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		268 458	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 458	268 458
Sum anleggsmidler		1 018 031	1 310 454
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		3 638 808	4 556 799
Andre fordringer		200 745	88 625
Sum fordringer		3 839 553	4 645 424
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	596 670	1 653 516
Sum omløpsmidler		4 436 223	6 298 940
Sum eiendeler		5 454 254	7 609 394

Addo Sign identifikasjonsnummer: cbfaf037-9879-4ada-aaaa-2e857cf78c80



Dialog Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	653 662	2 890 174
Sum opptjent egenkapital		653 662	2 890 174
Sum egenkapital		1 653 662	3 890 174
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	432 041	497 389
Sum annen langsiktig gjeld		432 041	497 389
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		976 034	961 078
Skyldige offentlige avgifter	6	1 027 004	930 723
Annen kortsiktig gjeld		1 365 512	1 330 030
Sum kortsiktig gjeld		3 368 550	3 221 831
Sum gjeld		3 800 591	3 719 220
Sum egenkapital og gjeld		5 454 253	7 609 394

31. desember 2023
Drammen, 27. juni 2024

Frode Løvmoen Nyhus
Daglig leder

Geir Gundersen
Styremedlem

Kjell Engen
Styremedlem

Lars Myren
Styrets leder

Addo Sign identifikasjonsnummer: cbfaf037-9879-4ada-aaaa-2e857cf78c80



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

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

Pensjoner

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Klientmidler

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



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	9 263 651	8 886 640
Arbeidsgiveravgift	1 499 478	1 389 421
Pensjonskostnader	616 916	635 220
Andre ytelser	171 280	253 853
Sum	<u>11 551 325</u>	<u>11 165 134</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 13,8 årsverk.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023.

Pensjon

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Konsepsjoner, patenter og lisenser	Aktiverte kostnader leid bygg	Driftsløspøre, inventar mm	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	492 475	1 478 284	1 970 759
Tilgang kjøpte driftsmidler	54 350	0	13 170	67 520
Anskaffelseskost 31.12.	54 350	492 475	1 491 454	2 038 279
Akk.avskrivning 31.12.	24 910	270 861	992 935	1 288 706
Balanseført pr. 31.12.	29 440	221 614	498 519	749 573
Årets avskrivninger	24 910	98 495	236 538	359 943
Økonomisk levetid	2 år	5 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Addo Sign identifikasjonsnummer: cbfaf037-9879-4ada-aaaa-2e857cf78c80



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	0	-11 567
Feil tidligere år	0	-321
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>-11 888</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 236 512	-2 676 146
Permanente forskjeller	22 458	21 542
Endring i midlertidige forskjeller	303 103	-37 862
Årets skattegrunnlag	<u>-1 910 951</u>	<u>-2 692 466</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler	-97 615	-70 902
Utestående fordringer	-154 268	112 318
Gevinst- og tapskonto	39 218	49 022
Sum	<u>-212 665</u>	<u>90 438</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-4 603 417</u>	<u>-2 692 466</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-4 816 082	-2 602 028
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-4 816 082	-2 602 028
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Bokfører ikke utsatt skattefordel ihht. reglene for små foretak.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	2 890 174	3 890 174
Årsresultat	0	-2 236 512	-2 236 512
Egenkapital 31.12.	<u>1 000 000</u>	<u>653 662</u>	<u>1 653 662</u>

Note 6 - Bankinnskudd

	2023
Bundne skattetrekksmidler utgjør	384 363

Addo Sign identifikasjonsnummer: cbfaf037-9879-4ada-aaaa-2e857cf78c80



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Klientmidler / klientansvar

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

	2023	2022
Klientmidler	53 045 350	38 586 430
Klientansvar	-53 045 350	-38 586 430

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Geir Gundersen	50	5,0 %	5,0 %
Nyfro AS	591	59,1 %	59,1 %
Sparebanken Øst	359	35,9 %	35,9 %
Sum	1 000	100,0 %	100,0 %

Note 9 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2023	2022
Pant i driftstilbehør	282 699	388 347
Pant i fordringer	393 378	357 082
Sum	676 077	745 429

Addo Sign identifikasjonsnummer: cbfaf037-9879-4ada-aaaa-2e857cf78c80



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

Underskrivere

 bankID



 bankID



Kjell Engen
9578-5993-4-2558800

2024-06-27 10:55:02Z

Geir Gundersen
9578-5993-4-47475

2024-06-27 10:58:37Z

 bankID



 bankID



Lars Myren
9578-5999-4-998213

2024-06-27 13:22:12Z

Frode Nyhus
9578-5993-4-4151312

2024-06-27 14:31:49Z

Dokumenter i transaksjonen

dialog eiendomsmegling as - årsrapport 2023 siste versjon.pdf SHA256:

Addo Sign identifikasjonsnummer: cbfaf037-9879-4ada-aaaa-2e857cf78c80

Addo Sign

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

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

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hansteinsgate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dialog Eiendomsmegling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dialog Eiendomsmegling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 feil.

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



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen, 28. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Armand Finsrud Iversen
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Iversen, Thomas A Finsrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1765652

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-28 12:51:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HNE5C-ZWY28-3FZX8-50K6G-X1Q7W-TVFX

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 Dialog Eiendomsmegling AS

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

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljøet anses som godt og sykefraværet er stabilt lavt. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, rase eller seksuell legning. Styret har ikke funnet behov for å iverksette spesielle tiltak knyttet til likestilling. Det er pr. 31.12.2023 heller ikke planlagt slike tiltak. Av selskapets 14 ansatte er 3 kvinner. Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Omsetningen i Dialog Eiendomsmegling AS økte fra 13,2 mill i 2022 til 14,2 mill i 2023. Ordinært resultat før skatt ble forbedret fra -2,6 mill i 2022 til -2,2 i 2023.

Dialog Eiendomsmegling har de siste 20 årene hatt et stort og vellykket engasjement innenfor segmentet nybygg. Høye entreprisekostnader, økning i renter og høy inflasjon har gitt en vedvarende lav aktivitet i nybyggsegmentet. Renteøkninger og «dyrtid» medførte også en betydelig nedkjøling av markedet for bruktbolig siste halvår 2023. Dette har medført at selskapet ikke har fått full uttelling for strategiendringen som ble initiert i 2022. En endring som innbar en vridning fra nybygg- til bruktboligmarkedet. Dialog Eiendomsmegling går ut av 2023 med en betydelig økning i ordreserven i bruktboligsegmentet, samtidig som man har vedlikeholdt kontraherte, men ikke igangsatte nybyggprosjekter.

Styret har som mål å øke både lønnsomhet og omsetning i 2024. Økt tilgang og økte ordreserver, bra meglerteam og et godt samarbeid med Sparebanken Øst er viktige drivere i dette arbeidet. Samtidig satses det videre på kundetilfredshet, kvalitet og sterkt faglig fokus. Det skal også satses videre på kvalitetssikring og omdømmebygging i året som kommer. Det er styrets holdning at kjerneverdier knyttet til kvalitet og faglig fokus er et konkurransefortrinn. Langsiktig fokus på gode kundeopplevelser, salg og kostnadskontroll skal legge grunnlag for sunn inntjening i året som kommer.

Styret innstiller at årets underskudd disponeres i henhold til forslag i årsregnskapet. Styret anser at egenkapitalen i selskapet er tilfredsstillende.

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

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

Drammen, 27. juni 2024

Lars Myren
Styret leder

Geir Gundersen
Styremedlem

Kjell Engen
Styremedlem

Frode L. Nyhus
Styremedlem

Addo Sign identifikasjonsnummer: af0bef40-f51e-4e0b-8da9-fc84cf8b734d



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

Underskrivere

 bankID



 bankID



Kjell Engen
9578-5993-4-2558800

2024-06-27 10:55:56Z

Geir Gundersen
9578-5995-4-47475

2024-06-27 11:00:32Z

 bankID



 bankID



Lars Myren
9578-5999-4-998213

2024-06-27 13:23:36Z

Frode Nyhus
9578-5993-4-4151312

2024-06-27 14:29:00Z

Dokumenter i transaksjonen

dialog eiendomsmegling as - årsberetning 2023 signering.pdf SHA256:

Addo Sign identifikasjonsnummer: af0bef40-f51e-4e0b-8da9-fc84cf8b734d

Addo Sign

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

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

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