



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	9	164 342 616	150 441 238
Sum inntekter		164 342 616	150 441 238
Kostnader			
Varekostnad		13 633 556	15 134 091
Lønnskostnad	4	52 410 350	41 819 897
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	2 063 685	1 142 544
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	4, 5, 7	23 201 444	25 589 010
Sum kostnader		91 309 035	83 685 542
Driftsresultat		73 033 582	66 755 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	12	241 728	636 149
Annen finansinntekt	12	54 877	9 353
Sum finansinntekter		296 605	645 502
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6, 12	1 640 205	
Annen rentekostnad	12	4 793	20 078
Annen finanskostnad	12	20 626	34 655
Sum finanskostnader		1 665 624	54 733
Netto finans		-1 369 019	590 769
Ordinært resultat før skattekostnad		71 664 562	67 346 465
Skattekostnad på ordinært resultat	14	16 208 802	14 960 538
Ordinært resultat etter skattekostnad		55 455 760	52 385 927
Årsresultat		55 455 760	52 385 927
Årsresultat etter minoritetsinteresser		55 455 760	52 385 927
Totalresultat		55 455 760	52 385 927



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	11	67 537 000	52 385 927
Avsatt til annen egenkapital	11		
Overført fra annen egenkapital		-12 081 240	
Sum overføringer og disponeringer		55 455 760	52 385 927



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2	13 914 000	6 264 000
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	14	205 960	122 299
Sum immaterielle eiendeler		14 119 960	6 386 299
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7		
Maskiner og anlegg	3, 7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 106 700	2 374 900
Sum varige driftsmidler		2 106 700	2 374 900
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	182 245	1 550 500
Sum finansielle anleggsmidler		182 245	1 550 500
Sum anleggsmidler		16 408 905	10 311 699
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	7		
Fordringer			
Kundefordringer	5	16 944 534	13 944 890
Andre kortsiktige fordringer		2 825 135	3 499 008
Sum fordringer		19 769 669	17 443 898
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	116 195 345	113 631 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 195 345	113 631 970
Sum omløpsmidler		135 965 014	131 075 868



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		152 373 919	141 387 567

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 11	188 050	188 050
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs	11	6 111 507	6 111 507
Annen innskutt egenkapital	11		
Sum innskutt egenkapital		6 299 557	6 299 557

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	19 212 804	31 294 043
Udekket tap	11		
Sum opptjent egenkapital		19 212 804	31 294 043

Sum egenkapital

25 512 361 **37 593 601**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	14		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		11 275 669	9 714 346
Betalbar skatt	14	16 292 463	14 943 603
Skyldig offentlige avgifter		8 412 211	6 851 409
Utbytte	11	67 537 000	52 385 927
Annen kortsiktig gjeld		23 344 215	19 898 682
Sum kortsiktig gjeld		126 861 558	103 793 966

Sum gjeld

126 861 558 **103 793 966**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 373 919	141 387 567



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sak 2022-14 Eiendomsverdi AS Styreberetning 2021 final.pdf

Name	Method	Signed at
Gundersen, Børre Sten	BANKID_MOBILE	2022-03-28 11:07 GMT+02
Kjersem, Anne-Marte	BANKID_MOBILE	2022-03-25 15:33 GMT+01
Bremnes, Kjartan Magnar	BANKID_MOBILE	2022-03-25 15:16 GMT+01
Røsand, Håkon	BANKID_MOBILE	2022-03-25 12:02 GMT+01
Ahlquist, Mette E Nordnes	BANKID	2022-03-25 11:28 GMT+01
Hæklingen, Kjersti	BANKID_MOBILE	2022-03-31 14:08 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 5B4ED269F1014515B0B73FB119C6BBF6



Eiendomsverdi AS

Styrets årsberetning for 2021

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 2021. Salgsinntektene viser en økning på 9,2% og ble på NOK 164,34 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 2021 økt med 9,1%. Økte driftskostnader skyldes i stor grad underliggende vekst i sysselsatte årsverk og oppbygging av en stadig større organisasjon.

Årsresultatet etter skatt ble på 55,46 mill, mot 52,39 mill. i 2020. 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 2021 med NOK 67.537.000.

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har i 2021 gjennomført flere utviklingsprosjekter for å sikre fremtidig inntekter. Utviklingskostnadene er beregnet til NOK 9.060.000 i 2021, og er aktivert i balanseregnskapet. Det gjennomføres i tillegg løpende vedlikehold og videreutvikling av selskapets produktportefølje og tekniske plattform. 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 2022. Selskapets inntekter i 2022 er i hovedsak sikret og knyttet til allerede inngåtte abonnementsavtaler. Erfaringene fra 2021 og 2020 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 2022 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 2022. Driftsresultatet er forventet å styrke seg noe i forhold til 2021.

Det er i 2020-2021 blitt igangsatt en større satsning for å kunne tilby informasjon og informasjonssystemer knyttet til næringsseiendomsmarkedet. Denne satsningen 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:
5B4ED269F1014515B0B73FB119C6BBF6



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 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø og likestilling

Ved utgangen av regnskapsåret har Eiendomsverdi AS 38 menn og 13 kvinner ansatt i selskapet. Gjennomsnittlig er det utført 38 årsverk i 2021.

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 2021 endte på 1,4%. 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 klimavoter 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.

Oslo, 24. mars 2022

Styret i Eiendomsverdi AS

Anne-Marte Kjersem
Styrets leder

Kjersti Høklingen
Styremedlem

Kjartan Magnar Bremnes
Styremedlem

Børre Gundersen
Styremedlem

Håkon Røsand
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:
5B4ED269F1014515B0B73FB119C6BBF6



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sak 2022-14 Eiendomsverdi AS Årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Gundersen, Børre Sten	BANKID_MOBILE	2022-03-28 11:02 GMT+02
Kjersem, Anne-Marte	BANKID_MOBILE	2022-03-25 15:33 GMT+01
Bremnes, Kjartan Magnar	BANKID_MOBILE	2022-03-25 15:16 GMT+01
Røsand, Håkon	BANKID_MOBILE	2022-03-25 12:12 GMT+01
Ahlquist, Mette E Nordnes	BANKID	2022-03-25 11:28 GMT+01
Høklingen, Kjersti	BANKID_MOBILE	2022-03-31 14:09 GMT+02



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

External reference: E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



Årsregnskap 2021 Eiendomsverdi AS



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



Resultatregnskap

Eiendomsverdi AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	9	164 342 616	150 441 238
Sum driftsinntekter		164 342 616	150 441 238
Varekostnad		13 633 556	15 134 091
Lønnskostnad	4	52 410 350	41 819 897
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	2 063 685	1 142 544
Annen driftskostnad	4, 5, 7	23 201 444	25 589 010
Sum driftskostnader		91 309 035	83 685 542
Driftsresultat		73 033 582	66 755 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	12	241 728	636 149
Annen finansinntekt	12	54 877	9 353
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6, 12	1 640 205	0
Annen rentekostnad	12	4 793	20 078
Annen finanskostnad	12	20 626	34 655
Resultat av finansposter		-1 369 019	590 769
Ordinært resultat før skattekostnad		71 664 562	67 346 465
Skattekostnad på ordinært resultat	14	16 208 802	14 960 538
Årsresultat		55 455 760	52 385 927
Overføringer			
Avsatt til utbytte	11	67 537 000	52 385 927
Overført fra annen egenkapital		12 081 240	0
Sum overføringer		55 455 760	52 385 927



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



Balanse Eiendomsverdi AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Forskning og utvikling	2	13 914 000	6 264 000
Utsatt skattefordel	14	205 960	122 299
Sum immaterielle eiendeler		14 119 960	6 386 299
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 106 700	2 374 900
Sum varige driftsmidler		2 106 700	2 374 900
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	6	182 245	1 550 500
Sum finansielle anleggsmidler		182 245	1 550 500
Sum anleggsmidler		16 408 905	10 311 699
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	16 944 534	13 944 890
Andre kortsiktige fordringer		2 825 135	3 499 008
Sum fordringer		19 769 669	17 443 898
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	116 195 345	113 631 970
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		116 195 345	113 631 970
Sum omløpsmidler		135 965 014	131 075 868
Sum eiendeler		152 373 919	141 387 567



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



Balanse Eiendomsverdi AS

Eigenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Eigenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	188 050	188 050
Overkurs	11	6 111 507	6 111 507
Sum innskutt egenkapital		6 299 557	6 299 557
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	19 212 804	31 294 043
Sum opptjent egenkapital		19 212 804	31 294 043
Sum egenkapital		25 512 361	37 593 601
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		11 275 669	9 714 346
Betalbar skatt	14	16 292 463	14 943 603
Skyldig offentlige avgifter		8 412 211	6 851 409
Utbytte	11	67 537 000	52 385 927
Annen kortsiktig gjeld		23 344 215	19 898 682
Sum kortsiktig gjeld		126 861 558	103 793 966
Sum gjeld		126 861 558	103 793 966
Sum egenkapital og gjeld		152 373 919	141 387 567

Oslo, 24.03.2022
Styret i Eiendomsverdi AS

Kjartan Magnar Bremnes
Styremedlem

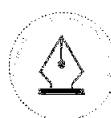
Anne-Marte Kjersem
Styreleder

Kjersti Høklingen
Styremedlem

Børre Sten Gundersen
Styremedlem

Håkon Røsand
Styremedlem

Mette Elise Nordnes Ahlquist
Daglig leder



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



Indirekte kontantstrøm

Eiendomsverdi AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		71 664 562	67 346 465
Periodens betalte skatt		14 943 603	14 277 092
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	92 400
Ordinære avskrivninger		2 063 685	1 142 544
Nedskrivning anleggsmidler		1 640 205	0
Endring i kundefordringer		-2 999 644	2 906 601
Endring i leverandørgjeld		1 561 323	-577 786
Endring i andre tidsavgrensingsposter		5 680 208	-145 209
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		64 666 737	56 487 923
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	75 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		9 445 485	2 494 044
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre for		271 950	1 550 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-9 717 435	-3 969 544
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av utbytte		52 385 927	75 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-52 385 927	-75 500 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 563 375	-22 981 621
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynn		113 631 970	136 613 591
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		116 195 345	113 631 970



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96

Noter til regnskapet 2021

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:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



Noter til regnskapet 2021

Pensjoner

Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap. Selskapet har kun innskuddsplaner.

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.

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen 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.



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Immaterielle eiendeler

	Forskning og utvikling
Anskaffelseskost 01.01	6 900 000
Tilgang*	9 030 000
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	15 930 000
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-2 016 000
Balanseført verdi 31.12	13 914 000
Årets avskrivninger*	1 380 000
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	5 år

Kostnadene relaterer seg til utvikling av produkter og tjenester innenfor nye satsningsområder som forventes å avskrives fra 01.01.2022.

Note 3 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	
Anskaffelseskost 01.01	3 790 117	
Tilgang	415 485	
Avgang	0	
Anskaffelseskost 31.12	4 205 602	
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-2 098 902	
Balanseført verdi 31.12	2 106 700	
Årets avskrivninger	683 685	
Avskrivningsplan	Lineær	
Økonomisk levetid	3-5 år	

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	38 130 212	32 197 894
Arbeidsgiveravgift	6 716 794	5 102 962
Pensjonskostnader	3 383 008	2 755 605
Andre ytelser	4 180 336	1 763 436
Sum	52 410 350	41 819 897

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	38	33
-----------------------------------------------------------	----	----



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



Noter til regnskapet 2021

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 244 180	0
Pensjonsutgifter	151 756	0
Styrehonorar	0	690 000
Annen godtgjørelse*	635 928	0
Sum	3 031 864	690 000

*Daglig leder har bonusavtale. Avsatt bonus for 2021 er inkludert i Annen godtgjørelse.

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 2021 utgjør kr 135 000,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	95 000
Skatte- og regnskapsrådgivning	25 000
Andre tjenester	15 000
Sum honorar til revisor	135 000

Note 5 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	16 696 339	13 396 695
Avsetning til tap	-700 000	-400 000
Påløpte ikke fakturerte inntekter	948 195	948 195
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	16 944 534	13 944 890
Realiserte tap	42 750	132 074
Sum resultatførte tap på krav	42 750	132 074

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 6 Andre langsiktige aksjer og andeler

Selskap	Eierandel	Balanseført verdi
PNGR AS	15,40 %	182 245
Balanseført verdi 31.12		182 245

Investeringen i PNGR AS er nedskrevet med -1 640 205 kr i 2021.



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



Noter til regnskapet 2021

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

Garantiforpliktelser og andre forpliktelser	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	1 203 406	1 201 523

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 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekkmidler	2 050 201	1 875 702
Depositumskonto	2 731 105	2 731 105

Note 9 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 10 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 880 500	0,10	188 050

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
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 %
Sum	1 880 500	100 %

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:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96

Noter til regnskapet 2021

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	188 050	6 111 507	31 294 043	37 593 601
Årets resultat			55 455 760	55 455 760
Avsatt til utbytte			-67 537 000	-67 537 000
Pr 31.12	188 050	6 111 507	19 212 804	25 512 361

Note 12 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	241 728	636 149
Valutagevinst (Agio)	54 877	9 353
Sum finansinntekter	296 605	645 502

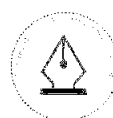
Finanskostnader	2021	2020
Annen rentekostnad	4 793	20 078
Annen finanskostnad	1 640 205	0
Valutatap (Disagio)	20 626	34 655
Sum finanskostnader	1 665 624	54 733

Investeringen i PNR AS er nedskrevet med -1 640 205 kr i 2021.

Note 13 Ikke balanseførte leieavtaler

Leietype	Årlig leiebeløp	Varighet
Husleie Nedre Slottsgate 8*	3 835 580	16.02.2025

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



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



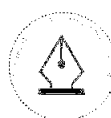
Noter til regnskapet 2021

Note 14 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	16 292 463	14 943 603
Endring i utsatt skattefordel	-83 661	16 935
Skattekostnad ordinært resultat	16 208 802	14 960 538
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	71 664 562	67 346 465
Permanente forskjeller	2 011 807	655 982
Endring i midlertidige forskjeller	380 280	-76 979
Skattepliktig inntekt	74 056 650	67 925 468
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	16 292 463	14 943 603
Sum betalbar skatt i balansen	16 292 463	14 943 603
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	71 664 562	67 346 465
Beregnet skatt av resultat før skatt	15 766 204	14 816 222
Skatteeffekt av permanente forskjeller	442 598	144 316
Sum	16 208 801	14 960 538
Effektiv skattesats	22,6 %	22,2 %

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-236 183	-155 903	80 280
Fordringer	-700 000	-400 000	300 000
Sum	-936 183	-555 903	380 280
Grunnlag for utsatt skattefordel	-936 183	-555 903	380 280
Utsatt skattefordel (22 %)	-205 960	-122 299	83 662



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

Document ID:
E14E52825CA84CC89BA0804EDF567C96



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomsverdi AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsverdi AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Eivin Redbo
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4NZZG-40J7W-LSIZW-YCMHO-PMNOL-5NLZE



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."

Eivin Aleksander Redbo

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 09:20:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4NZZG-40J7W-LSJ2W-YCMHO-PMNQL-SNLZE

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/validate>