



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Runi Johannessemn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.03.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		119 311 536	103 344 111
Annen driftsinntekt		4 413	
Sum inntekter		119 315 949	103 344 111
Kostnader			
Oppdragsrelaterte kostnader		20 156 466	18 674 779
Lønnskostnad	1	68 355 180	58 310 981
Avskrivning på varige driftsmidler	2,3	1 167 744	1 002 165
Annen driftskostnad	1	16 077 598	14 842 437
Sum kostnader		105 756 988	92 830 361
Driftsresultat		13 558 961	10 513 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		411 786	1 234 144
Annen finansinntekt		193	2 520
Sum finansinntekter		411 979	1 236 664
Annen rentekostnad		71 687	341 135
Sum finanskostnader		71 687	341 135
Netto finans		340 292	895 529
Ordinært resultat før skattekostnad		13 899 253	11 409 279
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 088 216	2 545 788
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 811 037	8 863 491
Årsresultat		10 811 037	8 863 491
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 811 037	8 863 491
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			10 500 000
Overføringer annen egenkapital		10 811 037	-1 636 509



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		10 811 037	8 863 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	2	1 935 479	2 365 785
Utsatt skattefordel	4	454 638	262 067
Goodwill	3	-600 363	
Sum immaterielle eiendeler		1 789 755	2 627 852
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	547 842	624 109
Kunst	2	25 000	25 000
Sum varige driftsmidler		572 842	649 109
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	30 000	30 000
Investeringer i aksjer og andeler	5		1 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	1 330 000
Sum anleggsmidler		2 392 597	4 606 961
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	46 448 051	32 247 426
Andre kortsiktige fordringer		1 397 460	1 407 264
Sum fordringer		47 845 510	33 654 690
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	22 450 625	27 285 347
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 450 625	27 285 347
Sum omløpsmidler		70 296 135	60 940 037
SUM EIENDELER		72 688 732	65 546 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	532 236	532 236
Overkurs	8	5 361 564	5 361 564
Annen innskutt egenkapital	8	6 510 569	6 510 569
Sum innskutt egenkapital		12 404 369	12 404 369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	29 911 199	19 860 012
Sum opptjent egenkapital		29 911 199	19 860 012
Sum egenkapital		42 315 568	32 264 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	1 152 034	323 767
Sum avsetninger for forpliktelser		1 152 034	323 767
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 152 034	323 767
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 829 681	4 710 177
Betalbar skatt	4	3 366 610	2 511 469
Skyldig offentlige avgifter		9 071 752	6 845 958
Kortsiktig konserngjeld	5		10 500 000
Annen kortsiktig gjeld		11 953 087	8 391 244
Sum kortsiktig gjeld		29 221 130	32 958 849
Sum gjeld		30 373 164	33 282 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 688 732	65 546 998



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

— Sak nr 08-22 Styrets årsberetning 2022 EM1.pdf

Name	Method	Signed at
Romdahl, Truls	BANKID_MOBILE	2022-02-25 14:22 GMT+01
Olsen, Lasse	BANKID_MOBILE	2022-02-25 14:21 GMT+01
Amundsen, Ola	BANKID_MOBILE	2022-02-25 13:25 GMT+01
Hordvik, Håvard	BANKID	2022-02-25 12:56 GMT+01
Frostad, Hege	BANKID_MOBILE	2022-02-25 12:48 GMT+01



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

External reference: 9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2



«Sterk vekst og god
forretningsdrift i et krevende år»

Ola Amundsen
Leder EM1 BV

Meget god vekst, gode nøkkeltall og et høyt aktivitetsnivå preget driften i 2021. Vi har solgt flere enheter enn noen gang tidligere, som igjen medfører god vekst både på topplinje og bunnlinje. Kunder og ansatte er tilfredse og vi forventer stabilt 2022. Med et driftsresultat på kr 13,5.mill, har vi all grunn til å være- godt fornøyde.

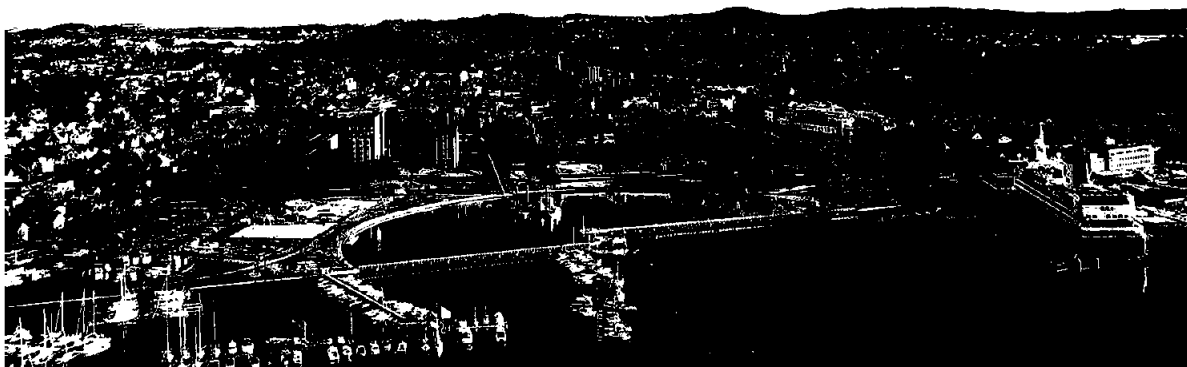
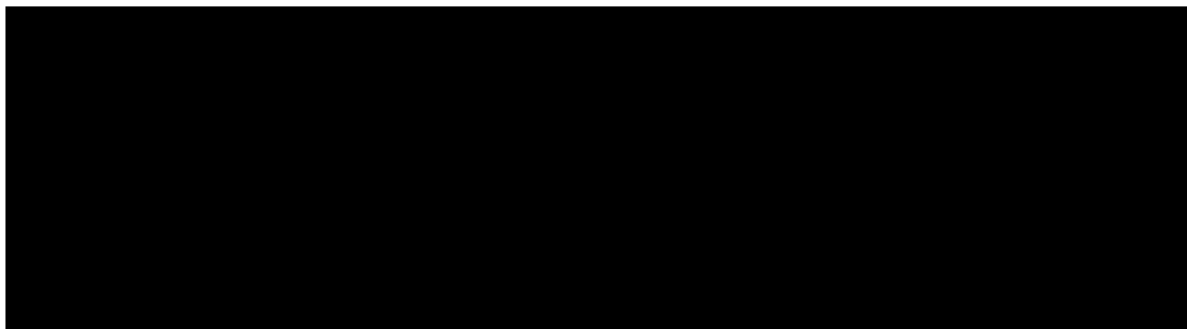
På tross av utfordringene vi har hatt i 2021 med nok et år preget av pandemi og mange tiltak, har det igjen vært et svært godt år i boligmarkedet. I sum har Em1BV levert gode økonomiske resultater. Dette står det respekt av, og jeg er stolt av en endringsvillig og tilpassningsdyktig organisasjon som leverer over forventningene nok en gang.

EiendomsMegler **1**
BV



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

Document ID:
9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2



Årsberetning 2021 EiendomsMegler 1 BV

1 av 10

EiendomsMegler **1**
BV



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

Document ID:
9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2



Innhold

EiendomsMegler1 BV

Hovedtall	03
Virksomhetens art	04
Ekstraordinært 2021	04
Analyse av årsregnskapet	05
Foretakets utsikter	06
Finansiell risiko	07
Årets overskudd disponering	07
Arbeidsmiljø og likestilling	08
Menneskerettigheter og Bærekraft	09
Tilbakeblikk 2021	10



2 av 10

EiendomsMegler 1
BV



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

Document ID:
9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2



Hovedtall 2021

98 mnok (+16%)

*Netto Driftsinntekter

13,5 mnok (+29%)

Driftsresultat

12 % (13,7% av netto*)

Resultatmargin

1951 (+13%)

Formidlede enheter

18,5 % markedsandel

Bruktboliger i BV's kommuner

60 ansatte(+6)

10 avdelinger



Kontonummer	Kontonavn	Virkelig
	Sum Vederlagsinntekter	91.509.868
	Sum Inntekter markedspakker	25.429.244
	Sum Andre inntekter	2.376.837
	Sum driftsinntekter	119.315.949
	Sum Kostnader markedspakker	21.233.917
	Sum utlegg oppdrag	3.228
	Netto driftsinntekter	98.085.260 ★
	Sum Personalkostnader	68.355.180
	Sum Avskrivninger	1.167.744
	Sum Andre driftskostnader	15.003.375
	Sum driftskostnader	84.526.299
	Driftsresultat	13.558.961
	Sum Finansinntekter	411.979
	Sum Finanskostnader	71.687
	Netto finans	340.292
	Resultat før skattekostnad	13.899.253
	Resultat %	12 %

* Næringsmeglerer inkludert, se detaljer 07

EiendomsMegler 1
BV



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

Document ID:
9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2

Virksomhetens art og hvor den drives

EiendomsMegler 1 BV AS(EM1 BV) er et eiendomsmeglingselskap som driver eiendomsmegling og administrative oppgaver. Virksomheten drives fra Teie Torv 5, 3106 Nøtterøy, med avdelinger i Lier, Drammen, Eiker, Kongsberg, Holmestrand, Horten, Sandefjord, Teie/Tønsberg(oppgjør og Næringsmegling) og Larvik.

Konsernregnskap utarbeides av vårt morselskap som er SpareBank 1 BV.

Ekstraordinært 2021.

Covid-19.

2021 ble også preget av pandemien og de endringer som C-19 medførte.

EM1 BV merket det først og fremst ved å holde på tiltak for visning, alternative kontorplasser og ytterligere digitalisering i prosessen med kjøp og salg av bolig. Vi har nytt godt av et bra marked i våre områder som har befolkningsvekst og relativ høy prisvekst. Etter rentenedgangen i 2020 ble rentene varslet svakt opp mot slutten av 2021. Markedet responderte med ny rekord i antall transaksjoner i 2021. Prisveksten ble også relativt høy, med 5,2% prisvekst i snitt for Norge – våre områder er attraktive og endte over snittet, hvor Larvik fikk hele 13,1% prisvekst.

EM1 BV kjøpte utestående aksjer i Næringsmegler 1 AS(50%) og innfusjonerte selskapet fra 1/11-2021. Næringsmegleren er nå 100% eid av EM1 BV og vil fremover være en avdeling som jobber ut fra Teie og er samlokalisert med oppgjør.

Fusjon mellom Sparebank 1 BV og Sparebank 1 Telemark ble gjennomført i q2 og den sammenslåtte «nye banken» skiftet navn til Sparebank 1 Sørøst-Norge. I q4 ble nok en fusjon annonsert, denne gangen mellom Sparebank 1 Sørøst-Norge og Sparebank 1 Modum. Fusjonen er forventet ferdigstilt april 2022.

Megleren ser positivt på sammenslåingen. Det er ikke analysert eller tatt noen valg for EM1 BV i denne sammenhengen, men vi stiller med et positivt og opportunistisk syn på en ev. sammenslåing av døtre.

4 av 10

EiendomsMegler 1
BV



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

Document ID:
9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2

Analyse av årsregnskapet og sentrale kommentarer

(risikoer og usikkerhetsfaktorer)

Salgsinntekten (netto driftsinntekter) i 2021 ble 16% høyere enn i 2020. Økningen skyldes stabil god bemanning, høyere aktivitet, flere prosjekter som har solgt svært godt, gode digitale løsninger og et marked som ble drevet av lav rente og fortsatt et generelt økt fokus på hjemmet / egen bolig i forbindelse med Covid-19.

Økingen er godt over forventet.

Driftsresultatet for 2021 økte fra kr 10.513.750,- (2020) til 13.558.961,- (2021).

Bemanningen er relativt stabil og svakt økende med i gjennomsnitt 51 årsverk i 2020 og 57 årsverk i 2021 (3 fra næring inkludert).

Næringsmegleren påvirkning:

- Næringsmegleren blir først regnskapsmessig med fra 1/11, og resultat frem til 1/11 vil inngå i åpningsbalansen til EM1BV-fusjonert, og vil ikke påvirke driftsresultatet for 2021 med annet enn november og desember, som samlet går i pluss med ca. kr 200tusen.
- 3 ansatte
- Ca. 10,5 millioner på topplinje.

Konkurransen er skjerpet og til dels hardnet til i våre områder.

Største investering var kjøp av 50% av Næringsmegleren.

Totalkapitalen var kr 72.688`pr 31.12.21, sammenlignet med kr 65.546`pr 31.12.20. Selskapet har hatt en nedgang i kontanter i 2021. Vi har utbetalt 10,5mill i konsernbidrag etter et godt 2020 og økt våre kundefordringer. Vi har fortsatt med LO favør program, som også inneholder fordeler for LO kunder, som innebærer at vi legger ut for kunde underveis i salgsprosess. Nybolig binder også store summer, da byggetid og overtagelse kan være et år eller to frem i tid. Det arbeides aktivt med å redusere kapitalbindingen i kundefordringene. Vårt utestående er økt, fra kr 33.654` pr. 31.12.20 til kr 47.845` pr. 31.12.21.

Selskapet driver i eiendomsmeglerbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for konjunktursvingninger, noe som kan føre til svingninger i resultat over tid. Imidlertid har det vært mange gode år nå og selskapet regner med at dette vil fortsette i 2022. Det er stor konkurranse i vår bransje og det er viktig å holde på våre etablerte og gode meglere.

5 av 10

EiendomsMegler 1
BV



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

Document ID:
9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2

Som kontantstrømoppstillingen viser, hadde vi en negativ kontantstrøm i 2021 (etter konsernbidrag for 2020). Den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet var tilfredsstillende.

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

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Vår markedsandel økte fra 17,3% (2020) til 18,5% (2021), samlet salg i alle kommuner vi har avdeling. Økningen kan i betydelig grad finnes i gamle Buskerud. Vi har også solgt flere enheter av nybolig og andre enheter som ikke inngår i grunnlaget for statistikken, samt flere nye meglere som er under opplæring. Selskapets ledelse anser at de har kapasitet med våre medarbeidere, samt nyansettelser, til å ta markedsandeler.

Driftsresultatet ble godt over budsjett 2021. Årsaken er et godt marked, stabile systemer som krever mindre enn tidligere og flere meglere som leverer svært gode resultater. Alternative kontorsteder og lite sosialt har også bidratt til reduserte sosiale kostnader.

Vi forventer stabil stab og drift i 2022 og en økning på noen selgende årsverk i henhold til ny strategi.

Vi avsluttet CRM system, OnTheGo i 2021, og rendyrker kjernesystemet som «one shop stop». Vi innlemmet resultatlister/»salesscreen» m.m fra Contendo sammen med flere Samspar meglere. Jobben mot en felles kundereise fortsetter.

EM1 BV forventer svakt økende rente i 2022.

Vi satset, i forrige strategiperiode, på å styrke vår portefølje av prosjekterte boliger. Dette har vi lyktes med og har ved utgangen til 2021 en portefølje på ca. 1150 enheter. Ca. 20-25% av porteføljen selges på ett år og satsningen utgjør en stor del av vår virksomhet, særlig når man tar med salg av kjøpernes gamle boliger (resalg) og kundereise.





Finansiell risiko

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

Fortsatt drift

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

Årets overskudd

Styret foreslår at årets overskudd kr 10.811.037,- etter skatt disponeres som følger;

Overføring annen egenkapital kr 10.811.037,-

Sum disponert kr 10.811.037,-*SE NOTE 8 I ÅRSREGNSKAP



Arbeidsmiljøet

I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapet oversikt over sykefravær blant selskapets ansatte. Det har ikke funnet sted ulykker eller skader på arbeidsplassen. Sykefraværet var på ca. 3,4% av den totale arbeidstiden i regnskapsåret. Fraværet er i det vesentligste knyttet til sykmeldinger.

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

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

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion eller funksjonsnedsettelse. Av selskapets 60 ansatte (31/12-21) er 29 kvinner og 31 menn. 5 kvinner innehar ledende stillinger, noe som tilsvarer 50%. 25% (1 styremedlem) er kvinne. Som selskap i Sparebank 1 Sørøst-Norge følger vi konsernets retningslinjer og vil ta del i konsernets kartlegging og tiltak på områdene: Arbeidsmiljø, likestilling og mangfold. Se for øvrig konsernets årsberetning for mer utfyllende informasjon.



8 av 10

EiendomsMegler 1
BV

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

Document ID:
9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2



Menneskerettigheter

Eiendomsmegler 1 BV AS har ikke utarbeidet egne retningslinjer på dette området. Risikoen for brudd på menneskerettighetene er liten, da foretaket har sin forretningsdrift i Norge og dermed opererer i samsvar med lover, regler og konvensjoner. Dette området anses dessuten å være dekket gjennom konsernets etiske regler som angir hovedprinsipper for hvordan ansatte og tillitsvalgte i konsernet skal opptre og hvilke holdninger som skal ligge til grunn for beslutninger i gitte situasjoner.

Ytre miljø og bærekraft

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

Tønsberg, 21. februar 2022

PROTOKOLLEN ER SIGNERT DIGITALT

Lasse Olsen
Styrets leder

Håvard Hordvik
Styremedlem

Hege Frostad
Styremedlem
Ansattes representant

Truls Romdahl
Styremedlem
Ansattes representant

Ola Amundsen
Daglig leder

9 av 10

Eiendomsmegler 1
BV



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

Document ID:
9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2



Noen
tilbakeblikk
2021

Januar

gjenåpning av kontorer
etter lang nedstegning

Februar

Finanstilsynet sier JA!
Fusjon med Telemark

April

Einar Tangen feirer 40 år
som ansatt i konsernet.

Mai

Sterk vekst i våre områder. Tønsberg med
Færder på topp i Norge med 14,9 %
prisvekst siste 12 mnd.
Drammen har de raskeste omsetningene
sammen med Oslo

Juni

Høy omsetning for hytter i
pandemiåret – Færder holder
1.plassen hva priser gjelder.

Juli

20,4 % markedsandel i vårt
markedsområde. Vi vinner
markedsandeler.

September

Bruk av covid-19 annonser i
salgsoppgaver og
nettannonser opphører. Norge
gjenåpner etter 562 dager med
restriksjoner

Desember

Et av Norges første foretak på store pakker
hos Finn.no



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

Document ID:
9B4B58950797488982D4BA3FFF38E9C2



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

— Sak nr 05-22 EM1 BV Årsregnskap 2021 revidert.pdf

Name	Method	Signed at
Hordvik, Håvard	BANKID	2022-03-01 08:36 GMT+01
Olsen, Lasse	BANKID_MOBILE	2022-03-01 08:30 GMT+01
Hansen, Lene Maslø	BANKID_MOBILE	2022-03-01 08:16 GMT+01
Frostad, Hege	BANKID_MOBILE	2022-03-01 08:13 GMT+01
Amundsen, Ola	BANKID_MOBILE	2022-03-01 08:13 GMT+01



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

External reference: FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		119.311.536	103.344.111
Annen driftsinntekt		4.413	0
Sum driftsinntekter		119.315.949	103.344.111
Driftskostnader			
Oppdragsrelaterte kostnader		20.156.466	18.674.779
Lønnskostnad	1	68.355.180	58.310.981
Avskrivning på varige driftsmidler	2,3	1.167.744	1.002.165
Annen driftskostnad	1	16.077.598	14.842.437
Sum driftskostnader		105.756.988	92.830.361
DRIFTSRESULTAT		13.558.961	10.513.750
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		411.786	1.234.144
Annen finansinntekt		193	2.520
Annen rentekostnad		71.687	341.135
NETTO FINANSPOSTER		340.292	895.529
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		13.899.253	11.409.279
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3.088.216	2.545.788
ÅRSRESULTAT		10.811.037	8.863.491
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag		0	10.500.000
Overføringer annen egenkapital		10.811.037	(1.636.509)
SUM OVERFØRINGER		10.811.037	8.863.491

Årsregnskap for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	2	1.935.479	2.365.785
Utsatt skattefordel	4	454.638	262.067
Goodwill	3	(600.363)	0
Sum immaterielle eiendeler		1.789.755	2.627.852
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	547.842	624.109
Kunst	2	25.000	25.000
Sum varige driftsmidler		572.842	649.109
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	30.000	30.000
Investeringer i aksjer og andeler	5	0	1.300.000
Sum finansielle anleggsmidler		30.000	1.330.000
SUM ANLEGGSMIDLER		2.392.597	4.606.961
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	46.448.051	32.247.426
Andre kortsiktige fordringer		1.397.460	1.407.264
Sum fordringer		47.845.510	33.654.690
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	22.450.625	27.285.347
SUM OMLØPSMIDLER		70.296.135	60.940.037
SUM EIENDELER		72.688.732	65.546.998

Årsregnskap for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	532.236	532.236
Overkurs	8	5.361.564	5.361.564
Annen innskutt egenkapital	8	6.510.569	6.510.569
Sum innskutt egenkapital		12.404.369	12.404.369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	29.911.199	19.860.012
Sum opptjent egenkapital		29.911.199	19.860.012
SUM EGENKAPITAL		42.315.568	32.264.381
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	9	1.152.034	323.767
Sum avsetning for forpliktelser		1.152.034	323.767
SUM LANGSIKTIG GJELD		1.152.034	323.767
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4.829.681	4.710.177
Betalbar skatt	4	3.366.610	2.511.469
Skyldig offentlige avgifter		9.071.752	6.845.958
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	0	10.500.000
Annen kortsiktig gjeld		11.953.087	8.391.244
SUM KORTSIKTIG GJELD		29.221.130	32.958.849
SUM GJELD		30.373.164	33.282.616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72.688.732	65.546.998

NØTTERØY den 22.02.2022

Styret i Eiendomsmegler BV AS

Lasse Olsen
Styrets leder

Håvard Hordvik
Nestleder

Truls Rømdahl
Styremedlem

Hege Frostad
Styremedlem

Ola Amundsen
Daglig leder

Årsregnskap for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		13.899.253	11.409.279
- Periodens betalte skatt		-2.511.469	-1.255.977
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler		0	0
+ Ordinære avskrivninger		1.288.486	1.002.165
- Inntektsføring negative GW		- 20.702	0
+/- Endring i kundefordringer		-14.200.625	1.566.341
+/- Endring i leverandørgjeld		119.504	554.920
+/- Forskjell mellom kostn.førtpensjon og inn-/utbet.i pensj.ord.		828.267	-152.442
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		4.823.275	2.981.637
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		4.225.989	16.105.923
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-781.913	-1.098.125
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		-3.200.000	-30.000
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3.981.913	-1.128.125
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetaling av egenkapital		5.421.205	
+/- Inn-/Utbetalinger av konsemdrag		-10.500.000	0
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-5.078.795	0
= Netto endring i kontanter mv		-4.834.722	14.977.798
+ Beholdning av kontanter 01.01.		27.285.347	12.307.549
= Kontantbeholdning 31.12.		23.450.625	27.285.347
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		18.898.592	24.481.154
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.		3.552.033	2.804.193
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		22.450.625	27.285.347

Kontantstrømoppstilling for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. GRS for øvrige foretak er benyttet.

Fusjon

Eiendomsmegler 1 BV AS (982 832 632) har i 2021 fusjonert med datterselskapet Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS(989 176 153). Eiendomsmegler 1 BV AS er det overtakende selskap. Fusjonen har regnskapsmessig virkning fra 01.11.21. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet og er skattefri. Fjorårstallene i årsregnskapet er tallene fra det opprinnelige Eiendomsmegler I BV AS (org.nr 982 832 632).

Fortsatt drift og årsregnskapets rettviseende bilde

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Selskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som god.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets utvikling og stilling samt resultatet av virksomheten. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling ved årsskiftet.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter oppjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntektsføres.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

Fordringer

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Noter for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Noter 2021

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt eventuelt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Ansatte, lønnsforhold og honorarer

Lønnskostnader

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Lønn	55.998.920	48.072.368
Arbeidsgiveravgift	8.382.506	6.839.766
Pensjonskostnader	3.085.569	2.691.851
Andre lønnsrelaterte ytelser	888.185	706.996
Totalt	68.355.180	58.310.981

Ytelser og godtgjørelser til daglig leder og styret

Daglig leder

Lønn	1.785.514
Pensjonskostnader	110.691
Annen godtgjørelse	28.898

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

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021, men ansatte som sitter i styret mottar ordinær lønn fra selskapet.

Det finnes ingen tegningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte.

Andre opplysninger

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Antall årsverk	57	51

Kostnadsført honorar til revisor i 2021:

Revisors revisjonshonorar	73.100
Revisors skatterådgivning	0
Revisors attestasjonstjenester	32.500
Annen bistand	45.073

Noter for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Noter 2021

Note 2 - Avskrivning på driftsmidler

	Lisenser	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	3.351.246	3.933.003	25.000	7.309.249
+ Tilgang fra EM 1 ved fusjon	600.227	0	0	600.227
+ Tilgang	66.411	318.947	0	385.358
- Avgang	0	2.497.048	0	2.497.048
Anskaffelseskost pr. 31/12	4.017.884	1.754.902	25.000	5.797.786
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	2.082.405	1.207.060	0	3.289.464
Balanseført verdi pr 31/12	1.935.479	547.842	25.000	2.508.322
Ordinære avskrivninger	855.911	432.575	0	1.288.486

Differansen på kr. 100.040 mellom årets avskrivninger og bokførte avskrivninger gjelder bokførte avskrivninger 01.01-31.10 i det innfusjonerte selskapet Næringsmegler 1 AS.

Note 3 - Goodwill

	Goodwill
Anskaffelseskost pr. 1/1	0
+ Tilgang ved fusjon	-621.065
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	-621.065
Akk. av/nedskr. pr. 31/12 (inntekt)	-20.702
Balanseført verdi pr 31/12	-600.363
Ordinære avskrivninger	-20.702

Negativ goodwill ved fusjon kr. 621.064 er aktivert og blir innteksført regnskapmessig over 5 år.

Note 4 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	I år	I fjor
Resultat før skattekostnad	13.899.253	11.409.279
Permanente og andre forskjeller	138.088	162.486
Estimatavvik ført mot egenkapital	-974.166	15.723
Endring i midlertidige forskjeller	945.626	-171.718
Skattepliktig nettoinntekt	14.008.801	11.415.770
Skatt av årets nettoinntekt	3.081.936	2.511.469
Skatt av konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt	3.081.936	2.511.469

Noter for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Noter 2021

Skatt av årets nettoinntekt	3.081.936	
Endring i bokført utsatt skattefordel	-208.036	0
Endring i bokført utsatt skatt	214.316	34.319
Skattekostnad på ordinært resultat	3.088.216	2.545.788

Spesifikasjon av betalbar skatt i balansen:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Skatt av årets nettoinntekt	3.081.936	2.511.469
Skatt av resultat Næringsmegling 1 AS 01.01-31-10	284.674	0
Sum betalbar skatt i balansen	3.366.610	2.511.469

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for beregning av utsatt skatt eller skattefordel:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Driftsmidler	-924.771	-846.788
Utestående fordringer	10.265	35.368
Gevinst- og tapskonto	0	14.273
Netto balanseførte pensjonsforpliktelser	-1.152.034	-323.767
Sum positive skatteøkende forskjeller	10.265	49.641
Sum negative skatteøkende forskjeller	2.076.805	1.170.555
Grunnlag for ber. av utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	-2.066.540	-1.120.914
Balanseført utsatt skattefordel	454.638	262.067

Note 5 - Konsernforhold

Selskapet har følgende datterselskap/tilknyttede selskap:

Selskap:	Stemmerett/ Eierandel %	Innt.ført utbytte	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Eiendomsmegler 1 Drammen AS	100	0	-8.840	30.000
Totalt		0	-8.840	30.000

Konsernfordringer og -gjeld:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Langsiktige fordringer	0	0
Kortsiktige fordringer	0	0
Kundefordring, Sp 1 Sørøst-Norge	6.000	66.582
Langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld	0	10.500.000
Leverandørgjeld, Sp 1 Sørøst-Norge	31.015	0
Leverandørgjeld, Sp 1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS	144.607	0

Noter for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Noter 2021

Avkastning på konsernfordringer og -gjeld:

	I år	I fjor
Renteinntekter fra konsernselskaper	0	0
Rentekostnader til konsernselskaper	0	0

Interne transaksjoner:

Følgende interne transaksjoner mellom morselskap og datterselskap har funnet sted i regnskapsåret:

Selskap:	Inntekter	Kostnader
Sparebank 1 Sørøst-Norge	260.528	1.751.698
Sparebank 1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS	0	775.900
Z Eiendom	0	0

Note 6 - Klientansvar

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

Per 31.12 har selskapet klientansvar på tilsammen kr. 172.617.423. Til dekning av dette har man innestående på egne klientkonti kr 213.120.707. Meglers tilgodehavende på klientkonto inngår i kundefordringer med kr. 43.312.972.

Note 7 - Bundne midler

Av posten kontanter og bankinnskudd er kr. 3.552.033 innsatt på egen konto til dekning av skyldig skattetrekk. Skyldig skattetrekk, kr. 3.528.245 er i sin helhet betalt ved forfall.

Note 8 - Aksjonærforhold og bevegelser i egenkapitalen

Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet har 10.436 aksjer hver pålydende kr. 51. Samlet aksjekapital utgjør kr. 0. Selskapets aksjekapital er ikke inndelt i klasser.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Antall aksjer
Sparebank 1 Sørøst-Norge	10.436
Totalt	10.436

Noter for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Noter 2021

Sparebank 1 Sørøst-Norge eier 100% av aksjene i selskapet, med adresse med Jernbanealleen 23/25, 3210 Sandefjord. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til morselskapet.

Årets bevegelser i egenkapitalen:

	Selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Total EK
Egenkapital per 1.1.	532.236	5.361.564	6.510.569	19.860.012	32.264.3819
Estimatavvik pensjoner ført direkte mot EK (netto)				-759.850	-759.850
+Tilført fra årets resultat				10.811.037	10.811.037
-Anvendt til årets resultat				0	0
=Egenkapital per 31.12.	532.236	5.361.564	6.510.569	29.911.199	42.315.568

Note 9 - Pensjonskostnad og forpliktelse

Forsikrede pensjoner

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

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

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

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

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

	2021	2020
Brutto pensjonsforpliktelse	-8.378.324	-7.418.540
Pensjonsmidler	7.368.654	7.134.783
Netto pensjonforpliktelse	-1.009.670	-283.757
Ikke resultatført aktuarielt tap(gevinst)		
Arbeidsgiveravgift	-142.364	-40.010
Balanseført pensjonsmidler (+), forpliktelser(-)	-1.152.034	-323.767

Noter for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



Eiendomsmegler 1 BV AS

Noter 2021

Følgende økonomiske og aktuariemessige forutsetninger er lagt til grunn:

	2021	2020
Diskoteringsrente	1,50 %	1,50 %
Forventet avkastning på pensjonsmikene	1,50 %	1,50 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,50 %	2,00 %
Regulering av løpende pensjon	2,25 %	1,75 %
G-regulering	2,25 %	1,75 %
Frivillig avgang under 50 år	0,00 %	0,00 %
Frivillig avgang over 50 år	0,00 %	0,00 %

De aktuariemessige beregningene er utført 31.12.21

Inneværende års netto forsikrede pensjonskostnader fremkommer på følgende måte:

	2021	2020
Året pensjonsopptjening	175.656	173.155
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2.223	5.133
Resultatført planendring		0
Administrasjonskostnader		0
Resultatført aktuarielt tap/gevinst		0
Arbeidsgiveravgift	25.080	25.139
Netto pensjonskostnader ytelsesbasert ordning	202.959	203.427

Noter for Eiendomsmegler 1 BV AS

Organisasjonsnr. 982832632



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

Document ID:
FCDEAAC490934E5A85D6A4FA14C38F98



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 83
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 BV AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsmegler 1 BV AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Eiendomsmegler 1 BV AS

internkontroll 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

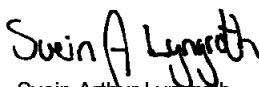
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. mars 2022
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor