



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 154 980  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AKTIV EIENDOMSMEGLING AS  
Forretningsadresse: Parkveien 61  
0254 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Lene Willadssen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		49 995 000	57 751 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>49 995 000</b>	<b>57 751 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		15 250 000	13 481 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		634 000	169 000
Annen driftskostnad		30 585 000	32 609 000
Tap på fordringer		748 000	600 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 217 000</b>	<b>46 859 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 778 000</b>	<b>10 892 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	3 200 000
Annen renteinntekt		222 000	12 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>222 000</b>	<b>3 212 000</b>
Annen rentekostnad		6 000	2 000
Annen finanskostnad		10 000	2 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>206 000</b>	<b>3 208 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 984 000</b>	<b>14 100 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		796 000	3 170 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 188 000</b>	<b>10 930 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 188 000</b>	<b>10 930 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			10 764 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 189 000	166 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 189 000</b>	<b>10 930 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		821 000	1 617 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>821 000</b>	<b>1 617 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 135 000	1 365 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 135 000</b>	<b>1 365 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		826 000	826 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>826 000</b>	<b>826 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 782 000</b>	<b>3 808 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 135 000	2 799 000
Andre fordringer		9 919 000	4 899 000
Konsernfordringer		10 000	3 283 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 064 000</b>	<b>10 981 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 959 000	35 101 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 959 000</b>	<b>35 101 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 023 000</b>	<b>46 082 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 805 000</b>	<b>49 890 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		5 500 000	5 500 000
Annen innskutt egenkapital		3 902 000	3 902 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 402 000</b>	<b>9 402 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 009 000	7 820 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 009 000</b>	<b>7 820 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 411 000</b>	<b>17 222 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 506 000	2 254 000
Betalbar skatt		0	1 320 000
Skyldige offentlige avgifter		1 175 000	3 679 000
Kortsiktig konserngjeld			13 800 000
Annen kortsiktig gjeld		8 712 000	11 614 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 393 000</b>	<b>32 667 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 393 000</b>	<b>32 667 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 804 000</b>	<b>49 889 000</b>



# aktiv.



## Årsrapport 2022

**Aktiv Eiendomsmegling**



# aktiv.

## Årsberetning 2022

Aktiv er en av Norges sterkeste merkevarer innen eiendoms-megling med mer enn 35 år i markedet. Kjeden har omtrent 80 franchisekontorer og avdelinger, med om lag 400 medarbeidere, fra Narvik i nord til Lyngdal i sør. Majoriteten av kjedekontorene er etablert i tett samarbeid med lokalbankene i Eika Alliansen. Dette gir kjeden et godt grep om lokalbankenes markeder, og mulighet for tett kundeoppfølging sammen med lokalbankene.

Aktiv Eiendomsmegling AS har datterselskapet Aktiv Eiendomsoppgjør AS som tilbyr oppgjørstjenester til kjedens franchisekontorer.

Aktiv sin forretningsidé er å tilby franchisetakere markeds-kraft og lønnsomhet gjennom et konkurransedyktig konsept med effektive leveranser innenfor marked, salg, drift og juridisk kompetanse. Dette gjør meglerforretningene i stand til å være best på kombinasjonen kompetanse og kundeoppfølging, og på den måten skape trygghet for best resultat for sine kunder. Med selskapets sterke merkevarer, høye kundetilfredshet og gjennomførte og planlagte aktiviteter, forventer Aktiv å øke sin markedsandel fremover. Aktiv er i dag Norges fjerde største eiendoms-meglerkjede med en markedsandel på over 7 prosent.

Aktiv har som mål å ha Norges mest fornøyde kunder. I tråd med denne målsettingen har selskapet gjennomført omfattende undersøkelser for å kartlegge kundenes behov og ønsker. I dette arbeidet ligger en strategi om å kunne tilby både kjøper og selger mer personlig rådgiving i boligbytteprosessen. Aktiv har i tillegg gjennom året styrket sin digitale posisjon, og vil også fremover fortsette å utvikle kundeorienterte, digitale løsninger, i samspill med den personlige rådgivingen.

Aktiv Eiendomsmegling AS er et heleid datterselskap av Eika Gruppen AS.

### Redegjørelse for årsregnskapet

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetninger om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Selskapet oppnådde et resultat før skatt i 2022 på 3,0 millioner kroner mot 14,1 millioner kroner i 2021. Driftsinntektene utgjorde 50,0 millioner kroner (57,8). Det totale antallet omsatte brukte boliger på landsbasis var i 2022 lavere enn i 2021. Det var ett enda sterkere fall i salg av nye boliger og prosjekter i 2022 sammenlignet med fjoråret. Dette medførte reduksjon i selskapets omsetning.

Totale driftskostnader var omtrent på nivå med fjoråret og utgjorde 47,2 millioner kroner (46,9). Selskapet har solid økonomi og økte sine investeringer i vekst og digital utvikling tross fall i inntektene.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskap et rettviseende bilde av

selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og årsresultat. Regnskapet viser et overskudd etter skatt på kroner 2.188.930. Styret har foreslått at overskuddet disponeres:

Overført til annen egenkapital kr. 2.188.930

### Finansiell risiko

Det gjennomføres regelmessige risikovurderinger og selskapet har tilfredsstillende kontroll på relevante risikoområder.

Selskapet har styre- og profesjonsansvarforsikring gjennom morselskapet Eika Gruppen AS.

### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet driver sin virksomhet i Oslo. Arbeidsmiljøet anses som godt og den generelle trivsel på arbeidsplassen er god. Under pandemien tilrettela selskapet for gode arbeidsforhold på hjemmekontor. Selskapet har videreført en fleksibel løsning med mulighet for delvis hjemmekontor for ansatte.

Ved utgangen av 2022 var det 10 ansatte, hvorav 7 kvinner og 3 menn. Sykefraværet var på 2,1 prosent. Det har ikke forekommet arbeidsulykker i 2022.

Selskapet har som mål å ha full likestilling. Dette innebærer at det skal legges til rette for at alle medarbeidere skal ha like muligheter når det gjelder lønn, avansement og rekruttering, uavhengig av blant annet kjønn, rase og etnisitet.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet anses ikke å være av en slik art at den medfører forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

### Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker selskaps resultat og økonomiske stilling.

### Utvikling fremover


Selskapet ser positivt på framtidsutsiktene i eiendoms-markedet, men forventer en moderat flat utvikling. Det vil fortsatt være tøff konkurranse om kundene. I 2022 ble det investert i vekst, nettsider og markedsføring. Disse investeringene vil kjeden ha nytte av i 2023. I 2023 skal Aktiv bytte kjernesystem som sammen med egenutviklet salgstøttesystem, vil medføre at Aktiv er godt rustet til å satse målrettet videre. Selskapet ser for seg en økning i antall franchisekontorer og filialer i tiden fremover. Det er en god tilvekst av nye franchisetakere, spesielt i samarbeid med lokalbankene i Eika Alliansen. Etableringer samt utvikling av meglerverktøy og kundeorienterte digitale løsninger, vil være i fokus fremover.

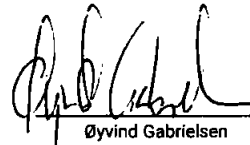


aktiv.

Oslo, 1. mars 2023  
Styret i Aktiv Eiendomsmegling AS

  
Ola Jerkø  
Styrets leder

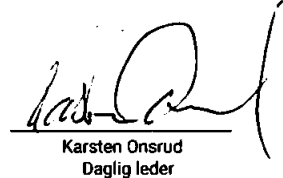
  
Jørn André Berg

  
Øyvind Gabrielsen

  
Trude Sæther Hansen

  
Espen Strøm

  
John Sigurd Bjørknes

  
Karsten Onsrud  
Daglig leder



# aktiv.

## Resultatregnskap

Beløp i tusen kroner	Noter	2022	2021
Driftsinntekter		49 995	57 751
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>49 995</b>	<b>57 751</b>
Lønnskostnader	Note 3,4	15 250	13 481
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	Note 5	634	169
Tap på fordringer		748	600
Annen driftskostnad	Note 5,6,13	30 585	32 609
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>47 217</b>	<b>46 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 778</b>	<b>10 892</b>
Renteinntekter		222	12
Inntekter fra datterselskap	Note 8	-	3 200
Andre rentekostnader		6	2
Andre finanskostnader		10	2
<b>Netto finansresultat</b>		<b>206</b>	<b>3 209</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 984</b>	<b>14 101</b>
Skattekostnad	Note 7	796	3 170
<b>Årsresultat</b>		<b>2 189</b>	<b>10 930</b>
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		-	10 764
Overført til annen egenkapital		2 189	166
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 189</b>	<b>10 930</b>



# aktiv.

## Balanse – eiendeler

Beløp i tusen kroner	Noter	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	Note 7	821	1 617
Andre immaterielle eiendeler	Note 5	1 135	1 365
Sum immaterielle eiendeler		1 956	2 982
<i>Finansielle driftsmidler</i>			
Investering i datterselskap	Note 8	826	826
Sum finansielle driftsmidler		826	826
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 782</b>	<b>3 808</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		3 135	2 799
Fordring på konsernselskap	Note 9	10	3 283
Andre fordringer		9 919	4 899
Sum fordringer		13 064	10 981
Bankinnskudd, kontanter og lignende	Note 10	15 959	35 101
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 023</b>	<b>46 082</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>31 804</b>	<b>49 889</b>

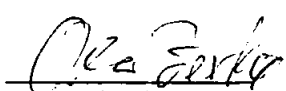


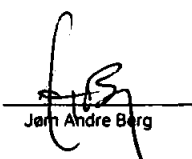
# aktiv.

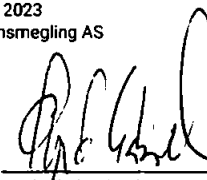
## Balanse – egenkapital og gjeld

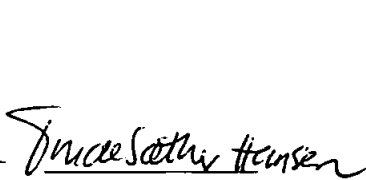
Beløp i tusen kroner	Noter	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	Note 11	5 500	5 500
Annen innskutt egenkapital		3 902	3 902
Sum innskutt egenkapital		9 402	9 402
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		10 009	7 820
Sum opptjent egenkapital		10 009	7 820
<b>Sum egenkapital</b>	Note 11, 12	<b>19 411</b>	<b>17 223</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 506	2 254
Skyldig offentlige avgifter		1 175	3 679
Gjeld til selskap i samme konsern	Note 9	-	13 800
Betalbar skatt	Note 7	-	1 320
Annen kortsiktig gjeld		8 712	11 614
Sum kortsiktig gjeld		12 393	32 667
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 393</b>	<b>32 667</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>31 804</b>	<b>49 889</b>

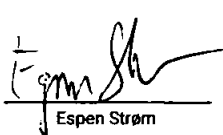
Oslo, 1. mars 2023  
Styret i Aktiv Eiendomsmegling AS


  
Ola Jerke  
Styrets leder


  
Jørn Andre Berg

  
Øyvind Gabrielsen

  
Trude Sæther Hansen

  
Eспен Strøm

  
John Sigurd Bjørknes

  
Karsten Onsrud  
Daglig leder



# aktiv.

## Kontantstrømpstilling

Beløp i tusen kroner	2022	2021
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	2 984	14 101
Periodens betalte skatter	(1 320)	(47)
Ordinære avskrivninger	634	169
Endring i kundefordringer	(336)	667
Endring i leverandørgjeld	252	1 257
Endring i andre omløps- og gjeldsposter	(10 353)	1 787
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>(8 138)</b>	<b>17 933</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGS AKTIVITETER</b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(404)	(1 434)
Innbetalt konsernbidrag fra datterselskap	3 200	3 850
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>2 796</b>	<b>2 416</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGS AKTIVITETER</b>		
Utbetalt konsernbidrag	(13 800)	(8 500)
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(13 800)</b>	<b>(8 500)</b>
Netto endring bankinnskudd, kontanter og lignende	(19 142)	11 849
Bankinnskudd, kontanter og lignende 1. januar	35 101	23 251
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende 31. desember</b>	<b>15 959</b>	<b>35 101</b>



# aktiv.

## Noter

### Note 1 - Generell informasjon

Aktiv Eiendomsmegling AS er et heleid datterselskap til Eika Gruppen AS. Selskapet har som formål å være franchisegiver for eiendomsmeglervirksomheter. Dette innebærer bl.a. å utøve felles funksjoner og konsultativ bistand for tilknyttede franchiseselskaper.

Aktiv Eiendomsmegling AS sitt årsregnskap inngår i konsernregnskapet til Eika Gruppen. Eika Gruppens årsregnskap er tilgjengelig på [www.eika.no](http://www.eika.no).

### Note 2 – Regnskapsprinsipper mv.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

#### Bruk av estimat og skjønn

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet har det vært brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Endringene vil bli regnskapsført når det foreligger grunnlag for å fastsette nye estimater.

#### Omklassifisering

I de tilfeller klassifisering av poster endres vil også fjorårets tall omarbeides for å gjøre regnskapene sammenlignbare.

#### Periodisering

Forskuddsbetalte inntekter og påløpte ikke betalte kostnader ved årets slutt periodiseres og føres opp som gjeld i balansen. Opptjente ikke innbetalte inntekter ved årets slutt inntektsføres og føres opp som tilgodehavende i balansen.

#### Inntektsføring

Driftsinntekter tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes. Hvis vederlaget er betinget av en bestemt hendelse vil ikke inntektsføringen skje før hendelsen er inntrådt. Oppgjørshonorar inntektsføres ved tidspunkt for gjennomført oppgjør av den underliggende eiendomstransaksjonen. Inntektsføring av provisjon skjer på aksepttidspunktet for bindende bud.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes og ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

#### Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler består av kjøpt programvare (software) og vurderes til anskaffelseskostnad redusert med akkumulerte avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Behandlingen av nedskrivning er for øvrig som beskrevet for varige driftsmidler.

#### Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses som nødvendig etter god regnskapsskikk.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Innskuddsbasert pensjonsordning

Innskuddsbasert pensjonsordning innebærer at selskapet betaler et årlig innskudd til de ansattes pensjonssparing. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på tilskuddet og den årlige avkastningen på pensjonssparingen. Selskapet har ingen ytterligere



## aktiv.

forpliktelse ut over det årlige innskuddet. Innskuddsbaserte pensjonsordninger blir kostnadsført direkte og det er ingen avsetning for påløpte pensjonsforpliktelser.

### Avtalefestet pensjonsordning (AFP)

AFP er en tariffestet pensjonsordning i privat sektor. Det innbetales en årlig premie som beregnes som en prosent av årslønn mellom 1 og 7,1 ganger gjennomsnittlig grunnbeløp. Det skal ikke betales premie for arbeidstakere etter det året de fyller 61 år. For å ha rett til AFP må arbeidstaker ha vært ansatt i en bedrift tilsluttet AFP i 7 av de siste 9 årene før fylte 62 år.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Det beregnes utsatt skatt på forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig fremførbart underskudd ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt fastsettes i henhold til skattesatser som er gjeldende på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

### Note 3 – Lønnskostnader, godtgjørelse ledende ansatte mv.

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lønn	11 442	10 462
Arbeidsgiveravgift	1 830	1 662
Pensjonskostnader	1 299	1 086
Andre personalkostnader	679	270
<b>Sum lønn- og personalkostnader</b>	<b>15 250</b>	<b>13 481</b>
Antall ansatte per 31.12	10	10

Ytelser til ledende ansatte	Lønn 1)	Annet 2)	Pensjon
Adm. direktør Karsten Onsrud	2 158	150	174

Administrerende direktør avlønnes i tråd med hovedprinsippene for godtgjørelse i Eika Gruppen konsern. Total godtgjørelse består av fastlønn, naturalytelser samt forsikring- og pensjonsordninger. Administrerende direktør inngår i selskapets ordinære pensjonsordning. Pensjon vist i tabell ovenfor viser årets kostnad.

Administrerende direktør har ingen avtale om etterlønn.

- 1) Omfatter utbetalt lønn og feriepenger
- 2) Naturalytelser og andre ytelser

### Honorar til styret

Beløp i tusen kroner	2022
Espen Strøm	100
Jørn Berg	100
Øyvind Gabrielsen	100
Jon Sigurd Bjørknes 1)	100
<b>Sum</b>	<b>400</b>

1) Honorar vedrørende Jon Sigurd Bjørknes sin deltagelse i styret er utbetalt til hans arbeidsgiver Høiland og Serskog Sparebank

Det utbetales ikke styrehonorar til styremedlemmer som er ansatt i andre selskap i Eika Gruppen konsernet.



## aktiv.

### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lovpålagt revisjon	94	83
<b>Sum</b>	<b>94</b>	<b>83</b>

### Note 4 – Pensjonskostnad

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets innskuddsordning oppfyller lovens krav.

#### Innskuddsordning

Ordningen baserer seg på at selskapet yter et årlig innskudd til de ansattes pensjonssparing. Satsene på tilskuddet er på 7 prosent av lønn fra 0-7,1G og 20 prosent av lønn fra 7,1-12G. I tillegg dekker selskapet risikoforsikring som omfatter uførhet.

#### Avtalefestet pensjonsordning (AFP)

AFP er en tariffestet pensjonsordning i privat sektor. For å ha rett til AFP må arbeidstaker ha jobbet 7 av de siste 9 årene før fylte 62 år i en bedrift tilsluttet AFP. Premien beregnes med utgangspunkt i en fast prosent av den ansattes lønnsutbetaling mellom 1 og 7,1 G. Det betales ikke premie for arbeidstakere etter det året de fyller 61 år.

Pensjonskostnadene er presentert inklusive arbeidsgiveravgift:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Innskuddsordning	1 280	1 082
AFP-ordning	204	156
<b>Sum pensjonskostnader</b>	<b>1 484</b>	<b>1 238</b>

### Note 5 – Driftsløsøre og immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	Inventar og utstyr	Programvare	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 1. januar	1 830	2 025	5 671	9 526
Tilgang	-	-	404	404
Avgang	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31. desember</b>	<b>1 830</b>	<b>2 025</b>	<b>6 075</b>	<b>9 930</b>
Akkumulerte avskrivninger 1. januar	1 830	2 025	4 306	8 161
Akkumulerte avskrivninger 31. desember	1 830	2 025	4 940	8 796
<b>Bokført verdi 31. desember</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 135</b>	<b>1 135</b>
Årets ordinære avskrivninger	-	-	634	634
Økonomisk levetid	3 - 5 år	3 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
Årlig leiekostnad av ikke balanseførte driftsmidler og husleie				5 157



## aktiv.

### Note 6 – Andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lokalkostnader	889	787
Driftskostnader IT	3 455	3 689
Fremmede tjenester	772	830
Markedsføring	18 203	21 565
Andre driftskostnader	7 265	5 738
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>30 585</b>	<b>32 609</b>

Selskapet har leieavtaler for lokaler som fremleies til franchisetagere. Årlig leiekostnad viderefaktureres til kostpris og nettoføres i regnskapet.

### Note 7 – Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2022	2021
<b>Skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	-	1 320
Endring utsatt skattefordel	796	(1 185)
Skatt på konsernbidrag	-	3 036
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>796</b>	<b>3 170</b>
<b>Avstemning av skattekostnad mot ordinært resultat for skatt</b>		
Resultat før skatt	2 984	14 101
Forventet inntektsskatt etter nominell sats	657	3 102
Ikke fradragsberettiget kostnad/ikke skattepliktige inntekter	139	68
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>796</b>	<b>3 170</b>
Effektiv skattesats	26,7 %	22,5 %
<b>Utsatt skatt i resultatregnskapet vedrører følgende midlertidige forskjeller</b>		
Driftsmidler	20	26
Innskuddsfond	-	-
Fordringer	314	(132)
Avsetning GRS	785	(1 079)
<b>Sum endring utsatt skattefordel</b>	<b>796</b>	<b>(1 185)</b>
<b>Utsatt skattefordel i balansen vedrører følgende midlertidige forskjeller</b>		
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Driftsmidler	371	464
Fordringer	(227)	1 200
Avsetning GRS	2 118	5 686
Fremførbart underskudd	1 472	-
Rettigheter	6 000	6 000
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag utsatt skattefordel	(6 000)	(6 000)
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>3 734</b>	<b>7 350</b>
Utsatt skattefordel	821	1 617
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>821</b>	<b>1 617</b>



# aktiv.

## Note 8 – Investering i datterselskap

Selskap	Ansk. tidspunkt	Eierandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 31.12.2022	Bokført verdi 31.12.2021
Aktiv Eiendomsoppgjør AS	2008	100 %	826	826	826
<b>Totalt</b>			<b>826</b>	<b>826</b>	<b>826</b>

## Note 9 – Mellomværender med selskap i samme konsern

Beløp i tusen kroner	31.12.2022	31.12.2021
Fordringer på selskap i samme konsern	10	83
Fordring på konsernbidrag fra datterselskap	-	3 200
<b>Sum fordring konsernselskap</b>	<b>10</b>	<b>3 283</b>
Skyldig konsernbidrag til morselskap	-	13 800
<b>Sum gjeld konsernselskap</b>	<b>-</b>	<b>13 800</b>

## Note 10 – Bundne bankinnskudd

Beløp i tusen kroner	31.12.2022	31.12.2021
Bundne midler til skattetrekk	646	602
<b>Sum bundne midler</b>	<b>646</b>	<b>602</b>

## Note 11 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består per 31. desember 2022 av 5 500 aksjer pålydende kr 1 000,-. Eika Gruppen AS eier samtlige aksjer i selskapet.



# aktiv.

## Note 12 – Egenkapital

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1. januar 2022	5 500	3 902	7 820	17 223
Årets resultat	-	-	2 189	2 189
Egenkapital 31. desember 2022	5 500	3 902	10 009	19 411

## Note 13 – Nærstående parter

Som nærstående parter anses alle selskap innenfor konsernet samt styremedlemmer og ledende ansatte. Administrative tjenester knytter seg blant annet til økonomi, regnskap og finans, risk management, juridisk bistand, lønns- og HR tjenester, informasjon, leasing av driftsmidler, kjøp av forsikring samt husleie. Selskapet har i 2022 kjøpt tjenester og leid lokaler 6,0 millioner kroner fra selskap innenfor samme konsern.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Aktiv Eiendomsmegling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aktiv Eiendomsmegling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Periode: Dokumenttrøkket: XL-CMY-AJ/KGO-TWYVÅR-LE-SJU-ADM00101-T1-0E1



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Aktiv Eiendomsmegling AS

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

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 intern 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 regnskapsestimatene 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 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 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. mars 2023  
Deloitte AS

**Henrik Woxholt**  
statsautorisert revisor

Brønnøysundregistrene - Årsregnskap 2022 for 983154980 - Side 2



## 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."

### Henrik Johannes Woxholt

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1368035

IP: 88.88.xxx.xxx

2023-03-13 16:30:47 UTC



Penneos Dokumentnøkkel: XL6W-M7EG0-TWY4M-1L3JU-ADMML-TL0E1

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](mailto: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>