



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 176 153
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 NÆRINGSMEGLING AS
Forretningsadresse: Torvet 5
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Even Sørhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 453 828	5 890 111
Sum inntekter		4 453 828	5 890 111
Kostnader			
Varekostnad		813 892	1 367 856
Lønnskostnad	2	4 601 436	2 884 630
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 100	12 100
Annen driftskostnad	2	1 856 157	1 450 585
Sum kostnader		7 283 584	5 715 170
Driftsresultat		-2 829 757	174 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt frå føretak i same konsern		311	8 568
Anna renteinntekt		78 329	114 519
Sum finansinntekter		78 640	123 087
Rentekostnad til føretak i same konsern		2 676	2 753
Annan rentekostnad		149 961	24 795
Sum finanskostnader		152 637	27 549
Netto finans		-73 997	95 538
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 903 753	270 480
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-666 143	72 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 237 610	198 189
Årsresultat		-2 237 610	198 189
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 237 610	198 189
Totalresultat		-2 237 610	198 189
Overføringer og disponeringar			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Konsernbidrag	8		
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-2 237 610	198 189
Sum overføringer og disponeringar		-2 237 610	198 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel	3	686 221	20 078
Sum immaterielle egedelar		686 221	20 078
Varige driftsmiddel			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	21 300	33 400
Sum varige driftsmiddel		21 300	33 400
Finansielle anleggsmiddel			
Investeringar i dotterselskap	9	3 009 042	
Sum finansielle anleggsmiddel		3 009 042	
Sum anleggsmiddel		3 716 563	53 478
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer	5, 7	2 176 829	2 149 084
Andre fordringer		53 927	67 391
Sum krav		2 230 756	2 216 476
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	283 978	3 268 850
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		283 978	3 268 850
Sum omløpsmiddel		2 514 733	5 485 326
SUM EIGEDELAR		6 231 296	5 538 804

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

Eigenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskoten egenkapital			
Selskapskapital	8	600 000	600 000
Sum innskoten egenkapital		600 000	600 000
Opptent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 027 480	4 265 090
Sum opptent egenkapital		2 027 480	4 265 090
Sum egenkapital		2 627 480	4 865 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsett skatt	3		
Anna langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	293 456	
Leverandørgjeld	5	141 208	218 816
Betalbar skatt	3		83 735
Skyldige offentlige avgifter		640 633	237 314
Annen kortsiktig gjeld	5	2 528 518	133 848
Sum kortsiktig gjeld		3 603 816	673 713
Sum gjeld		3 603 816	673 713
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		6 231 296	5 538 804



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 237 610. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

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

- identifiserer og anslår 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

Offiserer

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.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålb	Finnnes	Molde	Strømme
Arendal	Hamar	Sken	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsø
Bodø	Kragerø	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2017
Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS

høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- 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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Oslo 26. mai 2018
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor



		2017		2016	
Resultatregnskap					
Eiendomsmeidler i Næringsmegling AS					
			Note		
Driftsinntekter og driftskostnader		4 453 828		5 890 111	2016
Salgsinntekt		4 453 828		5 890 111	
Sum driftsinntekter		4 453 828		5 890 111	
Varekostnad		813 892		1 367 856	
Lønnskostnad	2	4 601 436		2 884 630	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 100		12 100	
Andre driftskostnader	2	1 856 157		1 450 585	
Sum driftskostnader		7 283 584		5 715 170	
Driftsresultat		-2 829 757		174 941	
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		311		8 568	
Andre renteinntekt		78 329		114 519	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 676		2 753	
Andre rentekostnad		149 961		24 795	
Resultat av finansposter		-73 997		95 538	
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 903 753		270 480	
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-666 143		72 291	
Ordinært resultat		-2 237 610		198 189	
Årsresultat		-2 237 610		198 189	
Overføringer					
Åsatt til annen egenkapital	8	-2 237 610		198 189	
Sum overføringer		-2 237 610		198 189	



Eiendomsmeidler I Næringsmegling AS			
Balanse			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	686 221	20 078
Sum immaterielle eiendeler		<u>686 221</u>	<u>20 078</u>
Varige driftsmidler			
Driftsøstere, inventar o.a. utstyr	4	21 300	33 400
Sum varige driftsmidler		<u>21 300</u>	<u>33 400</u>
Investeringer i datterselskap	9	3 009 042	0
Sum anleggsmidler		<u>3 716 563</u>	<u>53 478</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 7	2 176 829	2 149 084
Andre kortsiktede fordringer		53 927	67 391
Sum fordringer		<u>2 230 756</u>	<u>2 216 476</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	283 978	3 268 850
Sum omløpsmidler		<u>2 514 733</u>	<u>5 485 326</u>
Sum eiendeler		<u>6 231 296</u>	<u>5 538 804</u>

Eiendomsmeidler I Næringsmegling AS Side 3



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

1-1 Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

1-2 Salgsinntekter

Inntekter fra formidling av eiendomsmeidleroppdrag resultatføres når selger av eiendommen har akseptert bud fra kjøper.

1-3 Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

1-4 Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

1-5 Varige driftsmidler

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

1-6 Fordringer

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

1-7 Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.



Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	3 739 835	3 175 850
Arbeidsgiveravgift	543 423	436 895
Pensjonskostnader	219 919	121 238
Andre ytelser	98 259	9 033
Sum	4 601 436	3 743 016

Gjennomsnittlig antall årsverk 4,2 2,5

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	866 984	-
Bonus	-	-
Pensjon	-	-
Annen godtgjørelse	78 177	-

Selskapets daglig leder har avtalt en bonus 5 -12 % på basert på selskapets resultat etter skatt, med en øvre grense på 8 ganger månedslønn per år.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Lovpålagt revisjon	35 000
Andre lovpålagte attestasjoner	14 800
Annen bistand	29 400
Sum	79 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 Skatt

Beregning av utsatt skatt/ utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2017	2016
Driftsmidler	-408	6 265
Fordringer	131 707	-89 924
Fremførbart underskudd	-3 114 869	-
Grunnlag utsatt skattefordel	-2 983 570	-83 659
Utsatt skatt/-utsatt skattefordel (23%/24%)	-686 221	-20 078

Grunnlag for skattekostnad, endring utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	-2 903 753	270 480
Permanente forskjeller	3 842	11 923
Grunnlag årets skattekostnad	-2 899 911	282 403
Endring midlertidige forskjeller	-214 958	52 543
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	-3 114 870	334 946
+/- Mottatt/ avgitt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	-3 114 870	334 946

Fordeling skattekostnaden

Betalbar skatt (24 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	-	83 737
For mye avsatt skatt tidligere år	-	854
Endring utsatt skattefordel	-666 143	-12 299
Skattekostnad (24% av grunnlag for skattekostnad)	-666 142	72 291



Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS

Noter til årsregnskapet 2017

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt (24 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	83 737
Skatteeffekt av konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	0	83 737

Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløse og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	170 110	170 110
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-
Avgang solgte driftsmidler	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	170 110	170 110
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-148 810	-148 810
Balanseført verdi pr. 31.12.	21 300	21 300
Årets avskrivninger	12 100	12 100
Årets nedskrivninger	-	-

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Fordringer	2017	2016
Kundefordringer	-	-
Kortsiktige fordringer	-	-
Sum	-	-
Gjeld	2017	2016
Mellomværende med datterselskap	1 900 000	-
Leverandørgjeld til mor	81 250	58 576
Konsernbidrag til mor	-	-
Sum	1 981 250	58 576

Selskapet benytter normale markedsprinsipper ved levering av tjenester fra morselskap til datterselskap. Leverte tjenester består av tjenester for administrasjon, regnskapsførsel, lønnskjøring, reklame og annonsering fra mor.

Note 6 Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr 283 969.

Note 7 Klientansvar

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

Pr. 31.12.2017 har selskapet klientansvar på til sammen kr 3 963 882. Til dekning av dette har man innestående på egne klientkonti kr 6 140 711. Meglers tilgodehavende på klientkonto inngår i kundefordringer med kr 2 176 829.



Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjekapital og aksjer	600	1 000	600 000

Aksjonær

Eiendomsmegler 1 B V eier 50% av aksjene og Sparebank 1 Telemark eier 50 % av aksjene i selskapet.

Egenkapitalen består av:	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	600 000	4 265 090	4 865 090
Årets resultat	-	-2 237 610	-2 237 610
Egenkapital 31.12	600 000	2 027 481	2 627 481

Note 9 Aksjer i datterselskap

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretningsk ontor	Eierandel	Stemmeandel
Norsk Megling Næring AS	25.05.2017	Tønsberg	100 %	100 %
Norsk Megling Næring AS	Resultat før skatt	Egenkapital*	Bokført verdi	
	1 995 861	2 458 460	3 009 042	

* Det er opplyst at egenkapital før skatt.

Datterselskapet er besluttet avviklet i styremøte. Beslutningen er ikke registrert i Brønnøysundregistrene ved avleggelsen av årsregnskapet for 2017. Avviklingen vil bli gjennomført første halvår 2018

Iht RL §3-7 utarbeides ikke konsernregnskap da selskapet er et morselskap i et underkonsern. Morselskapet er et heleid datterdatterselskap av Sparebank 1 BV.