



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 214 597
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSFINANS DRIFT AS
Forretningsadresse: Hauges gate 2
3019 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Alfred Gusland Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 13	121 022 076	104 593 520
Sum inntekter		121 022 076	104 593 520
Kostnader			
Lønnskostnad	8, 10	82 956 691	71 714 567
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 381 800	1 201 574
Annen driftskostnad	7, 8, 10	13 483 331	12 612 021
Sum kostnader		97 821 822	85 528 162
Driftsresultat		23 200 255	19 065 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		69 535	231 275
Sum finansinntekter		69 535	231 275
Annen rentekostnad			26 855
Annen finanskostnad		58 091	55 547
Sum finanskostnader		58 091	82 402
Netto finans		11 444	148 873
Ordinært resultat før skattekostnad		23 211 699	19 214 232
Skattekostnad på ordinært resultat	12	5 803 267	4 812 613
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 408 432	14 401 619
Årsresultat		17 408 432	14 401 619
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 408 432	14 401 619
Totalresultat		17 408 432	14 401 619
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		17 000 000	12 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag		809 209	856 069
Avsatt til annen egenkapital			1 545 550
Overført fra annen egenkapital		-400 778	
Sum overføringer og disponeringer		17 408 432	14 401 619



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	593 991	573 447
Sum immaterielle eiendeler		593 991	573 447
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 168 434	1 966 099
Sum varige driftsmidler		1 168 434	1 966 099
Sum anleggsmidler		1 762 425	2 539 546
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6, 9	46 868 455	44 421 471
Andre kortsiktige fordringer	6	1 162 055	1 413 375
Sum fordringer		48 030 510	45 834 846
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	25 832 256	18 364 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 832 256	18 364 873
Sum omløpsmidler		73 862 766	64 199 719
SUM EIENDELER		75 625 191	66 739 266
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	990 000	990 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 310 000	2 310 000
Sum innskutt egenkapital		3 300 000	3 300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	25 663 953	26 064 731
Sum opptjent egenkapital		25 663 953	26 064 731
Sum egenkapital	5	28 963 953	29 364 731
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		470 419	335 807
Betalbar skatt	12	5 595 573	4 566 715
Skyldig offentlige avgifter	3	7 003 603	6 202 065
Kortsiktig konserngjeld	8, 11	1 157 406	1 097 524
Annen kortsiktig gjeld	11	32 434 236	25 172 423
Sum kortsiktig gjeld		46 661 238	37 374 534
Sum gjeld		46 661 238	37 374 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 625 191	66 739 266



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomsfinans Drift AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsfinans Drift AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Frode Ludvigsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UAC02-0288F-DMAXT-ZOPEZ-UVZMF-15UEW



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."

Frode Ludvigsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-23 00:52:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UAC02-0288F-DMAXT-ZOPE2-UVZMF-15UEW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsberetning 2021 - Eiendomsfinans Drift AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapet selger finansielle tjenester med hovedvekt på formidling og refinansiering av boliglån for samarbeidende banker. Selskapet er agent for disse og driver agentvirksomhet.

Virksomheten er fordelt på 10 filialer fordelt på ulike landsdeler i Norge. Hovedkontoret ligger i Drammen.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Omsetningen er økt fra NOK 104 593 520 i 2020 til NOK 121 022 076 i 2021. Årsresultatet ble i 2021 NOK 17 408 432 mot NOK 14 401 619 i 2020. Oppgangen mot fjoråret skyldes økte lånevolum særlig innenfor segmentet omstartslån og refinansiering. Dette er et marked i vekst. På kostnadssiden har selskapet under pandemien ytt en egen garantilønn til alle ansatte for å avhjelpe gjennom en krevende og usikker tid.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 25 832 256 per 31.12.2021. Selskapets evne til egenfinansiering fra driften er god. Kontantstrømoppstillingen viser at kontantstrømmen fra selskapets operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK 20 051 518.

Langsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 0 % av samlet gjeld, sammenlignet med 0 % pr. 31.12.2020.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 75 625 191, sammenlignet med NOK 66 739 266 året før. Egenkapitalandelen i selskapet pr. 31.12.2021 var 38 %, sammenlignet med 44 % pr. 31.12.2020.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sentrale risikoer, usikkerhetsfaktorer og fremtidig utvikling

Markedsutviklingen fremover slik styret ser det vil kunne gi økt volum til refinansiering og nye lån som følge av ettervirkningene etter den koronapregede unntakstilstanden i 2021. Markedet i starten av 2022 preges av kraftig prisvekst på varer til husholdningen som vil kunne medføre økt etterspørsel etter lånefinansiering.

Vi ser en fortsatt dreining i produktmix fra mindre formidling av lån uten sikkerhet til en større andel lån med sikkerhet, både formidling av tradisjonelle boliglån og en vekst i formidling av det vi kaller spesiallån, der kundene har kommet i en utfordrende økonomisk situasjon. Denne dreining i produktmix vil for en stor del skyldes regulatoriske innstramminger fra myndighetene knyttet til lån uten sikkerhet, men for 2022 også en tøffere økonomisk situasjon for mange arbeidstakere som har hatt behov for større refinansieringer i sin privatøkonomi.

Endringer i rammebetingelsene for bankbransjen kan påvirke selskapets inntjeningssevne i noen grad, men det forventes ikke at det vil påvirke inntjeningen i alvorlig grad.

Leverandørsituasjonen er tilfredsstillende da stadig flere banker ønsker samarbeide på agentsiden. Kundetilgangen er tilfredsstillende.

Selskapet har solide likviditetsreserver.



Finansiell risiko

Selskapet har ikke benyttet den kredittlinjen som selskapet har til disposisjon. Selskapet har god likviditet og er ikke utsatt for tap på fordringer da vi anser banker og forsikringsselskaper, som i sin helhet representerer fordringene, for kredittverdig i så måte.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger justerte resultatprognoser for 2021 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 4,3%. Halvparten av sykefraværet knyttes til langtidssykemeldte. Selskapet vil arbeide med å redusere antall sykedager. Andel foreldrepermisjon / omsorgsdager utgjorde gjennomsnittlig for menn 17 uker og for kvinner 18 uker i 2021.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Selskapet tar sikte på at det ikke skal forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Selskapet har tradisjonelt rekruttert fra miljøer hvor antall kvinner og menn er likt representert. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn. Det underrepresenterte kjønn vil i større grad bli oppfordret til å søke. På denne måten vil selskapet forsøke å øke kvinneandelen.

Kvinner og menn har like provisjonslønnssatser. Selskapet har ikke ufrivillig deltidsarbeid. Selskapet har ved utgangen av året 2021 74 ansatte og av disse er 15 kvinner (20%). Kvinners andel av menns lønn utgjør totalt 91%, og sammenlignes samme type stillingsgruppe (administrasjon og rådgivere) utgjør den 94%.

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Selskapet arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. For å bidra til dette, har bedriften blant annet etablert rutiner for rekruttering, hvor søkere med bakgrunn fra underrepresenterte grupper (ulike kulturell og språklig bakgrunn) vil være et fortrinn ved ellers like kvalifikasjoner. Dette vil også treffe selskapets varierte kundegruppe i personmarkedet på god måte. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Selskapet har også som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Selskapet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig.

Det er en ønsket policy fra selskapet å få inn flere kvinner på de ulike avdelingene. Før hver ansettelse diskuteres derfor kjønnsbalansen av de som rekrutterer (avdelingsledere og administrasjonen/HR) da en god balanse mellom kjønnene gir et godt og balansert arbeidsmiljø.



Ytre miljø

Selskapet driver ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø.

Samfunnsansvar

Eiendomsfinans Drift AS støtter FN's Bærekraftsmål, og har prioritert bærekraftsmål 10 – mindre ulikhet. Eiendomsfinans Drift AS gir kundene rådgiving så de finner gode løsninger også for kunder som har behov for ekstra veiledning som har havnet i en situasjon hvor de trenger hjelp til å få oversikt over egen økonomi. Vi ønsker å tilrettelegge for ansvarlig forhold til kreditt, en trygg hverdag og sparing som gir fremtidige muligheter og frihet. Vårt arbeid med å sikre en bærekraftig økonomi for våre kunder starter med vårt valg av partnere. Vi bygger langsiktige relasjoner til flere leverandører slik at vi samlet kan sikre at vi gjennom vår rådgiving skaper merverdi og muligheter.

Med ansvarlig rådgiving og et bredt utvalg av samarbeidspartnere skal vi tilrettelegge så kunden velger det mest egnede produktet av de produktene vi formidler, og finner den beste løsningen for sine trygghets- og kredittbehov. Vi legger vekt på god kartlegging av kundens behov, og sørger for at kunden er bevisst sine valg, og veileder kunden slik at låneløsninger som ytes er i tråd med kundens behov og langsiktige betjeningsevne. I den grad kunden involverer oss i sine beslutninger om kjøp av eiendom eller investering i prosjekter vil vi fraråde disposisjoner som fremstår som risikofylte og avvise disposisjoner som kan involverer eksempelvis økonomisk kriminalitet eller hvitvasking.

Styreansvarsforsikring

Det er per tid ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter og kontantstrømoppstilling uttrykk for selskapets resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Eiendomsfinans Drift AS:

Avsatt utbytte	17 000 000
Avsatt konsernbidrag	809 209
Overført fra annen egenkapital	400 778
Totalt disponert	17 408 432

Drammen, 22.03.2022

Tom Alfred Gusland Nielsen
Daglig leder

Side 3 av 4

Penneo Dokumentnøkkel: ICEYK-04TLF-ASD3M-YJ4UF-CCOGT-L365N



Frode Ekeli
Styreleder

Petter Holmen
Styremedlem

Per Åge Sandnes
Styremedlem

Roar Rambøl Hillestad
Styremedlem

Jon Are Nordbrekken
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: ICEYK-04TLF-ASD3M-YJ4UF-CCOGT-L365N



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."

Petter Holmen

Nestleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5994-4-497567
IP: 80.86.xxx.xxx
2022-03-22 15:48:32 UTC



Tom Alfred Gusland Nielsen

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5997-4-282064
IP: 79.160.xxx.xxx
2022-03-22 15:50:05 UTC



Tom Alfred Gusland Nielsen

Observatør

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5997-4-282064
IP: 79.160.xxx.xxx
2022-03-22 15:50:05 UTC



Roar Rambøl Hillestad

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5999-4-1856421
IP: 77.16.xxx.xxx
2022-03-22 15:50:34 UTC



Frode Ekeli

Styreleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5999-4-1090549
IP: 62.92.xxx.xxx
2022-03-22 15:51:15 UTC



Jon Are Nordbrekken

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5995-4-229843
IP: 109.74.xxx.xxx
2022-03-22 16:02:48 UTC



Per Åge Sandnes

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5998-4-897402
IP: 213.138.xxx.xxx
2022-03-23 05:59:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ICEYK-04TLF-ASD3M-YJ4UF-CCOGT-L365N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2021

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: FVJUH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUZGT



Resultatregnskap Eiendomsfinans Drift AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1, 13	121 022 076	104 593 520
Sum driftsinntekter		121 022 076	104 593 520
Lønnskostnad	8, 10	82 956 691	71 714 567
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 381 800	1 201 574
Annen driftskostnad	7, 8, 10	13 483 331	12 612 021
Sum driftskostnader		97 821 822	85 528 162
Driftsresultat		23 200 255	19 065 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		69 535	231 275
Annen rentekostnad		0	26 855
Annen finanskostnad		58 091	55 547
Resultat av finansposter		11 444	148 873
Ordinært resultat før skattekostnad		23 211 699	19 214 232
Skattekostnad på ordinært resultat	12	5 803 267	4 812 613
Ordinært resultat		17 408 432	14 401 619
Årsresultat		17 408 432	14 401 619
Overføringer			
Avsatt til utbytte		17 000 000	12 000 000
Avsatt konsernbidrag		809 209	856 069
Avsatt til annen egenkapital		0	1 545 550
Overført fra annen egenkapital		400 778	0
Sum overføringer		17 408 432	14 401 619

Penneo Dokumentnøkkel: FVUJH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUZGT



Balanse

Eiendomsfinans Drift AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	12	593 991	573 447
Sum immaterielle eiendeler		593 991	573 447
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 168 434	1 966 099
Sum varige driftsmidler		1 168 434	1 966 099
Sum anleggsmidler		1 762 425	2 539 546
Fordringer			
Kundefordringer	6, 9	46 868 455	44 421 471
Andre kortsiktige fordringer	6	1 162 055	1 413 375
Sum fordringer		48 030 510	45 834 846
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	25 832 256	18 364 873
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		25 832 256	18 364 873
Sum omløpsmidler		73 862 766	64 199 719
Sum eiendeler		75 625 191	66 739 266

Penneo Dokumentnøkkel: FVUJH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUZGT



Balanse Eiendomsfinans Drift AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	990 000	990 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 310 000	2 310 000
Sum innskutt egenkapital		3 300 000	3 300 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	25 663 953	26 064 731
Sum opptjent egenkapital		25 663 953	26 064 731
Sum egenkapital	5	28 963 953	29 364 731
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		470 419	335 807
Betalbar skatt	12	5 595 573	4 566 715
Skyldig offentlige avgifter	3	7 003 603	6 202 065
Kortsiktig konserngjeld	8, 11	1 157 406	1 097 524
Annen kortsiktig gjeld	11	32 434 236	25 172 423
Sum kortsiktig gjeld		46 661 238	37 374 534
Sum gjeld		46 661 238	37 374 534
Sum egenkapital og gjeld		75 625 191	66 739 266

Drammen, 22.03.2022
Styret i Eiendomsfinans Drift AS

Frode Ekeli
styreleder

Petter Holmen
nestleder

Per Åge Sandnes
styremedlem

Roar Rambøl Hillestad
styremedlem

Jon Are Nordbrekken
styremedlem

Tom Alfred Gusland Nielsen
daglig leder

Pennco Dokumentnøkkel: FVJUH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUZGT



Indirekte kontantstrøm

Eiendomsfinans Drift AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		23 211 699	19 214 232
Periodens betalte skatt		4 566 715	3 674 530
Ordinære avskrivninger		1 381 800	1 201 574
Endring i kundefordringer		-2 446 983	-1 622 102
Endring i leverandørgjeld		134 612	-544 900
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 337 105	-1 417 422
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		20 051 518	13 156 851
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		584 135	507 621
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-584 135	-507 621
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling av utbytte		-12 000 000	-20 578 250
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-12 000 000	-20 578 250
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		7 467 383	-7 929 020
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		18 364 873	26 293 894
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		25 832 256	18 364 874
Ubenyttet kassekreditt		7 000 000	7 000 000

Penneo Dokumentnøkkel: FVUJH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUZGT



Kontantstrømoppstilling - indirekte modell

Eiendomsfinans Drift AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	23 211 699	19 214 232
- Periodens betalte skatt	-4 566 715	-3 674 530
-/+ Tap/ gevinst ved salg av anleggsmidler		
+ Ordinære avskrivninger	1 381 800	1 201 574
+ Nedskrivning anleggsmidler		
+/- Endring i varelager		
+/- Endring i kundefordringer	-2 446 983	-1 622 102
+/- Endring i leverandørgjeld	134 612	-544 900
+/- Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/ utbetalinger i pensjonsordninger		
+/- Effekt av valutakursendringer		
+/- Poster klassifisert som investerings-/ finansieringsaktiviteter		
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 337 105	-1 417 422
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	20 051 518	13 156 851
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-584 135	-507 621
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer		
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-584 135	-507 621
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
+/- Netto endring i kassekreditt		
+ Innbetaling av egenkapital		
- Tilbakebetaling av egenkapital		
- Utbetaling av utbytte	-12 000 000	-20 578 250
+ Innbetaling av aksjonærbidrag		
+ Innbetaling av konsernbidrag		
- Utbetaling av konsernbidrag		
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-12 000 000	-20 578 250
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	7 467 382	-7 929 021
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	18 364 873	26 293 894
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	25 832 255	18 364 873
Ubenyttet kassekreditt	7 000 000	7 000 000

Penneo Dokumentnøkkel: FVUJH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUZGT



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk for øvrige foretak.

Driftsinntekter

Driftsinntekter består av provisjonsinntekter opparbeidet i Norge. Provisjonsinntekter inntektsføres når de er opptjent. Porteføljeprovisjon inntektsføres basert på formidlet volum av lån, provisjonsatts og over perioden som avtalen om porteføljeprovisjonen løper.

Salg av tjenester inntektsføres ved levering.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Konsern

Eiendomsfinans Drift AS er datterselskap til Eiendomsfinans AS. Konsernregnskapet utarbeides i Eiendomsfinans AS, Haugesgate 2, 3019 Drammen.

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: FVUJH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUZGT



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Varige driftsmidler

	PC-utstyr, intranett o.l.	Driftsløsøre, inventar o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	2 090 655	2 500 769	4 591 424
Tilgang	584 134	0	584 134
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	2 674 789	2 500 769	5 175 558
Akk. av-/ nedskrivninger	-2 281 855	-1 725 269	-4 007 124
Balanseført verdi 31.12	392 934	775 500	1 168 434
Årets avskrivninger	808 800	573 000	1 381 800
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	3 år	3-5 år	
Endring i avskrivningsplan	Nei	Nei	

Note 3 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekkmidler	3 503 018	3 273 076
Andre bundne midler	203 111	203 111

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2021 utgjør kr3 463 181 ,-

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 750	360	990 000
Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:			
Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel i prosent	
Eiendomsfinans AS	2 750	100	
Sum	2 750	100	

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet indirekte av styremedlemmer og daglig leder

Tom A. Gusland Nielsen	Daglig leder/ observatør	Eier 17 aksjer i Eiendomsfinans AS Eier 1.324 aksjer indirekte i Eiendomsfinans AS via Leah Invest AS
Roar Rambøl Hillestad	Styremedlem	Eier 1.074 aksjer i Eiendomsfinans AS
Per Åge Sandnes	Styremedlem	Eier 888 aksjer indirekte i Eiendomsfinans AS via Vida-Holding AS

Eiendomsfinans Drift AS



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for vurd.forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	990 000	2 310 000	26 064 731	29 364 731
Årets resultat			17 408 432	17 408 432
Foreslått utbytte			-17 000 000	-17 000 000
Avgitt konsernbidrag			-809 209	-809 209
Pr 31.12.2021	990 000	2 310 000	25 663 953	28 963 953

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Garantiansvar		
Garantiforpliktelse som ikke er regnskapsført (husleie)	500 000	500 000
Pantsikret gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner - limit kr 7.000.000	0	0
Kassekreditten har en limit på kr. 7.000.000. Trekk på kassekreditten skal videre utgjøre maksimalt 80 % av selskapets utestående fordringer.		
Sikret i panteobjekt med bokførte verdier		
Enkle krav begrenset oppad til kr 8.500.000	8 500 000	8 500 000

Note 7 Leieavtaler

Selskapet leier 8 avdelingskontorer rundt om i landet. Samlet årlig leie for avdelingskontorene utgjør kr. 4 778 572.

	2021	2020
Årlig leie	4 778 572	4 267 498

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har ikke andre transaksjoner med nærstående utover det som fremkommer av Note 10 - vedrørende lønnskostnader daglig leder og lønnskostnad overført konsernselskaper og Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern samt tilhørende renteinntekter og rentekostnader.

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: FVJUH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUDGT



Noter til regnskapet 2021

Note 9 Vesentlige poster og vesentlige estimater

Pr. 31.12.2021 har selskapet bokført til gode kr. 30 688 857 i opptjent porteføljeprovisjon. Opptjent porteføljeprovisjon er knyttet til formidling av lån og forsikring.

Inntektsføringen bygger på formidlet volum, provisjonssats, lengden på avtalene og beste estimat knyttet til frafall av formidlende lån og inngåtte forsikringsavtaler i avtaleperioden. Verdien av opptjent porteføljeprovisjon forutsetter fortsatt drift.

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	68 182 428	58 169 756
Arbeidsgiveravgift	9 278 699	7 973 658
Pensjonskostnader	1 277 774	1 077 382
Andre ytelser	842 366	1 486 443
Lønnskostnad belastet konsernselskaper	0	0
Refundert lønn fra Vardia	0	8 000
Finansskatt	3 375 423	2 999 327
Sum	82 956 691	71 714 567

Gjennomsnittlig antall årsverk	70	68
--------------------------------	-----------	-----------

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 873 433	1 598 373
Annen godtgjørelse	8 093	8 093
Sum	1 881 526	1 606 466

Selskapet har ikke utbetalt styrehonorar.

OTP

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

Revisor

Kostnader til revisor ekskl. mva:

Revisjon	176 000
Annen bistand	
Sum	176 000

Eiendomsfinans Drift AS

Pennco Dokumentnøkkel: FVUJH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUZGT



Noter til regnskapet 2021

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern (avsatt utbytte)	17 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld konsern (avgitt konsernbidrag)	1 037 447	1 097 524
Gjeld til morselskap	119 958	0
Sum	18 157 406	13 097 524
Fordring		
Fordring på morselskap	0	367 186
Sum	0	367 186

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 823 811	4 808 171
Endring i utsatt skattefordel	-20 544	4 442
Skattekostnad ordinært resultat	5 803 267	4 812 613
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	23 211 699	19 214 232
Permanente forskjeller	1 367	36 218
Endring i midlertidige forskjeller	82 176	-17 771
Avgitt konsernbidrag	-912 954	-965 821
Skattepliktig inntekt	22 382 288	18 266 858
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 823 811	4 808 170
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-228 238	-241 455
Sum betalbar skatt i balansen	5 595 573	4 566 715

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-2 375 963	-2 093 787	282 176
Fordringer	0	-200 000	-200 000
Sum	-2 375 963	-2 293 787	82 176
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 375 963	-2 293 787	82 176
Utsatt skattefordel (25 %)	-593 991	-573 447	20 544

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: FVJUH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUDGT



Noter til regnskapet 2021

Note 13 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2021	2020
Finansielle tjenester	121 022 076	104 593 520
Sum	121 022 076	104 593 520

Geografisk fordeling	2021	2020
Norge	121 022 076	104 593 520
Sum	121 022 076	104 593 520

Penneo Dokumentnøkkel: FVUJH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE41-VUZGT



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."

Petter Holmen

Nestleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5994-4-497567
IP: 80.86.xxx.xxx
2022-03-22 15:48:32 UTC



Tom Alfred Gusland Nielsen

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5997-4-282064
IP: 79.160.xxx.xxx
2022-03-22 15:50:05 UTC



Tom Alfred Gusland Nielsen

Observatør

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5997-4-282064
IP: 79.160.xxx.xxx
2022-03-22 15:50:05 UTC



Roar Rambøl Hillestad

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5999-4-1856421
IP: 77.16.xxx.xxx
2022-03-22 15:50:34 UTC



Frode Ekeli

Styreleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5999-4-1090549
IP: 62.92.xxx.xxx
2022-03-22 15:51:15 UTC



Jon Are Nordbrekken

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5995-4-229843
IP: 109.74.xxx.xxx
2022-03-22 16:02:48 UTC



Per Åge Sandnes

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS
Serienummer: 9578-5998-4-897402
IP: 213.138.xxx.xxx
2022-03-23 05:59:07 UTC



Penneo Dokumentnr: FVUJH-F6LCS-G650D-TSNLF-EE4F-VUJGT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>