



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 434 254
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER VEST AS
Forretningsadresse: Jonsvollsgaten 2
5011 BERGEN

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: Veslemøy Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 12.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		144 948 101	125 366 026
Annen driftsinntekt		122 026 897	105 316 217
Sum inntekter		266 974 998	230 682 244
Kostnader			
Varekostnad		32 262 521	29 680 658
Lønnskostnad		157 785 601	130 009 214
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		736 975	930 920
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			88 980
Annen driftskostnad		48 634 714	41 930 594
Sum kostnader		239 419 812	202 640 366
Driftsresultat		27 555 186	28 041 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 538	2 545 374
Sum finansinntekter		80 538	2 545 374
Annen rentekostnad		170 483	1 897 637
Annen finanskostnad		221 695	555 370
Sum finanskostnader		392 178	2 453 007
Netto finans		-311 640	92 366
Ordinært resultat før skattekostnad		27 243 547	28 134 243
Skattekostnad på ordinært resultat		6 075 778	6 315 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 167 769	21 819 150
Årsresultat		21 167 769	21 819 150
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 167 769	21 819 150
Totalresultat		21 167 769	21 819 150



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		19 000 000	21 000 000
Avsatt til annen egenkapital		2 167 769	819 151
Sum overføringer og disponeringer		21 167 769	21 819 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 008 297	1 260 662
Sum immaterielle eiendeler		1 008 297	1 260 662
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 065 498	2 626 509
Sum varige driftsmidler		2 065 498	2 626 509
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		8 736 068	6 998 083
Sum finansielle anleggsmidler		8 736 068	6 998 083
Sum anleggsmidler		11 809 863	10 885 254
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 436 890	3 937 973
Meglerstilgodehavne		63 996 350	54 013 406
Andre kortsiktige fordringer		1 333 067	2 301 795
Sum fordringer		69 766 307	60 253 175
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		51 186 716	67 183 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 186 716	67 183 049
Sum omløpsmidler		120 953 023	127 436 223
SUM EIENDELER		132 762 886	138 321 478

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 560 000	1 560 000
Overkurs		52 428 739	56 601 064
Sum innskutt egenkapital		53 988 739	58 161 064
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1	819 151
Udisponert resultat			-1
Sum opptjent egenkapital		-1	819 150
Sum egenkapital		53 988 738	58 980 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		9 805 480	7 984 534
Sum avsetninger for forpliktelser		9 805 480	7 984 534
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		9 805 480	7 984 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 933 862	6 480 270
Betalbar skatt		5 811 500	6 139 512
Skyldig offentlige avgifter		17 778 159	15 015 801
Utbytte		19 000 000	21 000 000
Annen kortsiktig gjeld		22 445 148	22 721 148
Sum kortsiktig gjeld		68 968 669	71 356 730
Sum gjeld		78 774 149	79 341 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 762 886	138 321 478



Eiendomsmegler
Vest

Årsrapport 2021



Årsrapport for 2021

Nøkkeltall

Formidlet verdi:	MNOK	14.190,4
Omsetning:	MNOK	267
Årets resultat:	MNOK	21,2
Egenkapital:	MNOK	54

Virksomhetens art

Eiendomsregler Vest driver salg og rådgivning innen alle segmenter i eiendomsmarkedet, herunder brukte boliger, fritidsboliger, nybygg og næringsseiendommer, samt annen virksomhet som står i forbindelse med dette.

Selskapet har til sammen 26 kontorer på Vestlandet.

Pr 31.12.2021 var det til sammen 157 ansatte og 144,9 årsverk i EMV.

Markeds- og driftsutvikling

Eiendomsregler Vest (SPV eierandel 100 %) har i 2021 et resultat før skatt på 27,2 (28,1) millioner kroner.

Selskapet har i 2021 formidlet 4.420 (3.650) boliger som er en økning på 21,1 % fra 2020. Nybyggsatsingen viser positiv utvikling. Selskapet har signert flere nye prosjekter og tatt markedsandeler på salg gjennom året. Eiendomsregler Vest har økt antall ansatte med om lag 20 årsverk i løpet av året, som del av en selskapets vekstplaner. Selskapet har også åpnet nye kontor og utvidet markedsområdet nordover. I Q4 ble Garanti Eiendomsregling Vest AS fusjonert inn i EMV som følge av oppkjøp. De totale vekstkostnadene bidrar til et noe svakere resultat i 2021 enn forrige år.

Samtidig som EMV skaper vekst kan vi dokumentere ny rekord på kundetilfredshet pr 31.12.21. Dette er et resultat av målrettet jobbing over tid.

Prisutviklingen på bolig var sterk, og endte, i de to største byene på + 6,6 % i Bergen, og 7 % i Stavanger (Kilde: Eiendomsverdi).

Likestilling og mangfold

Eiendomsregler Vest jobber for likestilling og mangfold, og mot alle former for diskriminering. Vi verdsetter mangfold og anser dette som viktig for å skape en god og lærende kultur.

I 2021 ble det laget et datasett som muliggjør bedre rapportering på status og utvikling på mangfold i organisasjonen. I 2022 vil arbeidet med dette fortsette med fokus på tiltak som kan fremme likestilling og mangfold i selskapet.

Det er ønskelig med bedre kjønnsbalanse på ledernivå, og ansettelse av flere kvinnelige eiendomsreglere/fullmektiger vil gjøre dette mulig på sikt sammen med målrettet kompetanseutvikling.

EMV har oppmerksomhet på likelønn og det foretas en årlig gjennomgang i ledergruppen for å avdekke eventuelle skjevheter både mellom stillingskategorier og kjønn. Arbeidet med likelønn vil fortsette målrettet i 2022.

EMV tilrettelegger for fleksibilitet og har gode ordninger knyttet til foreldrepermisjon både for kvinner og menn. Vi ansetter både kvinner og menn som er eller skal i permisjon.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Selskapet har etiske retningslinjer som er beskrevet og tilgjengelig i Personelhåndboken, og temaet tas i tillegg opp som eget punkt i den årlige medarbeidersamtalen.

Data fra kartlegging 2021

ANTALL ANSATTE			
Organisasjonsnivå	Totalt	Kvinner	Menn
Konsernledelse (eks adm dir)	5	1	4
Ledernivå 2	22	7	15
Ledernivå 3	4	4	
Øvrige ansatte	126	60	66
Totalt	157	72	85

Andel deltid*	9 %	6 %
Andel midlertidig ansatte*	9 %	6 %

* Stor andel traineer i praksisarbeid samtidig med eiendomsmeglerstudiet

KJØNNBALANSE 2021

Organisasjonsnivå	Andel kvinner
Konsernledelse (eks adm dir)	17 %
Ledernivå 2	27 %
Ledernivå 3	100 %
Øvrige ansatte	47 %
Total	44 %

FRAVÆR

	Totalt	Kvinner	Menn
Sykefravær	1,8 %	0,9 %	0,9 %
Fravær sykt barn	0,5 %	0,02 %	0,03 %
Foreldrepermisjon snitt uker		26	10

* Grunnet koronasituasjonen og hjemmekontor er det noe usikkerhet knyttet til fraværstallene

UTVIKLING I FRAVÆR

Sykefravær	2019	2020	2021
Sykefravær kvinner	1,6 %	2,6 %	0,9 %
Sykefravær menn	0,4 %	1,0 %	0,9 %
Fravær sykt barn			
Fravær sykt barn kvinner	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Fravær sykt barn menn	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Foreldrepermisjon snitt antall uker			
Foreldrepermisjon kvinner (uker)	19	29	26
Foreldrepermisjon menn (uker)	20	12	10

LIKELØNN - KVINNERS SNITTLØNN AV MENNS SNITTLØNN

Organisasjonsnivå	Andel kvinner
Konsernledelse (eks adm dir)	95 %
Ledernivå 2	76 %
Ledernivå 3	100 %
Øvrige ansatte	87 %
Total	77 %

Kartleggingen viser at størstedelen av forskjellene skyldes ulike roller, ansvarsområder og ansiennitet.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for forutsetningene ligger resultatet for år 2021 og selskapets langsiktige prognoser for årene fremover.

Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Medarbeiderundersøkelsen for 2021 viste fremgang for fjerde år på rad, og gode resultater totalt for selskapet, og selskapet kan vise til god score på samtlige forhold som er undersøkt.

Det har vært utstrakt bruk av hjemmekontor også i 2021 og vi har fulgt råd og retningslinjer fra myndigheter og FHI.

Ansatte får regelmessig påfyll via trening, kurs og samlinger og selskapet satser på å tilrettelegge for personlig og faglig utvikling for samtlige ansatte.

Sykefraværet i Eiendomsmegler Vest AS 2021 var 1,8 %.

Selskapets styre består av fem personer hvorav to er kvinner. Selskapet har kvinnelig styreleder og toppleder.

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

Miljørapportering

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø. Virksomheten er ikke regulert av miljøkonsesjoner eller pålegg.

Fremtidig utvikling

Etter en atten måneders periode med svært høy aktivitet og sterk prisutvikling, forventes et noe roligere marked fremover.

Selskapet har mål om å styrke posisjonen på Vestlandet og har vekstambisjoner.

Selskapet fortsetter arbeidet med kulturutvikling. Kompetente og engasjerte medarbeidere er en forutsetning for å kunne levere gode kundeopplevelser. Selskapet kan dokumentere sterk og positiv utvikling både på medarbeider- og kundetilfredshet.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Resultat og balanse

I 2021 formidlet Eiendomsmegler Vest AS eiendommer til en verdi av 14,19 milliarder kroner, mot 10,74 milliarder i 2020.

Årsresultatet i selskapet var kr 21 167 769 mot kr 21 819 150 i 2020.

Resultat før skatt var på kr 27 243 547. Dette gir en resultatgrad på 10,2 % mot 12,2 % året før.

Selskapets likvidbeholdning pr. 31.12.21 var kr 51 186 716.

Selskapets kortsiktige gjeld pr. 31.12.21 utgjorde 87,6 % av samlet gjeld i selskapet.

Egenkapitalen pr. 31.12.21 var på kr 53 988 739. Dette gir en egenkapitalandel på 40,7 %. Pr. 31.12.20 var egenkapitalandelen 42,6 %.

Styret vurderer at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av utviklingen og resultatet av selskapets virksomhet og finansielle stilling.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat:

Utbytte	kr	19 000 000
Til annen egenkapital	kr	2 167 769
Totalt disponert	kr	21 167 769

Eiendomsmegler Vest, som datterselskap, inngår i Sparebanken Vest konsernets avtale om styreansvarsforsikring.

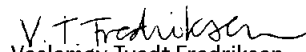
Bergen, 20. april 2022
Styret for Eiendomsmegler Vest AS


Ragnhild Fresvik
Styrets leder


Tore Dvergsdal


Siren Sundland


Tor Arne Tolo Fostervold


V. T. Fredriksen
Veslemøy Tvedt Fredriksen
Adm. direktør



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Resultatregnskap 2021

	Noter	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Meglerprovisjon		144 948 101	125 366 026
Andre inntekter		122 026 897	105 316 217
Sum driftsinntekter		266 974 998	230 682 244
Lønnskostnader	10, 13	157 785 601	130 009 214
Andre driftskostnader	2, 4, 13	80 897 236	71 611 253
Av- og nedskrivninger	1	736 975	1 019 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		239 419 812	202 640 366
Driftsresultat		27 555 186	28 041 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		80 538	2 545 374
Finanskostnader		392 178	2 453 007
Resultat av finansposter		-311 640	92 366
Resultat før skattekostnad		27 243 547	28 134 243
Skattekostnad	11	6 075 778	6 315 094
Årsoverskudd		21 167 769	21 819 150
Disponering av årsoverskudd			
Utbytte		19 000 000	21 000 000
Overført fra overkursfond til annen egenkapital	8		
Avsatt til/- overført fra annen egenkapital	8	2 167 769	819 150
Sum disponert		21 167 769	21 819 150



Eiendomsregler Vest – årsrapport 2021

Balanse pr. 31.12.2021

	Noter	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Aktivert software	1	-	-
Utsatt skattefordel	11	1 008 297	1 260 662
Sum immaterielle eiendeler		1 008 297	1 260 662
Varige driftsmidler			
Maskiner, inventar, driftsmidler	1	2 065 498	2 626 509
Finansielle anleggsmidler			
Pensjonsmidler	10	8 736 068	6 998 083
Aksjer i datterselskaper	3	-	-
Sum finansielle anleggsmidler		8 736 068	6 998 083
Sum anleggsmidler		11 809 863	10 885 254
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4	63 979 240	54 013 406
Andre kortsiktige fordringer	5,7	5 787 067	6 239 769
Sum fordringer		69 766 307	60 253 175
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Sum omløpsmidler	6	51 186 716	67 183 049
		120 953 023	127 436 223
Sum eiendeler		132 762 887	138 321 478




Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Balanse pr. 31.12.2021

	Noter	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 1.200 à 1.300	8, 9	1 560 000	1 560 000
Overkursfond	8	52 428 739	56 601 064
Sum innskutt egenkapital		53 988 739	58 161 064
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-	819 150
Sum opptjent egenkapital		-	819 150
Sum egenkapital		53 988 739	58 980 214
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	10	9 805 480	7 984 534
Sum annen langsiktig gjeld		9 805 480	7 984 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 933 862	6 480 270
Betalbar skatt	11	5 811 500	6 139 512
Off. avgifter, skattetrekk m.m.		17 780 044	15 017 686
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m.	12	19 214 699	19 011 493
Annen kortsiktig gjeld	7,12	22 228 564	24 707 770
Sum kortsiktig gjeld		68 968 669	71 356 730
Sum gjeld		78 774 149	79 341 264
Sum gjeld og egenkapital		132 762 887	138 321 478


Bergen, 20. april 2022
Styret for Eiendomsmegler Vest AS


Ragnhild Fresvik
Styrets leder


Siren Sundland


Tore Dvergsdal


Tor Arne Tolo Fostervold


Veslemøy Tvedt Fredriksen
Adm. direktør



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	27 243 547	28 134 243
Periodens betalte skatt	6 145 243	151 647,00
Ordinære avskrivninger/ nedskrivninger inkl goodwill	736 975	1 019 900
Pensjonskostnad uten kontanteffekt	82 961	226 551
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	0
Endring i kundefordringer	-9 965 834	15 980 966
Endring i leverandørgjeld	-2 546 408	-3 098 270
Endring i konsernmellomværende	-	0
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-9 314 761	-5 199 057
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12 381 723	37 215 981
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmiddel	-163 749	-61 331
Utbetaling ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-8 646 629	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-8 810 378	-61 331
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av utbytte	-21 000 000	-7 000 000,00
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-21 000 000	-7 000 000,00
Netto likviditetsendring gjennom året	-17 428 655	30 154 650
Beholdning av kontanter og kontantkv. 1.1.	67 183 049	37 028 400
Beholdning av kontanter og kontantkv. 1.1 fusjonert selskap	1 432 323	
Beholdning av kontanter og kontantkv. 31.12	51 186 716	67 183 049

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består i hovedsak av provisjonsinntekter. I tillegg har man inntekter knyttet til blant annet markedsplaner, verdiløst kjøp og salg av boligkjøperforsikring. Provisjonsinntekter inntektsføres ved budaksept og alle forbehold fra selgers og kjøpers sider er opphørt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter fakturadato. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring vurderes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Leasing

Selskapet leier lokaler og noen kontormaskiner. Avtalene klassifiseres som operasjonell leasing og leiebetalingene som en driftskostnad som fordeles systematisk over hele leieperioden.

Datterselskaper

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Utbytte registreres som inntekt i opptjeningsåret.

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.

Garantiansvar

Forventede utgifter til fremtidige garantiarbeider knyttet til salg/avsluttede prosjekter er kostnadsført, og ført som avsetning i balansen. Avsetningen baseres på historiske erfaringstall for garantier.

Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Selskapet har pensjonsordning for sine ansatte som tilfredsstiller kravene i denne lov. Pensjonsordningen er innskuddsbasert.

Selskapet har tariffestet AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert. Årlig avtalt tilskudd overføres til verdipapirfond med pantet sikring. Midlene eies av selskapet, med panterett for medlemmene av ordningen. Tilskudd til verdipapirfondene blir derfor en eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Av sum tilskudd og verdutvikling til verdipapirfondene beregnes det og avsettes for arbeidsgiveravgift. Netto pensjonsforpliktelse er lik avsatt arbeidsgiveravgift. Midlene utbetales medlemmene ved pensjonering, fratredelse, arbeidsuførhet eller død.

Innskuddspensjon periodiseres løpende ved opptjening og genererer ikke pensjonsforpliktelser i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Ved bruk av den indirekte metoden rapporteres kontantstrømmene brutto fra investerings- og finansieringsaktiviteter, mens det regnskapsmessige resultat avstemmes mot netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. 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.

Fusjon

Garanti Eiendomsmegling Vest, org. nr 875 800 132 ble fusjonert med Eiendomsmegler Vest med regnskapsmessig virkning 01.01.2021. Fusjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Note 1 – Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Maskiner / inventar
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost 01.01.	6 248 409
Tilgang	163 749
Avgang	-
Nedskrivning varig driftsmiddel	-
Anskaffelseskost 31.12.	6 412 158
Oppskrevet tidligere	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 346 660
Balansført verdi 31.12.	2 065 498
Årets av- og nedskrivninger varige driftsmidler	736 975
Forventet økonomisk levetid	5 år 3
Avskrivningsplan	Lineær Lineær

Note 2 – Leieavtaler

Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler (operasjonell leasing) Driftsmiddel	Årlig leie
Maskiner	427 751
Leie lokaler	14 098 198

Note 3 – Datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Eiendomsmegler Vest har pr. 31.12.2021 ingen datterselskaper.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Note 4 – Kundefordringer

	31.12.2021	31.12.2020
Klientmidler, bank	458 219 856	530 426 882
- ansvar klienter	-393 950 616	-476 123 476
- delkredereavsetning	-290 000	-290 000
Meglers tilgodehavende 31.12.	63 979 240	54 013 406
	2021	2020
Årets konstaterte tap på fordringer	835 817	1 320 765
Innkomet på tidligere avskrevne fordringer	17 089	0
Tap på fordringer	818 728	1 320 765

Note 5 – Andre kortsiktige fordringer

	31.12.2021	31.12.2020
Forskuddsbetalte kostnader	1 390 177	2 301 795
Kundefordringer	4 396 890	3 937 973
Andre kortsiktige fordringer 31.12.	5 787 067	6 239 769

Note 6 – Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 6 295 382

Note 7 – Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	31.12.2021	31.12.2020
Leverandørgjeld til Sparebanken Vest		
Skyldig utbytte	19 000 000	21 000 000

Note 8 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2020	1 560 000	56 601 064	819 150	58 980 214
+/- Annen egenkapital Garanti Eiendomsmegling Vest AS			987 384	987 384
+/- Reklassifisering av innskutt aksjekapital Garanti Eiendomsmegling Vest AS			500 000	500 000
+/- Verdi aksjer døtre, bokført Eiendomsmegler Vest			-8 646 629	-8 646 629
Egenkapital 01.01.2021	1 560 000	56 601 064	-6 340 095	51 820 969
+/- Resultat 2021 ihht regnskap			21 167 769	21 167 769
+/- Avsatt utbytte 2021			-19 000 000	-19 000 000
+/- Reklassifisering fra overkurs til annen egenkapital		-4 172 326	4 172 326	0
Egenkapital 31.12.2021	1 560 000	52 428 738	0	53 988 739



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Note 9 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1.560.000 består av 1.200 aksjer á kr. 1.300. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av Sparebanken Vest.

Forretningsadresse morselskap:
Sparebanken Vest (org.nr: 832 554 332)
Jonsvollsgaten 2
Postboks 7999
5020 Bergen

Note 10 – Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Selskapet har pensjonsordning for sine ansatte som tilfredsstiller kravene i denne lov. Pensjonsordningen er innskuddsbasert og kostnadsført med kr 7.079.574 inkl.aga for 2021. Selskapet har betalt premie for i alt 152 personer i 2021.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert. Årlig avtalt tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Midlene eies av selskapet, med panterett for medlemmene av ordningen. Tilskudd til verdipapirfondene blir derfor en eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene beregnes det og avsettes for arbeidsgiveravgift. Netto pensjonsforpliktelse er lik avsatt arbeidsgiveravgift. Midlene utbetales medlemmene ved pensjonering, fratredelse, arbeidsuførhet eller død. 18 personer er omfattet av ordningen pr. 31.12.2021. Kostnadseffekten for 2021 er kroner 1.263.827 inkl. avsetning for aga-forpliktelse.

I tillegg til overstående ordninger betaler selskapet premie til AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende. Tilskudd til AFP ordningen er kostnadsført med kroner 1.951.837 inkl.aga i 2021.

Totale pensjonskostnader utgjør 10.295.238 inkludert arbeidsgiveravgift og er kostnadsført under regnskapslinjen lønnskostnader.

Pensjonsmidler	31.12.2021	31.12.2020
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	8 736 068	6 998 083
Pensjonsforpliktelse		
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	8 736 068	6 998 083
Avsatt arbeidsgiveravgift for tapt ytelsespensjon	1 069 412	986 451
Sum brutto pensjonsforpliktelse	9 805 480	7 984 534



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Note 11 – Skatt

	2021	2020
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt (22 % av grunnlag i resultatregnskapet)	5 811 500	6 139 512
Endring i utsatt skatt	258 547	138 498
Feil i skattegrunnlag for tidligere år	5 731	37 083
Effekt av endring i skattesats		
Sum skattekostnad	6 075 778	6 315 094
Beregning av årets skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	27 243 547	28 134 243
Permanente forskjeller	347 573	402 165
Feil i skattegrunnlag fra tidligere år		
Endring i midlertidige forskjeller	-1 175 212	-629 538
Endring i midlertidige forskjeller som følge av fusjon		
Skattepl. inntekt (grunnlag betalbar skatt i balansen)	26 415 908	27 906 870
Betalbar skatt (22 % av grunnlag i resultatregnskapet)	5 811 500	6 139 512
Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler	-658 994	-663 095
Fordringer	-290 000	-290 000
Pensjonsmidler	-1 069 412	-986 451
Taps- gevinstkonto	45 964	57 455
Regnskapsmessige avsetninger	-2 610 727	-3 848 190
Underskudd til fremføring		
Sum grunnlag utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-4 583 169	-5 730 282
Utsatt skattefordel (22 % av grunnlag utsatt skatt)	-1 008 297	-1 260 662
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:		
22 % skatt av resultat før skatt	5 993 580	6 189 534
22 % skatt på permanente forskjeller	76 466	88 477
Feil i skattekostnad fra tidligere år	5 731	37 083
Virkning av endring i skatteregler		
Beregnet skattekostnad	6 075 777	6 315 094
Note 12 – Annen kortsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m består av;		
Feriepenger	12 213 963	10 346 233
Bonuslønn	7 000 736	8 665 260
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m 31.12.	19 214 699	19 011 493
Annen kortsiktig gjeld består av;		
Utbytte	19 000 000	21 000 000
Påløpte kostnader	3 228 564	3 707 770
Annen kortsiktig gjeld 31.12.	22 228 564	24 707 770



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2021

Note 13 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	2021	2020
Lønnskostnader		
Lønn	123 486 746	103 192 220
Arbeidsgiveravgift	17 399 287	13 860 508
Pensjonskostnader (Se note 10)	10 295 238	9 326 019
Andre ytelser	6 604 329	3 630 467
Sum	157 785 601	130 009 214

Antall årsverk	145	126
-----------------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Adm. Dir	Styret
Lønn	1 918 735	
Bonus	453 349	
Pensjonsutgifter	107 069	
Styrehonorar		275 000
Annen godtgjørelse	175 055	

Administrerende direktør har 6 måneders oppsigelsestid og et konkurranseforbud som gjelder i 6 måneder utover dette. Selskapet har lønnsplikt i denne perioden. I tillegg har administrerende direktør før tidspensjonsavtale fra fylte 65 år, som gir rett og plikt til fratreden ved fylte 62 år. Adminstrerende direktør har en bonusavtale gitt budsjettert resultatoppnåelse på opp til 25 % av avtalt årslønn.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til administrerende direktør, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende tjenester:	2021	2020
Lovpålagt revisjon	206 275	427 900
Andre attestasjonstjenester	93 200	40 700
Skatterådgiving	0	8 040
Andre tjenester	109 900	74 968
Sum honorar til revisor (eks. mva)	409 375	551 608

Note 14 – Garanti/sikkerhetsstillelse

I forbindelse med husleiekontrakten i Jonsvollgaten 2 er det stilt betalingsgaranti til utleier- Jonsvoll utleie AS- på 1,98 mnok. Garantien løper til 2030.

Krav om sikkerhetsstillelse etter Forskrift om eiendomsmegling §2-2 er oppfylt.



Deloitte

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway
Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler Vest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 to learn more.

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

© Deloitte AS

Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Eiendomsmegler Vest 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 10. mai 2022
Deloitte AS

Helge-Roald Johnsen
statsautorisert revisor



Eiendomsmeidler
Vest

Jonsvollsgaten 2, Postboks 7999
5020 Bergen

Tlf.: 915 05560
emv@emvest.no