



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 214 597
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSFINANS DRIFT AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2, 3	133 429 458	121 022 076
Sum inntekter		133 429 458	121 022 076
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	94 788 605	82 956 691
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	886 989	1 381 800
Annen driftskostnad	3, 4, 6	16 940 959	13 483 331
Sum kostnader		112 616 553	97 821 822
Driftsresultat		20 812 905	23 200 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		165 911	69 535
Sum finansinntekter		165 911	69 535
Annen finanskostnad		4 955	58 091
Sum finanskostnader		4 955	58 091
Netto finans		160 956	11 444
Ordinært resultat før skattekostnad		20 973 861	23 211 699
Skattekostnad på resultat	7	5 258 745	5 803 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 715 116	17 408 432
Årsresultat		15 715 116	17 408 432
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 715 116	17 408 432
Totalresultat		15 715 116	17 408 432
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		15 000 000	17 000 000
Avgitt konsernbidrag		812 735	809 209
Overført fra annen egenkapital		-97 619	-400 778



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		15 715 116	17 408 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	522 519	593 991
Sum immaterielle eiendeler		522 519	593 991
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 530 340	1 168 434
Sum varige driftsmidler		1 530 340	1 168 434
Sum anleggsmidler		2 052 859	1 762 425
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9	54 447 357	46 868 455
Kundefordringer på selskap i samme konsern		3 110 621	
Andre kortsiktige fordringer	9	1 859 508	1 162 055
Sum fordringer		59 417 486	48 030 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	18 934 882	25 832 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 934 882	25 832 256
Sum omløpsmidler		78 352 368	73 862 766
SUM EIENDELER		80 405 228	75 625 191
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	990 000	990 000
Annen innskutt egenkapital	12	2 310 000	2 310 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		3 300 000	3 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	25 566 334	25 663 953
Sum opptjent egenkapital		25 566 334	25 663 953
Sum egenkapital	12	28 866 334	28 963 953
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		2 628 169	
Sum annen langsiktig gjeld		2 628 169	
Sum langsiktig gjeld		2 628 169	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld		1 048 711	470 419
Betalbar skatt	7	4 958 041	5 595 573
Skyldig offentlige avgifter	10	8 654 045	7 003 603
Kortsiktig konserngjeld	3, 13	1 336 708	1 157 406
Annen kortsiktig gjeld	13	32 913 220	32 434 236
Sum kortsiktig gjeld		48 910 725	46 661 238
Sum gjeld		51 538 894	46 661 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 405 228	75 625 191



Årsregnskap 2022

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: 5Z1EC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJl



Resultatregnskap Eiendomsfinans Drift AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1, 2, 3	133 429 458	121 022 076
Sum driftsinntekter		133 429 458	121 022 076
Lønnskostnad	3, 4	94 788 605	82 956 691
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	886 989	1 381 800
Annen driftskostnad	3, 4, 6	16 940 959	13 483 331
Sum driftskostnader		112 616 553	97 821 822
Driftsresultat		20 812 905	23 200 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		165 911	69 535
Annen finanskostnad		4 955	58 091
Resultat av finansposter		160 956	11 444
Resultat før skattekostnad		20 973 861	23 211 699
Skattekostnad på resultat	7	5 258 745	5 803 267
Resultat		15 715 116	17 408 432
Årsresultat		15 715 116	17 408 432
Overføringer			
Avsatt til utbytte		15 000 000	17 000 000
Avsatt konsernbidrag		812 735	809 209
Overført fra annen egenkapital		97 619	400 778
Sum overføringer		15 715 116	17 408 432

Penneo Dokumentnøkkel: 5Z1EC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJI



Balanse Eiendomsfinans Drift AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	522 519	593 991
Sum immaterielle eiendeler		522 519	593 991
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 530 340	1 168 434
Sum varige driftsmidler		1 530 340	1 168 434
Sum anleggsmidler		2 052 859	1 762 425
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9	54 447 357	46 868 455
Kundefordringer på selskap i samme konsern		3 110 621	0
Andre kortsiktige fordringer	9	1 859 508	1 162 055
Sum fordringer		59 417 486	48 030 510
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	18 934 882	25 832 256
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		18 934 882	25 832 256
Sum omløpsmidler		78 352 368	73 862 766
Sum eiendeler		80 405 228	75 625 191

Penneo Dokumentnr.: SZTEC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJJI



Balanse Eiendomsfinans Drift AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	990 000	990 000
Annen innskutt egenkapital	12	2 310 000	2 310 000
Sum innskutt egenkapital		3 300 000	3 300 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12	25 566 334	25 663 953
Sum opptjent egenkapital		25 566 334	25 663 953
Sum egenkapital	12	28 866 334	28 963 953
Øvrig langsiktig gjeld		2 628 169	0
Sum annen langsiktig gjeld		2 628 169	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 048 711	470 419
Betalbar skatt	7	4 958 041	5 595 573
Skyldig offentlige avgifter	10	8 654 045	7 003 603
Kortsiktig konserngjeld	3, 13	1 336 708	1 157 406
Annen kortsiktig gjeld	13	32 913 220	32 434 236
Sum kortsiktig gjeld		48 910 725	46 661 238
Sum gjeld		51 538 894	46 661 238
Sum egenkapital og gjeld		80 405 228	75 625 191

Drammen, 07. 03. 2023
Styret i Eiendomsfinans Drift AS

Frode Ekeli
styreleder

Per Åge Sandnes
styremedlem

Jon Are Nordbrekken
styremedlem

Tom Alfred Gusland Nielsen
styremedlem/ daglig leder

Ole Fjeldstad
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: SZTEC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJJI



Indirekte kontantstrøm

Eiendomsfinans Drift AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		20 973 861	23 211 699
Periodens betalte skatt		5 595 573	4 566 715
Ordinære avskrivninger		886 989	1 381 800
Endring i kundefordringer		-10 689 524	-2 446 983
Endring i leverandørgjeld		578 292	134 612
Endring i andre tidsavgrensningsposter		5 197 476	2 337 105
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		11 351 521	20 051 518
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 248 895	584 135
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 248 895	-584 135
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling av utbytte		-17 000 000	-12 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-17 000 000	-12 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-6 897 374	7 467 383
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		25 832 256	18 364 873
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		18 934 882	25 832 256
Ubenyttet kassekreditt		6 986 000	7 000 000

Penneo Dokumentnøkkel: SZTEC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJI



Noter til regnskapet 2022

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 på signeringstidspunktet. Porteføljeprovisjon inntektsføres basert på formidlet volum av lån, provisjonsatts og over perioden som avtalen om porteføljeprovisjonen løper.

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 salgsværdi 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 salgskretsløpet. 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 AS er datterselskap til Bank2 ASA.

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: 5Z1EC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJ1



Noter til regnskapet 2022

Note 2 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2022	2021
Finansielle tjenester	133 429 458	121 022 076
Sum	133 429 458	121 022 076

Geografisk fordeling	2022	2021
Norge	133 429 458	121 022 076
Sum	133 429 458	121 022 076

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har solgt finanstjenester til konsernselskaper for kr 31 936 595 i 2022. Prising er til markedsmessige vilkår.

Selskapet har ikke andre transaksjoner med nærstående utover det som fremkommer av note 4 vedrørende lønnskostnader daglig leder samt note 13 om mellomværende med selskap i samme konsern.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	75 873 567	68 182 428
Arbeidsgiveravgift	10 669 616	9 278 699
Pensjonskostnader	1 573 032	1 277 774
Andre ytelser	2 890 439	842 366
Lønnskostnad belastet konsernselskaper	0	0
Refundert lønn fra Vardia	0	0
Finansskatt	3 781 951	3 375 423
Sum	94 788 605	82 956 691

Gjennomsnittlig antall årsverk **73** **70**

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 926 076	0
Annen godtgjørelse	8 324	0
Sum	1 934 400	0

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.

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnøkkel: SZTEC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJI



Noter til regnskapet 2022

Revisor

Kostnader til revisor ekskl. mva:

Revisjon	188 000
Teknisk bistand årsoppgjør, selvangivelse og andel konsernregnskap	49 000
Sum	<u>237 000</u>

Note 5 Varige driftsmidler

	PC-utstyr, intranett o.l.	Driftsløsøre, inventar o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	2 674 789	2 500 769	5 175 558
Tilgang	946 416	302 478	1 248 894
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 621 205	2 803 247	6 424 452
Akk. av-/ nedskrivninger	-2 684 695	-2 209 417	-4 894 112
Balansført verdi 31.12	936 510	593 830	1 530 340
Årets avskrivninger	402 841	484 148	886 989
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	3 år	3-5 år	
Endring i avskrivningsplan	Nei	Nei	

Note 6 Leieavtaler

Selskapet leier 10 avdelingskontorer rundt om i landet. Samlet årlig leie for avdelingskontorene utgjør kr. 5 947 204.

	2022	2021
Årlig leie	5 947 204	4 778 572

Penneo Dokumentnr: 5Z1EC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJI



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 187 273	5 823 811
Endring i utsatt skattefordel	71 472	-20 544
Skattekostnad ordinært resultat	5 258 745	5 803 267
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	20 973 861	23 211 699
Permanente forskjeller	61 115	1 367
Endring i midlertidige forskjeller	-285 885	82 176
Avgitt konsernbidrag	-916 932	-912 954
Skattepliktig inntekt	19 832 158	22 382 288
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 187 274	5 823 811
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-229 233	-228 238
Sum betalbar skatt i balansen	4 958 041	5 595 573

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-2 090 078	-2 375 963	-285 885
Sum	-2 090 078	-2 375 963	-285 885
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 090 078	-2 375 963	-285 885
Utsatt skattefordel (25 %)	-522 519	-593 991	-71 471

Note 8 Vesentlige poster og vesentlige estimater

Pr. 31.12.2022 har selskapet bokført til gode kr. 38 524 368 i opptjent porteføljeprovisjon. Opptjent porteføljeprovisjon er knyttet til formidling av lån. Andel som forfaller innen ett år utgjør kr 12 696 586 og andel som forfaller senere utgjør kr 25 827 782.

Inntektsføring bygges 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.



Noter til regnskapet 2022

Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Garantiansvar		
Garantiforpliktelse som ikke er regnskapsført (husleie)	500 000	500 000
Pantsikret gjeld		
Ubenyttet kassekreditt	6 986 000	7 000 000
Trekk på kassekreditten skal videre utgjøre maksimalt 80 % av selskapets utestående fordringer.		
Skret i panteobjekt med bokførte verdier		
Enkle krav begrenset oppad til kr 8.500.000	8 500 000	8 500 000

Note 10 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetreksmidler	3 480 413	3 503 018
Andre bundne midler	203 224	203 111

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2022 utgjør kr 3 428 091 , -

Note 11 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

Ingen

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for vurd.forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	990 000	2 310 000	25 663 953	28 963 953
Årets resultat			15 715 116	15 715 116
Foreslått utbytte			-15 000 000	-15 000 000
Avgitt konsernbidrag			-812 735	-812 735
Pr 31.12.2022	990 000	2 310 000	25 566 334	28 866 334

Eiendomsfinans Drift AS

Penneo Dokumentnrøkke: SZTEC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJI



Noter til regnskapet 2022

Note 13 Mellomværende med selskaper i samme konsern

	2022	2021
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern (avsatt utbytte)	15 000 000	17 000 000
Annen kortsiktig gjeld konsern (avgitt konsernbidrag)	1 041 968	1 037 447
Gjeld til morselskap	294 740	119 958
Sum	16 336 708	18 157 406

Penneo Dokumentnøkkel: 5Z1EC-6MKEC-EHQMO-FEKJ-70Y05-QUYJl



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 Ekeli

Styreleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5999-4-1090549

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-03-07 15:20:25 UTC

bankID

Jon Are Nordbrekken

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5995-4-229843

IP: 109.74.xxx.xxx

2023-03-07 15:34:50 UTC

bankID

Per Åge Sandnes

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5998-4-897402

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-03-07 16:16:20 UTC

bankID

Tom Alfred Gusland Nielsen

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5997-4-282064

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-03-07 16:29:51 UTC

bankID

Tom Alfred Gusland Nielsen

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5997-4-282064

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-03-07 16:29:51 UTC

bankID

Ole Fjeldstad

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5991-4-1144586

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-03-08 08:26:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5Z1EC-6MNEC-EHQMO-FEKJH-70Y0S-QUYJI

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/validator>



Årsberetning 2022 - 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 har 10 filialer som er fordelt på ulike landsdeler i Norge. Hovedkontoret ligger i Drammen.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Omsetningen er økt fra NOK 121 022 076 i 2021 til NOK 133 429 458 i 2022. Årsresultat etter skatt ble i 2022 NOK 15 715 116 mot NOK 17 408 432 i 2021. Økning i omsetning skyldes økt porteføljeinntekt og ny avtale som har bidratt til at flere salg inngår i porteføljberegningen. Økningen i inntekt fra solgte lån er svakt positiv, hvor det fortsatt er dreining mot mer salg av spesiallån /omstartslån. Økningen i dette segmentet veier opp for svak nedgang i boliglån, forbrukslån og billån. Nytt i 2022 er innføring av Incentivordning som selskapet vurderer som en viktig ordning for å beholde nøkkelpersoner og godt kvalifisert arbeidskraft i tiden fremover. Dette er en ordning hvor de som kvalifiserer for incentivilønnen vil få periodevise utbetalinger hvis de jobber i bedriften på utbetalingstidspunktene. Incentivordningen tar utgangspunkt i årsresultat før skatt og lønnskostnaden er avsatt i 2022. Andre økte lønnskostnader har vært selskapets garantilønn til ansatte under koronapandemien for å avhjelpe gjennom en krevende og usikker tid. Ordningen ble avsluttet våren 2022. Andre driftskostnader har økt mot fjoråret og skyldes økning i husleie / felleskostnader / markedsaktiviteter / nye systemløsninger og etterutdanning.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 18 934 882 per 31.12.2022. Selskapets evne til egenfinansiering fra driften er god. Kontantstrømoppstillingen viser at kontantstrømmen fra selskapets operasjonelle aktiviteter utgjorde NOK 11 351 521.

Langsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 5% av samlet gjeld, sammenlignet med 0 % pr. 31.12.2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 80 405 228, sammenlignet med NOK 75 625 191 året før. Egenkapitalandelen i selskapet pr. 31.12.2022 var 36 %, sammenlignet med 38 % pr. 31.12.2021.

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

Sentrale risikoer, usikkerhetsfaktorer og fremtidig utvikling

Markedsutviklingen i 2023 slik styret ser det vil kunne gi fortsatt økt volum til refinansiering/omstartslån men antagelig noe nedgang i nye boliglån som følge av og rente- og prisveksten. Markedet preges i starten av 2023 av kraftig prisvekst og høy rente noe som har bidratt til en treg start på salg av lån, men vi forventer at salgene vil ta seg opp særlig på spesiallån/omstartslån. Lempning i utlånsforskriften på rentestresstesten for 2023 forventes å bidra til økt volum.

Vi ser en fortsatt dreining i produktmiks fra lån uten sikkerhet til en større andel lån med sikkerhet, der kunder har kommet i en utfordrende økonomisk situasjon. Denne dreining i produktmiks skyldes regulatoriske innstramminger fra myndighetene knyttet til lån uten sikkerhet, men for 2023 også en tøffere økonomisk situasjon for mange arbeidstakere som har hatt behov for større refinansieringer i sin privatøkonomi.

Side 1 av 4

Penneo Dokumentnøkkel: Q106N-PZQD1-DW0Z1-64FH8-10X81-QYULD



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

Det er kommet ny lov om låneformidling som trer i kraft fra 1. juli 2023 som virksomheten blir omfattet av. Forskriftene til loven er ikke kommet, men ledelsen er godt i gang med planleggingen, tilpasning og konsesjonssøknad da virksomheten blir konsesjonspliktig. Reguleringen vurderes positivt for bransjen og selskapets videre utvikling.

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 2022 og selskapets langsiktige strategiske forventninger for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 3,9 %. Mer enn halvparten av sykefraværet knyttes til langtidssykemeldte. Selskapet vil arbeide med å redusere antall sykedager. Andel foreldrepermisjon / omsorgsdager utgjorde gjennomsnittlig for menn 55 uker og for kvinner 43 uker i 2022.

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 2022 76 ansatte og av disse er 18 kvinner (24%). Kvinners andel av menns lønn utgjør totalt 87%, og sammenlignet samme type stillingsgruppe (administrasjon og rådgivere) utgjør den 93%.

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

Side 2 av 4



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.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

Selskapet vil offentliggjøre sin aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven på selskapets hjemmeside innenfor frist satt i denne lov. Selskapet er ikke kjent med noen forhold som medfører manglende etterlevelse av menneskerettigheter eller at det ikke legges til rette for anstendig arbeidsforhold. Selskapet har ingen ansatte i utlandet og benytter i all hovedsak tjenester fra norske leverandører.

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.

Selskapet gir i 2022 og 2023 de ansatte et kompetanseløft under Finansnæringens autorisasjonsordninger innen bl.a. kreditt/etikk og personlig økonomi. Dette bidrar til å videreutvikle god kvalitet på rådgivning til forbruker og styrker vårt bærekraftsmål nummer 10.

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 2022 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	15 000 000
Avsatt konsernbidrag	812 735
Overført fra annen egenkapital	97 619
Totalt disponert	15 715 116

Drammen, 07.03.2023

Tom Alfred Gusland Nielsen
Styremedlem / Daglig leder

Frode Ekeli
Styreleder

Jon Are Nordbrekken
Styremedlem

Per Åge Sandnes
Styremedlem

Ole Fjeldstad
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: Q106N-PZQD1-DW0Z1-64FH8-10X81-QYULD



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 Ekeli

Styreleder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5999-4-1090549

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-03-07 15:20:25 UTC



Jon Are Nordbrekken

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5995-4-229843

IP: 109.74.xxx.xxx

2023-03-07 15:34:50 UTC



Per Åge Sandnes

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5998-4-897402

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-03-07 16:16:20 UTC



Tom Alfred Gusland Nielsen

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5997-4-282064

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-03-07 16:29:51 UTC



Tom Alfred Gusland Nielsen

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5997-4-282064

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-03-07 16:29:51 UTC



Ole Fjeldstad

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsfinans Drift AS

Serienummer: 9578-5991-4-1144586

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-03-08 08:26:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QJ06N-PZQD1-DW0Zl-64fHB-10X81-QYULD

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/validator>



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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: 5812Y-EDB8E-C1WBF-77KST-8JZHS-IDJDL



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

2023-03-08 10:12:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S8JZY-EDB8E-CIWBf-77KST-8JZHS-IDJDL

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/validator>