



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 937 789 416
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIALOG EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Sankt Olavs gate 3
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Nyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 822 694	22 354 291
Annen driftsinntekt		155 751	56 399
Sum inntekter		16 978 445	22 410 690
Kostnader			
Lønnskostnad	3	10 555 973	15 595 422
Avskrivning	5	177 449	289 009
Annen driftskostnad	3	5 517 413	6 413 302
Sum kostnader		16 250 835	22 297 733
Driftsresultat		727 610	112 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		39 699	68 251
Sum finansinntekter		39 699	68 251
Annen finanskostnad		66 858	72 257
Sum finanskostnader		66 858	72 257
Netto finans		-27 159	-4 006
Ordinært resultat før skattekostnad		700 451	108 951
Skattekostnad på ordinært resultat	7	154 395	50 020
Ordinært resultat etter skattekostnad		546 056	58 931
Årsresultat		546 056	58 931
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	546 056	58 931
Sum overføringer og disponeringer		546 056	58 931



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker			10 389
Utsatt skattefordel	7	50 509	46 278
Sum immaterielle eiendeler		50 509	56 667
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	671 951	765 571
Sum varige driftsmidler		671 951	765 571
Finansielle anleggsmidler			
Depositum Husleie		268 458	268 458
Andre langsiktige fordringer		268 458	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 458	268 458
Sum anleggsmidler		990 918	1 090 696
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 373 505	5 841 430
Andre kortsiktige fordringer		450 335	209 583
Sum fordringer		4 823 840	6 051 013
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2, 4	5 824 839	4 424 718
Sum omløpsmidler		10 648 679	10 475 731
SUM EIENDELER		11 639 597	11 566 426

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 547 446	6 001 390
Sum opptjent egenkapital		6 547 446	6 001 390
Sum egenkapital	10	7 547 446	7 001 390
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	803 819	1 115 990
Sum annen langsiktig gjeld		803 819	1 115 990
Sum langsiktig gjeld		803 819	1 115 990
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		705 014	549 178
Betalbar skatt	7	158 308	6 223
Skyldige offentlige avgifter	2	1 218 480	1 364 369
Annen kortsiktig gjeld		31 076	
Annen kortsiktig gjeld		1 206 530	1 529 275
Sum kortsiktig gjeld		3 288 332	3 449 046
Sum gjeld		4 092 151	4 565 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 639 597	11 566 426



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 662102

Enheten

Organisasjonsnummer: 937 789 416
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIALOG EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Sankt Olavs gate 3
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Nyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 822 694	22 354 291
Annen driftsinntekt		155 751	56 399
Sum inntekter		16 978 445	22 410 690
Kostnader			
Lønnskostnad	3	10 555 973	15 595 422
Avskrivning	5	177 449	289 009
Annen driftskostnad	3	5 517 413	6 413 302
Sum kostnader		16 250 835	22 297 733
Driftsresultat		727 610	112 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		39 699	68 251
Sum finansinntekter		39 699	68 251
Annen finanskostnad		66 858	72 257
Sum finanskostnader		66 858	72 257
Netto finans		-27 159	-4 006
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	154 395	50 020
Ordinært resultat etter skattekostnad		546 056	58 931
Årsresultat		546 056	58 931
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	546 056	58 931
Sum overføringer og disponeringer		546 056	58 931



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker			10 389
Utsatt skattefordel	7	50 509	46 278
Sum immaterielle eiendeler		50 509	56 667

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	671 951	765 571
Sum varige driftsmidler		671 951	765 571

Finansielle anleggsmidler

Depositum Husleie		268 458	268 458
Andre langsiktige fordringer		268 458	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 458	268 458

Sum anleggsmidler		990 918	1 090 696
--------------------------	--	----------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		4 373 505	5 841 430
Andre kortsiktige fordringer		450 335	209 583
Sum fordringer		4 823 840	6 051 013

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2, 4	5 824 839	4 424 718
--	------	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		10 648 679	10 475 731
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		11 639 597	11 566 426
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 547 446	6 001 390
Sum opptjent egenkapital		6 547 446	6 001 390
Sum egenkapital	10	7 547 446	7 001 390
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	803 819	1 115 990
Sum annen langsiktig gjeld		803 819	1 115 990
Sum langsiktig gjeld		803 819	1 115 990
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		705 014	549 178
Betalbar skatt	7	158 308	6 223
Skyldige offentlige			
avgifter	2	1 218 480	1 364 369
Annen kortsiktig gjeld		31 076	
Annen kortsiktig gjeld		1 206 530	1 529 275
Sum kortsiktig gjeld		3 288 332	3 449 046
Sum gjeld		4 092 151	4 565 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 639 597	11 566 426



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Geir Gundersen	50.00	5.00%	Ordinære aksjer
Nyfro AS	591.00	59.10%	Ordinære aksjer
Sparebanken Øst	359.00	35.90%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8549441.00	12209850.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1221044.00	1993885.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	522875.00	1013098.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	262613.00	378589.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10555973.00	15595422.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder og		1763760.00	37283.00



styremedlem			
Styremedlem	1810978.00	8149.00	
<u>Sum ytelse andre led.pers. Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>	
	3574738.00	45432.00	

Det er ikke utbetalt styrehonorar i løpet av 2020

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
	74500.00	67000.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
	78250.00	90025.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
	152750.00	157025.00	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
13.10

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dialog Eiendomsmegling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dialog Eiendomsmegling AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better
working world

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Drammen, 06. juli 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Dialog Eiendomsmegling AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: JJE46-YXDJ5-22XET-3ZTDX-FZBEU-DA7GP



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."

Bjørn Baklid

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 77.106.xxx.xxx

2021-07-06 07:08:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: JJE46-YXDJ5-22XET-3Z7DX-FZBEU-DA7GP

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>



Dialog Eiendomsmegling AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



ÅRSBERETNING 2020

Dialog Eiendomsmegling AS

Virksomhetsområdet til Dialog Eiendomsmegling AS er eiendomsmegling med kontorer i Kommunene Drammen, Eiker, og Ringerike. Dialog Eiendomsmegling AS driver i hovedsak sin virksomhet i nedre Buskerud, nordre Vestfold og Høynefoss.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljøet anses som godt og sykefraværet er stabilt lavt med unntak av en langtidssykemelding. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, rase eller seksuell legning. Styret har ikke funnet behov for å iverksette spesielle tiltak knyttet til likestilling. Det er pr. 31.12 2020 heller ikke planlagt slike tiltak. Av selskapets 15 ansatte er 8 kvinner. Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Omsetningen i Dialog Eiendomsmegling AS er redusert fra 22,4 mill. i 2019 til kr. 17 mill. i 2020. Ordinært resultat før skatt er økt fra 0,1 mill i 2019 til 0,7 mill i 2020.

Redusert aktivitet ved ett avdelingskontor, svakt 2. kvartal på grunn av covid 19 og det faktum at mye av effektene fra salgsjobben i nybygg markedet først kommer som inntekt i 2021 er årsaken til omsetningsnedgangen.

Styret anser at 2020 var et økonomisk tilfredsstillende år. Styret anser også egenkapitalen i selskapet til å være svært tilfredsstillende. Styret innstiller at årets overskudd disponeres i henhold til forslag i årsregnskapet.

Styret har som mål å øke lønnsomhet og omsetning ved å satse videre på kundetilfredshet, kvalitet og sterkt faglig fokus.

Det skal også satses videre på kvalitetssikring og omdømmebygging i året som kommer. Det er styrets holdning at kvalitet og faglig fokus er et konkurransefortrinn og at dette sammen med langsiktig fokus på gode kundeopplevelser, salg og kostnadskontroll skal legge grunnlag for sunn inntjening i året som kommer.


Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av Dialog Eiendomsmegling AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Drammen 29. juni 2020

Lars Myren
Styret leder

Geir Gundersen
Styremedlem

Kjell Engen
Styremedlem



Frode L. Nyhus
Styremedlem



Elektronisk signatur

Signert av
Engen, Kjell
 **bankID**


Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
29.06.2021 20.06.03
Fødselsdato
1969-04-27
Signaturmetode
Norwegian BankID

Signert av
Gundersen, Geir
 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
29.06.2021 23.06.52
Fødselsdato
1968-12-30
Signaturmetode
Norwegian BankID

Signert av
Myren, Lars
 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
05.07.2021 13.58.43
Fødselsdato
1966-07-04
Signaturmetode
Norwegian BankID

29/6
FRODE L. NYHUS
Adm.dir/megler


Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Dialog Eiendomsmegling AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 822 694	22 354 291
Annen driftsinntekt		155 751	56 399
Sum driftsinntekter		<u>16 978 445</u>	<u>22 410 690</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	10 555 973	15 595 422
Avskrivning	5	177 449	289 009
Annen driftskostnad	3	5 517 413	6 413 302
Sum driftskostnader		<u>16 250 835</u>	<u>22 297 733</u>
Driftsresultat		<u>727 610</u>	<u>112 957</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		39 699	68 251
Annen finanskostnad		66 858	72 257
Netto finansposter		<u>-27 159</u>	<u>-4 006</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>700 451</u>	<u>108 951</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>154 395</u>	<u>50 020</u>
Årsresultat		<u>546 056</u>	<u>58 931</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>546 056</u>	<u>58 931</u>



Dialog Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		0	10 389
Utsatt skattefordel	7	50 509	46 278
Sum immaterielle eiendeler		<u>50 509</u>	<u>56 667</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	<u>671 951</u>	<u>765 571</u>
Sum varige driftsmidler		<u>671 951</u>	<u>765 571</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		<u>268 458</u>	<u>268 458</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>268 458</u>	<u>268 458</u>
Sum anleggsmidler		<u>990 918</u>	<u>1 090 696</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		4 373 505	5 841 430
Andre kortsiktige fordringer		<u>450 335</u>	<u>209 583</u>
Sum fordringer		<u>4 823 840</u>	<u>6 051 013</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2, 4	<u>5 824 839</u>	<u>4 424 718</u>
Sum omløpsmidler		<u>10 648 679</u>	<u>10 475 731</u>
Sum eiendeler		<u>11 639 597</u>	<u>11 566 426</u>



Dialog Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	<u>6 547 446</u>	<u>6 001 390</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>6 547 446</u>	<u>6 001 390</u>
Sum egenkapital	10	<u>7 547 446</u>	<u>7 001 390</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>803 819</u>	<u>1 115 990</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>803 819</u>	<u>1 115 990</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		705 014	549 178
Betalbar skatt	7	158 308	6 223
Skyldige offentlige avgifter	2	1 218 480	1 364 369
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 206 530</u>	<u>1 529 275</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 288 332</u>	<u>3 449 046</u>
Sum gjeld		<u>4 092 151</u>	<u>4 565 036</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 639 597</u>	<u>11 566 426</u>

31. desember 2020
Drammen, 30. juni 2021

Frode Løvmoen Nyhus
Daglig leder og styremedlem

Lars Myren
Styrets leder

Geir Gundersen
Styremedlem

Kjell Engen
Styremedlem



Elektronisk signatur

Signert av
Engen, Kjell


Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
29.06.2021 19.51.48
Fødselsdato
1969-04-27
Signaturmetode
Norwegian BankID

Signert av
Gundersen, Geir


Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
01.07.2021 13.04.57
Fødselsdato
1968-12-30
Signaturmetode
Norwegian BankID

Signert av
Myren, Lars


Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
05.07.2021 13.42.02
Fødselsdato
1966-07-04
Signaturmetode
Norwegian BankID

26/6-21

FRODE L. NYHUS
Adm.dir/megler

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring av provisjoner skjer på aksepttidspunktet for bindende tilbud.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

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

Pensjoner

For innskuddsbaserte pensjonsordninger kostnadsføres innbetalingene som pensjonskostnader. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien resultatføres i disse tilfeller som pensjonskostnad. Pensjonskostnader klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatter

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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Klientmidler og klientansvar

Klientmidler og klientansvar er presentert netto i selskapets balanse. Dersom midler inntilstående på klientbank overstiger klientansvar er det overskytende medtatt som eiendel i selskapets balanse og gjeld dersom midler inntilstående er lavere enn klientansvaret.



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Bankinnskudd

	2020
Bundne skattetrekkmidler utgjør	865 000

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	8 549 441	12 209 850
Arbeidsgiveravgift	1 221 044	1 993 885
Pensjonskostnader	522 875	1 013 098
Andre ytelser	262 613	378 589
Sum	<u>10 555 973</u>	<u>15 595 422</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 13,1 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andre godtgjørelser
Daglig leder og styremedlem	1 763 760	37 283
Styremedlem	1 810 978	8 149

Det er ikke utbetalt styrehonorar i løpet av 2020

Pensjon

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020
Revisjon	74 500
Andre tjenester	78 250

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Klientmidler / klientansvar

I følge finansdepartementets bestemmelser er ikke klientmidler og klientansvar balanseført. Disse postene utgjør følgende pr. 31.12:

	2020	2019
Klientmidler	50 539 661	96 965 703
Klientansvar	-50 539 661	-96 965 703

Note 5 - Varige driftsmidler

	Hjemmeside	Driftsløsøre, inventar mm	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	46 750	2 454 589	2 501 339
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	73 440	73 440
Anskaffelseskost 31.12.	46 750	2 528 029	2 574 779
Akk.avskrivning 31.12.	-46 750	-1 856 078	-1 902 828
Balanseført pr. 31.12.	0	671 951	671 951
Årets avskrivninger	10 389	167 060	177 449
Økonomisk levetid	3 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	160 037	390 473
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Pant i driftstilbehør	102 971	78 871
Pant i fordringer	556 152	478 041
Sum	1 302 904	1 282 429



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	158 308	6 223
For lite avsatt tidligere år	318	24 462
Endring utsatt skatt	-4 231	19 325
Årets totale skattekostnad	<u>154 395</u>	<u>50 020</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	700 451	108 952
Permanente forskjeller	-102	7 177
Endring i midlertidige forskjeller	19 234	-87 841
Årets skattegrunnlag	<u>719 583</u>	<u>28 288</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	158 308	6 223
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-135 838	-162 959
Utestående fordringer	-171 794	-143 142
Gevinst- og tapskonto	76 597	95 746
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-231 035</u>	<u>-210 355</u>
 Utsatt skattefordel (22%)	50 828	46 278

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	6 001 390	7 001 390
Årsresultat	0	546 056	546 056
Egenkapital 31.12.	<u>1 000 000</u>	<u>6 547 446</u>	<u>7 547 446</u>



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Geir Gundersen	50	5 %	5 %
Nyfro AS	591	59 %	59 %
Sparebanken Øst	359	36 %	36 %
Sum	1 000	100,0 %	100,0 %

Note 10 - Hendelser etter balansedagen

I forbindelse med utbruddet av Covid19 og unntakstilstanden dette medfører, så vil dette kunne påvirke selskapets resultater og likviditet i 2021. Siden det er meget stor usikkerhet i forhold til tid og omfang er det ikke tatt hensyn til eventuelle effekter av dette for 2020 tallene. Forholdet påvirker pt ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift. Selskapet har fått innvilget søknad om tilskudd på 327 859 NOK fra kompensasjonsordningen i forbindelse med korona-pandemien.