



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 971 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSVERDI AS
Forretningsadresse: Nedre Slottsgate 8
0157 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mette Elise Nordnes Ahlquist
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	9	150 441 238	138 727 500
Sum inntekter		150 441 238	138 727 500
Kostnader			
Varekostnad		15 134 091	14 356 928
Lønnskostnad	4	41 819 897	36 478 182
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	1 142 544	134 906
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	4, 5, 7	25 589 010	24 081 798
Sum kostnader		83 685 542	75 051 815
Driftsresultat		66 755 696	63 675 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			2 681 745
Annen renteinntekt	12	645 502	583 211
Annen finansinntekt	12		25 094 067
Sum finansinntekter		645 502	28 359 023
Annen rentekostnad	12	54 733	28 684
Sum finanskostnader		54 733	28 684
Netto finans		590 769	28 330 339
Ordinært resultat før skattekostnad		67 346 465	92 006 024
Skattekostnad på ordinært resultat	14	14 960 538	14 283 731
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 385 927	77 722 293
Årsresultat		52 385 927	77 722 293
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 385 927	77 722 293
Totalresultat		52 385 927	77 722 293



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	11	52 385 927	39 500 000
Avsatt til annen egenkapital	11		38 222 293
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		52 385 927	77 722 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2	6 264 000	3 180 000
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	14	122 299	139 234
Sum immaterielle eiendeler		6 386 299	3 319 234
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7		
Maskiner og anlegg	3, 7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 374 900	554 800
Sum varige driftsmidler		2 374 900	554 800
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 550 500	
Sum finansielle anleggsmidler		1 550 500	
Sum anleggsmidler		10 311 699	3 874 034
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	7		
Fordringer			
Kundefordringer	5	13 944 890	16 851 491
Andre kortsiktige fordringer		3 499 008	2 897 468
Sum fordringer		17 443 898	19 748 959
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	113 631 970	136 613 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 631 970	136 613 591
Sum omløpsmidler		131 075 868	156 362 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 387 567	160 236 583



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomsverdi AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsverdi AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Eivin Redbo
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Eivin Aleksander Redbo

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-23 09:18:15Z



Penneo Dokumentnøkkel: EYPVW-VF5TJ-DAF3N-8AQEK-KE5CU-DSPG2

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap EV 2020 til signering.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Ahlquist, Mette E Nordnes	BANKID	2021-03-23 16:34 GMT+1
Bremnes, Kjartan Magnar	BANKID_MOBILE	2021-03-23 16:49 GMT+1
Gundersen, Børre Sten	BANKID_MOBILE	2021-03-23 19:59 GMT+1
Kjersem, Anne-Marte	BANKID_MOBILE	2021-03-24 08:21 GMT+1
Røsand, Håkon	BANKID_MOBILE	2021-03-24 08:31 GMT+1
Høklingen, Kjersti	BANKID_MOBILE	2021-04-19 16:43 GMT+2

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsregnskap 2020 Eiendomsverdi AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

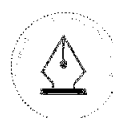
Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2



Resultatregnskap

Eiendomsverdi AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	9	150 441 238	138 727 500
Sum driftsinntekter		150 441 238	138 727 500
Varekostnad		15 134 091	14 356 928
Lønnskostnad	4	41 819 897	36 478 182
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	1 142 544	134 906
Annen driftskostnad	4, 5, 7	25 589 010	24 081 798
Sum driftskostnader		83 685 542	75 051 815
Driftsresultat		66 755 696	63 675 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	2 681 745
Annen renteinntekt	12	645 502	583 211
Annen finansinntekt	12	0	25 094 067
Annen rentekostnad	12	54 733	28 684
Resultat av finansposter		590 769	28 330 339
Ordinært resultat før skattekostnad		67 346 465	92 006 024
Skattekostnad på ordinært resultat	14	14 960 538	14 283 731
Årsresultat		52 385 927	77 722 293
Overføringer			
Avsatt til utbytte	11	52 385 927	39 500 000
Avsatt til annen egenkapital	11	0	38 222 293
Sum overføringer		52 385 927	77 722 293



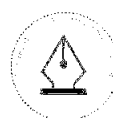
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2



Balanse Eiendomsverdi AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Forskning og utvikling	2	6 264 000	3 180 000
Utsatt skattefordel	14	122 299	139 234
Sum immaterielle eiendeler		6 386 299	3 319 234
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 374 900	554 800
Sum varige driftsmidler		2 374 900	554 800
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 550 500	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 550 500	0
Sum anleggsmidler		10 311 699	3 874 034
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	13 944 890	16 851 491
Andre kortsiktige fordringer		3 499 008	2 897 468
Sum fordringer		17 443 898	19 748 959
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	113 631 970	136 613 591
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		113 631 970	136 613 591
Sum omløpsmidler		131 075 868	156 362 549
Sum eiendeler		141 387 567	160 236 583



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2



Balanse Eiendomsverdi AS

Eigenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Eigenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	188 050	188 050
Overkurs	11	6 111 507	6 111 507
Sum innskutt egenkapital		6 299 557	6 299 557
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	31 294 043	67 294 044
Sum opptjent egenkapital		31 294 043	67 294 044
Sum egenkapital		37 593 601	73 593 601
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		9 714 346	10 292 131
Betalbar skatt	14	14 943 603	14 277 092
Skyldig offentlige avgifter		6 851 409	5 780 948
Utbytte	11	52 385 927	39 500 000
Annen kortsiktig gjeld		19 898 682	16 792 811
Sum kortsiktig gjeld		103 793 966	86 642 982
Sum gjeld		103 793 966	86 642 982
Sum egenkapital og gjeld		141 387 567	160 236 583

Oslo, 23.03.2021
Styret i Eiendomsverdi AS

Kjartan Magnar Bremnes
Styremedlem

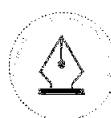
Anne-Marte Kjersem
Styreleder

Kjersti Høklingen
Styremedlem

Børre Sten Gundersen
Styremedlem

Håkon Røsand
Styremedlem

Mette Elise Nordnes Ahlquist
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

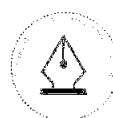
Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2



Indirekte kontantstrøm

Eiendomsverdi AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		67 346 465	92 006 024
Periodens betalte skatt		-14 277 092	-12 352 017
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		92 400	0
Ordinære avskrivninger		1 142 544	134 906
Endring i kundefordringer		2 906 601	2 913 993
Endring i leverandørgjeld		-577 786	2 042 295
Gevinst ved aksjesalg: klassifisert som Investeringsakt		0	-25 094 067
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-145 209	-3 367 493
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		56 487 923	56 283 642
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		75 000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-2 494 044	-40 206
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre for		0	36 068 447
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre for		-1 550 500	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 969 544	36 028 241
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av utbytte		-75 500 000	-39 490 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-75 500 000	-39 490 500
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-22 981 621	52 821 383
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynn		136 613 591	83 792 208
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		113 631 970	136 613 591



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2

Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

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.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Dette innebærer at abonnementsinntekter inntektsføres månedlig i takt med abonnementets løpetid. Innbetalt på gjenværende abonnementsperiode oppføres som kortsiktig gjeld

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.





Noter til regnskapet 2020

Pensjoner

Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap. Selskapet har kun innskuddsplaner.

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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 og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

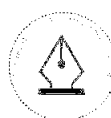
Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides 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 gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2

Noter til regnskapet 2020

Note 2 Immaterielle eiendeler

	Forskning og utvikling
Anskaffelseskost 01.01	3 180 000
Tilgang*	3 720 000
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12	6 900 000
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-636 000
Balanseført verdi 31.12	6 264 000
Årets avskrivninger*	636 000
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	5 år

Nye tilganger på FOU forventes å avskrives fra 01.01.2021 da driftsmiddelet tas i bruk.

Kostnadene relaterer seg til utvikling av nye digitale løsninger, så vel som utvikling knyttet til fremtidige versjoner og ny funksjonalitet

Note 3 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	
Anskaffelseskost 01.01	1 607 381	
Tilgang	2 494 044	
Avgang	-311 309	
Anskaffelseskost 31.12	3 790 116	
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-1 415 217	
Balanseført verdi 31.12	2 374 900	
Årets avskrivninger	506 544	
Avskrivningsplan	Lineær	
Økonomisk levetid	3-5 år	

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	32 197 894	28 151 405
Arbeidsgiveravgift	5 102 962	4 688 062
Pensjonskostnader	2 755 605	2 266 300
Andre ytelser	1 763 436	1 372 416
Sum	41 819 897	36 478 182

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 32,67



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2



Noter til regnskapet 2020

Ytelser til ledende personer	Daglig leder(e)	Styret
Lønn	2 175 711	0
Pensjonsutgifter	124 864	0
Styrehonorar	0	697 000
Annen godtgjørelse*	450 556	0
Sum	2 751 131	697 000

*Daglig leder har bonusavtale. Avsatt bonus for 2020 er inkludert i Annen godtgjørelse.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 120 000,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	95 000
Skatte- og regnskapsrådgivning	25 000
Andre tjenester	133 075
Sum honorar til revisor	253 075

Note 5 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	13 396 695	16 434 039
Avsetning til tap	-400 000	-500 000
Påløpte ikke fakturerte inntekter	948 195	917 452
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	13 944 890	16 851 491
Realiserte tap	132 074	212 038
Sum resultatførte tap på krav	132 074	212 038

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 6 Andre langsiktige aksjer og andeler

Selskap	Eierandel	Balanseført verdi
PNGR AS	15,40 %	1 550 500
Balanseført verdi 31.12		1 550 500



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2

Noter til regnskapet 2020

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Garantiforpliktelser og andre forpliktelser	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	1 201 523	1 194 951

Selskapet har overfor huseier stilt sikkerhet i form av innstående på husleiedepositumskonto tilsvarende beløp kr 1 201 523. For øvrig har ikke selskapet avgitt pantstillelser eller garantier.

Note 8 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler	1 875 702	1 639 449
Depositumskonto	2 731 105	0

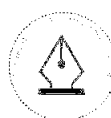
Note 9 Salgsinntekter

Selskapets omsetning omfatter salg av databasetilgang vedrørende opplysninger om eiendommer i Norge og tilhørende konsulenttenester. Tilgangen til databasen er internettbasert, og salget skjer i hovedsak i form av løpende abonnementer. Selskapets geografiske marked er i Norge og alt salg skjer til Norge.

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 880 500	0,10	188 050
Aksjonærer:			
		Antall aksjer	Eierandel
DNB Bank ASA		470 125	25 %
Eika Boligkreditt AS		470 125	25 %
Nordea Bank ABP NUF		470 125	25 %
Sparebank 1 Gruppen AS		470 125	25 %
Sum		1 880 500	100 %

Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.





Noter til regnskapet 2020

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	188 050	6 111 507	67 294 044	73 593 601
Årets resultat			52 385 927	52 385 927
Tileggsutbytte			-36 000 000	-36 000 000
Avsatt til utbytte			-52 385 927	-52 385 927
Pr 31.12	188 050	6 111 507	31 294 043	37 593 601

Note 12 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2020	2019
Annen renteinntekt	636 149	533 610
Annen finansinntekt*	0	25 094 067
Utbytte Vårderingsdata	0	2 681 745
Valutagevinst (Agio)	9 353	49 601
Sum finansinntekter	645 502	28 359 023

Finanskostnader	2020	2019
Annen rentekostnad	20 078	6 310
Annen finanskostnad	0	0
Valutatap (Disagio)	34 655	22 374
Sum finanskostnader	54 733	28 684

*Selskapet solgte i 2019 sine aksjer i Vårderingsdata i Kungsbacka AB. Bokført gevinst ved salget var kr. 25 094 067

Note 13 Ikke balanseførte leieavtaler

Leietype	Årlig leiebeløp	Varighet
Husleie Nedre Slottsgate 8*	3 771 200	16.02.2025
Husleie Dronning Eufemias gate 42**	2 161 000	30.09.2022

*Leietaker har på visse vilkår rett til å forlenge leieforholdet med ytterligere én periode på 5 år.

**Selskapet har fremleid lokalene ut gjenværende leieperiodes varighet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2



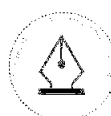
Noter til regnskapet 2020

Note 14 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	14 943 603	14 310 884
Endring i utsatt skattefordel	16 935	-27 153
Skattekostnad ordinært resultat	14 960 538	14 283 731
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	67 346 465	92 006 024
Permanente forskjeller	655 982	-27 233 578
Endring i midlertidige forskjeller	-76 979	123 425
Skattepliktig inntekt	67 925 468	64 895 871
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	14 943 603	14 277 092
Sum betalbar skatt i balansen	14 943 603	14 277 092
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	67 346 465	92 006 024
Beregnet skatt av resultat før skatt	14 816 222	20 241 325
Skatteeffekt av permanente forskjeller	144 316	-5 991 387
Sum	14 960 538	14 249 938
Effektiv skattesats	22,2 %	15,5 %

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-155 903	-175 972	-20 069
Fordringer	-400 000	-456 910	-56 910
Sum	-555 903	-632 882	-76 979
Grunnlag for utsatt skattefordel	-555 903	-632 882	-76 979
Utsatt skattefordel (22 %)	-122 299	-139 234	-16 935



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
3FD73D4FF0E641028809C47DDA59F0D2



Eiendomsverdi AS Styreberetning 2020 final.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Ahlquist, Mette E Nordnes	BANKID	2021-03-23 16:33 GMT+1
Bremnes, Kjartan Magnar	BANKID_MOBILE	2021-03-23 16:48 GMT+1
Gundersen, Børre Sten	BANKID_MOBILE	2021-03-23 18:15 GMT+1
Kjersem, Anne-Marte	BANKID_MOBILE	2021-03-24 08:20 GMT+1
Røsand, Håkon	BANKID_MOBILE	2021-03-24 08:30 GMT+1
Høklingen, Kjersti	BANKID_MOBILE	2021-04-19 16:44 GMT+2

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E0A89030FDD94348AB8ED1A4767242F8

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Eiendomsverdi AS

Styrets årsberetning for 2020

Virksomhetens art og hvor den drives

Eiendomsverdi AS betjener profesjonelle kunder med salg av eiendomsinformasjon, avanserte statistiske verdierestimeringsmodeller og informasjonssystemer.

Forretningsvirksomheten er rettet mot det nasjonale markedet, og drives fra lokaler sentralt i Oslo.

Resultatutvikling og stilling

Til tross for den ekstraordinære situasjonen og usikkerheten som har preget 2020, har selskapets virksomhet utviklet seg positivt i 2020. Salgsinntektene viser en økning på 8,4% og ble på NOK 150,4 mill. Veksten i omsetningen skyldes både økt etterspørsel etter selskapets tradisjonelle produkter, men er også et resultat av de siste års nysatsninger. Selskapets driftskostnader har i 2020 økt med 11,4%. Økte driftskostnader skyldes i stor grad underliggende vekst i sysselsatte årsverk og oppbygging av en stadig større organisasjon.

Årsresultatet ble på NOK 52,4 mill. mot 77,7 mill. i 2019. Fallet i årsresultatet skyldes at fjorårets regnskap inneholdt ekstraordinære finansinntekter etter at man solgte seg ut av Vårderingsdata AB. Selskapets underliggende driftsresultat har utviklet seg positivt i 2020.

Styret er fornøyd med årets omsetningsvekst og resultater. Etter styrets oppfatning er årsregnskapet ikke beheftet med usikkerhet. Likviditeten er god, og egenkapitalandelen er tilfredsstillende. Styret har derfor foreslått at det utdeles utbytte for 2020 med NOK 52.385.927.

Det har ikke inntruffet forhold av vesentlige betydning for vurdering av selskapets stilling og resultat etter regnskapsårets slutt.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har i 2020 gjennomført flere utviklingsprosjekter for å sikre fremtidig inntekter. Utviklingskostnadene er beregnet til NOK 3.720.000 i 2020 som er aktivert i balanseregnskapet. Det gjennomføres i tillegg løpende oppgradering og utvikling av selskapets estimeringsmetoder og bearbeiding og lagring av informasjon. Dette er viktig for å opprettholde og utvikle selskapets produkter, og aktiviteten anses som en del av selskapets ordinære drift.

Fremtidig utvikling

Eiendomsverdi AS forventer fortsatt vekst i salgsinntektene i 2021. Selskapets inntekter i 2021 er i hovedsak sikret og knyttet til allerede inngåtte abonnementsavtaler. Erfaringene fra 2020 har vist at det i perioder med volatilitet og usikkerhet i eiendomsmarkedene, er et stort behov for selskapets produkter og tjenester. Vi forventer at det også i 2021 vil være betydelig aktivitet i boligmarkedet og derigjennom kredittmarkedene. Aktivitet som innvirker positivt for selskapet. Det forventes derfor ingen vesentlige endringer i Eiendomsverdi AS sin virksomhet i 2021. Driftsresultatet er forventet å styrke seg noe i forhold til 2020.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E0A89030FDD94348AB8ED1A4767242F8



Det er i 2020 blitt igangsatt en større satsning for å kunne tilby informasjon og informasjonssystemet knyttet til næringsseidomsmarkedet. Denne satsningen vil medføre ytterligere oppbemanning både av fast ansatte og innleie av konsulenter.

Finansiell risiko

Selskapet har tilstrekkelig egenkapitaldekning og god likviditet ved årsskiftet. Selskapet har ved årsskiftet ingen rentebærende gjeld. En stor del av inntektene refererer seg fra forskuddsfakturerte abonnementsavtaler. Styret anser derfor den finansielle risikoen som forsvarlig.

Fortsatt drift

Forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Avsatt til utbytte	kr	52.385.927
Overført til annen egenkapital	kr	0
Sum disponert/overført	kr	52.385.927

Arbeidsmiljø og likestilling

Ved utgangen av regnskapsåret har Eiendomsverdi AS ansatt 34 menn og 7 kvinner. Gjennomsnittlig er det utført 32,4 årsverk i 2020.

Det praktiseres likestilling med hensyn til lønn og ansettelsesvilkår. Selskapet legger vekt på å unngå diskriminering med hensyn til blant annet etnisk opprinnelse, hudfarge, religion og livssyn. Arbeidsmiljøet i selskapene må betegnes som godt. Det er ikke iverksatt tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet.

Når det gjelder sykdom for har det kun vært få tilfeller av kortvarig fravær. Det har ikke vært personskader eller arbeidsulykker knyttet til selskapets virksomhet.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i særlig grad. Eiendomsverdi AS har likevel som policy at man skal være klimanøytrale. Fra 2020 er det derfor ført miljøregnskap og anskaffet klimavoter i forhold til eget klimaavtrykk.

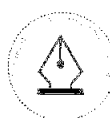
Oslo, 23. mars 2021

Styret i Eiendomsverdi AS

Anne-Marte Kjersem
Styrets leder

Kjersti Høklingen
Styremedlem

Kjartan Magnar Bremnes
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

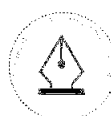
Document ID:
E0A89030FDD94348AB8ED1A4767242F8



Børre Gundersen
Styremedlem

Håkon Røsand
Styremedlem

Mette Ahlquist
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E0A89030FDD94348AB8ED1A4767242F8