



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	950 007 613
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS
Forretningsadresse:	Martin Linges vei 17 1364 FORNEBU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Frederik Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	555 402 166	555 796 870
Annen driftsinntekt		17 992 276	18 730 232
<b>Sum inntekter</b>		<b>573 394 442</b>	<b>574 527 102</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	364 810 037	349 098 049
Avskrivning på varige driftsmidler	4,5	8 480 262	7 303 946
Annen driftskostnad		151 555 528	154 836 994
<b>Sum kostnader</b>		<b>524 845 827</b>	<b>511 238 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>48 548 614</b>	<b>63 288 113</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		5 355 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 834	
Annen renteinntekt		2 089 321	1 892 797
Annen finansinntekt		335 738	5 981 484
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 808 893</b>	<b>7 874 281</b>
Annen rentekostnad		692 496	1 937 552
Annen finanskostnad		478 891	144 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 171 388</b>	<b>2 082 166</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 637 506</b>	<b>5 792 114</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>55 186 120</b>	<b>69 080 228</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	9 958 837	13 656 001
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>45 227 283</b>	<b>55 424 227</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 227 283</b>	<b>55 424 227</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>45 227 283</b>	<b>55 424 227</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overføringer annen egenkapital		45 227 283	55 424 227
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>45 227 283</b>	<b>55 424 227</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	12 383 863	10 534 635
Utsatt skattefordel	6	9 353 517	19 312 355
Goodwill	4	-6 072 645	-8 043 527
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 664 735</b>	<b>21 803 463</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	11 336 420	12 113 522
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 336 420</b>	<b>12 113 522</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		31 241 535	31 241 535
Lån til foretak i samme konsern			6 862 500
Investeringer i aksjer og andeler		2 024 312	2 024 312
Andre langsiktige fordringer	7,8	250 200	250 200
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>33 516 047</b>	<b>40 378 547</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 517 203</b>	<b>74 295 532</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7,8	184 433 421	141 212 401
Andre kortsiktige fordringer		11 984 839	13 889 404
Konsernfordringer		16 285 672	13 419 574
<b>Sum fordringer</b>		<b>212 703 932</b>	<b>168 521 379</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8,9	81 970 721	76 567 346
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>81 970 721</b>	<b>76 567 346</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>294 674 653</b>	<b>245 088 725</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>355 191 856</b>	<b>319 384 258</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	17 187 500	17 187 500
Annen innskutt egenkapital	11	1 760 745	1 760 745
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 948 245</b>	<b>18 948 245</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	87 482 967	93 557 243
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>87 482 967</b>	<b>93 557 243</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>106 431 212</b>	<b>112 505 488</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 027 160	3 818 924
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		42 742 651	42 161 385
Kortsiktig konserngjeld		77 868 797	69 682 053
Annen kortsiktig gjeld	8	91 122 034	91 216 404
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 760 642</b>	<b>206 878 767</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>248 760 642</b>	<b>206 878 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>355 191 854</b>	<b>319 384 255</b>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler Krogsveen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om årsregnskapet

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8XQAF-4V71U-GXW2O-SYN7E-XEP6Q-ELVFN



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Eiendomsmegler Krogsveen AS

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

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

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

Oslo, 4. mars 2022  
Deloitte AS

Henrik Woxholt  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 8XQAF-4V71U-GXW2O-SYN7E-XEP6Q-ELVFN



# 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."

## Henrik Johannes Woxholt

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1368035

IP: 88.88.xxx.xxx

2022-04-22 12:14:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8XQAF-4V7TU-GXWZO-SYNZE-XEP6Q-ELVFN

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>



# EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

## ÅRSBERETNING 2021

### KONSERNITILKNYTNING

Eiendomsmegler Krogsveen AS er et 100% eid datterselskap av Pareto Bolig AS som igjen eies 100% av Pareto AS.

Eiendomsmegler Krogsveen AS eier 100% av aksjene i Utleiemegler Krogsveen AS, Krogsveen Trøndelag AS, Krogsveen Utvikling AS, samt 70% av aksjene i Krogsveen Moss AS og Krogsveen Sørlandet AS.

### VIRKSOMHETENS ART

Selskapet har sin virksomhet innen eiendomsmegling og rådgivning i forbindelse med kjøp og salg av brukte og nye boliger. Virksomheten drives fra selskapets hovedkontor i Bærum og fra avdelingskontorer i store deler av Sør-Norge.

Ved utgangen av 2021 hadde selskapet 50 megleravdelinger. I tillegg har selskapet en felles administrasjons- og serviceavdeling, som også utfører og leverer oppgjørstjenester til selskapets kunder.

Selskapet er godt etablert i sine geografiske områder og er et av landets største eiendomsmeglerforetak.

### LIKESTILLING, ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Selskapet har en rekrutterings- og personalpolicy som skal sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet sysselsetter og rekrutterer ansatte utelukkende på bakgrunn av kompetanse. Lønn fastsettes ut fra ansvar og kompleksitet i den enkelte stilling. I tillegg vil prestasjoner påvirke den enkeltes lønnsnivå. Likestillingsredegjørelsen og redegjørelse for oppfyllelse av aktivitetsplikten offentliggjøres på selskapets hjemmesider.

Ved utgangen av året sysselsatte selskapet 318 årsverk, hvorav 155 kvinner og 163 menn. Kvinnene er godt representert i megleravdelingene som avdelingsledere og i selvstendige meglerstillinger, og ellers i ledende administrative stillinger ved selskapets hovedkontor. Det er 11 deltidsansatte, av disse er 2 menn og 9 kvinner. Deltidsstillingene er etter eget ønske fra de ansatte. Selskapet har noen midlertidige stillinger, i all hovedsak studenter som bistår på meglerkontorene på timebasis, her er 52% kvinner og 48% menn. I løpet av året har 37 ansatte hatt permisjon, kvinnene hadde i snitt 21 uker i permisjon og mennene hadde i snitt 9 uker.

Styret består av seks medlemmer hvorav en er kvinne. Tre av styremedlemmene er valgt av og blant de ansatte.





Sykefraværet var på 2,6% i 2021. Tilsvarende tall for 2020 var 3,4%. Det har ikke vært nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å redusere fraværet.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i forbindelse med arbeidet.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Basert på tilbakemeldinger fra de ansatte iverksettes tiltak for forbedringer. Samarbeidet med de ansatte har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

## MILJØRAPPORTERING

Virksomhetens art medfører verken forurensing eller utslipp som er til vesentlig skade for det ytre miljø.

## FORSKNING OG UTVIKLING

Selskapet driver ikke egen forskning og utvikling, men kjøper utviklingstjenester av underleverandører. Forskning og utvikling balanseføres i den grad det tilfredsstillende kravet som immaterielt driftsmiddel.

## RISIKOER

Selskapet har markedsrisiko knyttet til utviklingen i eiendomsmarkedet, herunder omsetningshastighet, eiendomsverdier og de faktorer som styrer dette.

Kredittrisikoen knyttet til eiendomstransaksjoner anses som begrenset.

Likviditetsrisikoen er minimal som følge av lønnsom drift, solid egenkapital og selskapet har i tillegg adekvate trekkfasiliteter.

Selskapet har også gjennom 2021 hatt fokus på internkontroll og kvalitet, og styret anser at den operasjonelle risikoen ligger på et tilfredsstillende nivå.

## RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for dette ligger vurdering av selskapets soliditet og resultatbudsjetter for 2022.

Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapets omsetning i 2021 ble på 573 millioner kroner mot 575 millioner kroner i 2020. Årsresultatet ble 45 millioner kroner for 2021 sammenlignet med 55 millioner kroner i 2020.

Egenkapitalen er 106,4 millioner kroner, og utgjør 30% av totalkapitalen pr 31.12.2021.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 71 millioner kroner. Netto kontantstrøm fra investering- og finansieringsaktivitetene var negativ med 66 millioner kroner. Netto endring i likviditetsbeholdningen var 5 millioner kroner.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.2021 var på 82 millioner kroner.

Selskapets finansielle stilling er samlet sett tilfredsstillende.





## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd i Eiendomsmegler Krogsveen AS:

- Overført til annen egenkapital kr. -6.074.726
- Konsernbidrag uten skatteeffekt kr. 51.302.009
- Totalt disponert kr. 45.227.283

## FREMTIDIG UTVIKLING

I 2021 ble det solgt vel 102.000 bruktboliger i Norge, noe som er 3 prosent flere enn i 2020 ifølge Eiendom Norge. Boligprisstigningen fra desember 2020 til desember 2021 ble på 5,2 prosent.

I 2022 forventes det fortsatt et aktivt marked med høy omsetning, dog noe lavere enn de to foregående årene som har vært svært høye. Den relativt lave tilbudssiden ved starten av året tilsier fortsatt stigende boligpriser en periode. Styret legger imidlertid til grunn at markedet vil komme i bedre balanse utover våren når flere selgere normalt vil legge ut sine boliger.

Norges Banks rentebane per desember 2021 indikerer tre renteøkninger i 2022. Økte renteutgifter for boligeierne i kombinasjon med stabil boligbygging og lav folkevekst tilsier en mer moderat prisutvikling enn hva vi har sett de siste to årene.

Basert på antakelsene om et fortsatt aktivt boligmarked og at selskapets beholder eller øker sin markedsandel, forventer styret at de finansielle resultatene for 2022 blir tilfredsstillende. Det er dog alltid usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Bærum, 3. mars 2022

Leif. J. Laugen  
Styrets leder

Jørgen Haugli  
Nestleder

Andreas Haraldsen  
styremedlem

Hamdi Kaptan  
Styremedlem

Ida Alve Koppang  
Styremedlem

Kenneth Graarud Olsen  
Styremedlem

Stian Kløfta  
Administrerende direktør





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### RESULTATREGNSKAP

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekter	1	555.402.166	555.796.870
Andre inntekter		17.992.276	18.730.232
<i>Sum driftsinntekter</i>		573.394.442	574.527.102
Lønnskostnad	2 og 13	364.810.037	349.098.049
Ordinære avskrivninger immaterielle eiendeler	4	3.299.299	1.784.134
Ordinære avskrivninger driftsmidler	5	5.180.963	5.519.812
Andre driftskostnader	3	151.555.528	154.836.994
<i>Sum driftskostnader</i>		524.845.827	511.238.989
<b>Driftsresultat</b>		48.548.614	63.288.113
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2.118.155	1.892.797
Annen finansinntekt		5.690.738	5.981.484
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		0	0
Annen rentekostnad		(692.496)	(1.937.552)
Annen finanskostnad		(478.891)	(144.615)
<i>Netto finansposter</i>		6.637.506	5.792.114
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		55.186.120	69.080.227
Skattekostnad på ordinært resultat	12	(9.958.837)	(13.656.001)
<b>Årets resultat</b>		45.227.283	55.424.226
<i>Overføringer og disponeringer:</i>			
Overført til/fra annen egenkapital		45.227.283	55.424.226
<i>Sum overført</i>		45.227.283	55.424.226





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### BALANSE

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Goodwill	4	-6.072.645	-8.043.527
Utvikling web	4	12.383.863	10.534.635
<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		6.311.218	2.491.108
<i>Varige driftsmidler</i>			
Inventar og kontormaskiner	5	11.336.423	12.113.522
<i>Sum varige driftsmidler</i>		11.336.423	12.113.522
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Aksjer i datterselskap	10	31.241.535	31.241.535
Investering i aksjer		2.024.312	2.024.312
Lån til foretak i samme konsern	9	0	6.862.500
Langsiktige fordringer	7	250.200	250.200
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		33.516.047	40.378.547
<b>Sum anleggsmidler</b>		51.163.688	54.983.177
<b>Langsiktige fordringer</b>			
Utsatt skattefordel	12	9.353.517	19.312.355
<b>Sum langsiktige fordringer</b>		9.353.517	19.312.355
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7, 9	184.433.421	141.212.401
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	4.487.362	4.003.240
Andre fordringer	7, 9	11.984.839	13.889.404
Andre fordringer på selskap i samme konsern	9	11.798.310	9.416.335
<i>Sum fordringer</i>		212.703.932	168.521.379
Bankinnskudd og kontanter	8	81.970.721	76.567.346
<b>Sum omløpsmidler</b>		294.674.653	245.088.725
<b>SUM EIENDELER</b>		355.191.858	319.384.257





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### BALANSE

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Ordinær aksjekapital	11, 14	17.187.500	17.187.500
Annen innskutt egenkapital	14	1.760.745	1.760.745
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		18.948.245	18.948.245
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	14	87.482.967	93.557.243
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		87.482.967	93.557.243
<b>Sum egenkapital</b>		106.431.212	112.505.488
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	12	0	0
<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		0	0
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Annen langsiktig gjeld	7	0	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		37.027.160	3.818.924
Leverandørgjeld til konsernselskaper	9	5.673.073	6.965.366
Betalbar skatt	12	0	0
Skyldige offentlige avgifter		42.742.651	42.161.385
Avsatt utbytte	14	0	0
Annen kortsiktig gjeld	8	91.122.037	91.212.405
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	9	72.195.724	62.720.687
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		248.760.645	206.878.768
<b>Sum gjeld</b>		248.760.645	206.878.768
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		355.191.858	319.384.257

Bærum, 3. mars 2022

Leif J. Laugen  
Styreleder

Jørgen Haugli  
Nestleder

Kenneth Graarud Olsen  
Styremedlem

Hamdi Kaptan  
Styremedlem

Ida Alve Koppang  
Styremedlem

Andreas Haraldsen  
Styremedlem

Stian Kløfta  
Adm. dir.





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

#### Salgsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Provisjon i forbindelse med et megleroppdrag tas til inntekt når bud blir akseptert.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler som redegjøres for nedenfor.

#### Immaterielle eiendeler

Kjøpt goodwill er bokført til kostpris og avskrives over forventet økonomisk levetid.

Kjøpt software-utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for usikre fordringer. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Pensjoner

Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning. Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note nr. 1 - Salgsinntekter

	2021	2020
<i>Pr. virksomhetsområde og geografisk marked:</i>		
Eiendomsmegling - Norge	555.402.166	555.796.870
<b>Sum</b>	<b>555.402.166</b>	<b>555.796.870</b>

#### Note nr. 2 - Lønnskostnader

	2021	2020
Personalkostnader består av følgende poster:		
Lønn	306.777.335	300.003.850
Folketrygdavgift	44.944.487	41.274.233
Pensjonskostnader	3.720.276	3.991.909
Andre ytelser	9.367.940	3.828.057
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>364.810.037</b>	<b>349.098.049</b>





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### Noter til regnskapet for 2021

Note nr. 3 - Andre driftskostnader	2021	2020
Kontorkostnader	36.507.651	36.410.566
Salgskostnader	76.653.983	72.934.502
Øvrige driftskostnader	38.393.895	45.491.926
	<u>151.555.528</u>	<u>154.836.994</u>

### Note nr. 4 - Immaterielle eiendeler

	2021 Goodwill	2020 Goodwill	2021 Utvikl web	2020 Utvikl web
Anskaffelseskost 1.1. Utvikling web	0	0	21.667.665	15.444.387
Goodwill	35.184.067	45.838.475	0	0
Tilgang	0	0	7.119.410	5.361.774
Tilgang ved fusjon	0	(10.654.409)	0	0
Prosjekter i arbeid	0	0	0	861.504
Anskaffelseskost 31.12.	<u>35.184.067</u>	<u>35.184.067</u>	<u>28.787.075</u>	<u>21.667.665</u>
Avskrivninger tidligere år	43.227.594	45.198.475	11.133.031	7.378.015
Avskrivning	(1.970.882)	(1.970.882)	5.270.181	3.755.016
Avgang ved fusjon	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	<u>41.256.712</u>	<u>43.227.594</u>	<u>16.403.212</u>	<u>11.133.031</u>
Bokført verdi pr. 31.12.	<u>(6.072.645)</u>	<u>(8.043.527)</u>	<u>12.383.863</u>	<u>10.534.634</u>
Avskrivningssats	5 år	5 år	3-5 år	3-5 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note nr. 5 - Varige avskrivbare driftsmidler

	<i>Ikke avskrivbar kunst</i>	<i>Inventar/Maskiner</i>	<i>Maskiner</i>	<i>Sum</i>
Anskaffelseskost pr. 1.1.21	33.475	45.737.011	8.797.395	54.567.881
Tilgang i år	0	3.657.623	851.948	4.509.571
Avgang i år	0	(1.113.169)	0	(1.113.169)
Anskaffelseskost pr. 31.12.21	33.475	48.281.466	9.649.343	57.964.284
Akkumulerte avskrivninger pr. 1.1.21	0	35.128.168	7.326.189	42.454.357
Årets ordinære avskrivninger	0	4.349.395	831.568	5.180.963
Avskrevet avgang	0	(1.007.458)	0	(1.007.458)
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.21	0	38.470.104	8.157.757	46.627.861
Bokført verdi pr. 31.12.21	33.475	9.811.361	1.491.587	11.336.423
Avskrivningssats		5 år	3 år	
Avskrivningsmetode		Lineær	Lineær	

#### Note nr. 6 - Ansatte, godtgjørelser, m.v.

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2021 var 319.

Administrerende direktør har fått utbetalt lønn og feriepenger med kr. 5.307.629  
Annen form for godtgjørelse utgjør kr 229.973

Det er utbetalt styrehonorar for 2021 på kr. 54.000.

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 er på kr.729.500, fordelt på:

Lovpålagt revisjon	620.500
Andre attestasjonstjenester	109.000
Sum	729.500

#### Note nr. 7 - Fordringer

Kundefordringene er oppført til pålydende med fradrag for usikre fordringer på kr. 5.495.302.

Det har i 2021 innkommet kr 109.917 på tidligere avskrevne fordringer. Selskapets fordringer består av opptjent og påløpt provisjon og dekning av utlegg på vegne av kundene.

Andre fordringer er verdsatt til pålydende.





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note nr. 8 - Gjeld, pantstillelser og garantier

Selskapet har ingen gjeld hvor avtalt forfall er mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Av selskaps bankinnskudd er kr. 13.218.339 bundet til dekning av skattetrekk/påleggstrekk.

Selskapet har en kassekreditt pålydende kr. 50 000 000 på markedsmessige vilkår. Pr 31.12.21 var det ikke trekk på denne kredittfasiliteten. Ved evt trekk på kassekreditten, vil dette presenteres som en gjeld i balansen.

Innbetalinger fra kunder i forbindelse med eiendomshandler står plassert på lovbestemte kundekonti og er dermed holdt adskilt fra selskapets midler. I henhold til forskrifter fra Finansdepartementet skal ikke eiendomsmeglerselskaper inkludere disse midler i sin balanse. Således er kundekonto og tilsvarende ansvar pr. 31.12.2021 på kr. 1.065.067.272 utelatt i balanseoppstillingen.

Selskapet har pantsatt fordringer og driftstilbehør med en verdi på 61 millioner til sikkerhet for kassekreditt.

#### Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Påløpte feriepenger	28.984.344	27.670.569
Påløpt lønn og bonus	58.229.801	58.127.484
Avsetning for forpliktelser	3.907.893	5.414.352
	<u>91.122.037</u>	<u>91.212.405</u>

#### Note nr. 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer på selskaper i samme konsern

	31.12.2021		31.12.2020	
	Langsiktig	Kortsiktig	Langsiktig	Kortsiktig
Utleiemegler Krogsveen AS	0	578.523	0	113.112
Krogsveen Moss AS	0	4.306.714	0	4.114.850
Krogsveen Trøndelag AS	0	5.241.576	3.062.500	3.819.195
Boligflyt AS	0	3.264.997	600.000	4.165.433
Krogsveen Sørlandet AS	0	2.893.862	3.200.000	1.206.984
	<u>0</u>	<u>16.285.672</u>	<u>6.862.500</u>	<u>13.419.574</u>

Gjeld til selskaper i samme konsern

	31.12.2021		31.12.2020	
	Langsiktig	Kortsiktig	Langsiktig	Kortsiktig
Utleiemegler Krogsveen AS	0	3.515.994	0	1.631
Krogsveen Moss AS	0	7.232.595	0	21.716
Krogsveen Trøndelag AS	0	173.820	0	(15.000)
Krogsveen Sørlandet AS	0	3.169.375	0	4.375.000
Boligflyt AS	0	12.475.005	0	19.755.867
Pareto AS	0	51.302.009	0	45.546.839
	<u>0</u>	<u>77.868.797</u>	<u>0</u>	<u>69.686.053</u>





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note nr. 10 - Aksjer i datterselskap

<i>Firma</i>	<i>Ansk.- tidspunkt</i>	<i>Forretnings- kontor</i>	<i>Stemme- andel</i>	<i>Eier- andel</i>
Utleiemegler Krogsveen AS	22.04.2015	Oslo	100 %	100 %
Krogsveen Trøndelag AS	03.11.2016	Trondheim	100 %	100 %
Krogsveen Moss AS	15.08.2018	Moss	70 %	70 %
Krogsveen Sørlandet AS	16.12.2019	Kristiansand	70 %	70 %
Krogsveen Utvikling AS	19.08.2019	Oslo	100 %	100 %
		<i>Egenkapital i følge siste årsregnskap</i>	<i>Årsresultat i følge siste årsregnskap</i>	
<i>Firma</i>				
Utleiemegler Krogsveen AS		5.746.785	902.104	
Krogsveen Trøndelag AS		2.145.904	-239.634	
Krogsveen Moss AS		6.538.500	3.938.797	
Krogsveen Sørlandet AS		5.096.687	3.775.314	
Krogsveen Utvikling AS		30.000	-	

Det utarbeides ikke konsernregnskap ihht unntaksreglene i Regnskapsloven § 3-7.

#### Note nr. 11 - Antall aksjer, aksjeeiere, m.v.

Selskapets aksjekapital er pr. 31.12.2021 på kr. 17.187.500. Aksjenes pålydende er kr. 682,50. Det er kun en aksjeklasse. Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Selskapets aksjonærer er pr. 31.12.2021:

	<i>Antall aksjer</i>	<i>Direkte eierandel</i>
Pareto Bolig AS	25.000	100 %
Sum aksjer med stemmerett	25.000	100 %

Eiendomsmegler Krogsveen AS inngår i konsernregnskapet hos morselskapet, Pareto AS. Konsernregnskap fås ved henvendelse til selskapet.





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note nr. 12 - Skatter

	2021	2020	
<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>			
Betalbar skatt	-	1.839.860	
Endring utsatt skattefordel	9.958.837	11.816.141	
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>9.958.837</b>	<b>13.656.001</b>	
<i>Grunnlag betalbar skatt:</i>			
Ordinært resultat før skattekostnad	55.186.120	69.080.227	
Permanente forskjeller	-7.627.271	-7.007.496	
Endring midlertidige forskjeller mv.	-47.558.849	-53.709.732	
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>8.363.000</b>	
<b>Betalbar skatt, 22%</b>	<b>-</b>	<b>1.839.860</b>	
<i>Utsatt skattefordel i balansen</i>			
Utsatt skattefordel i balansen 1.1.	-19.312.353	-3.526.798	
Justert for skatteposisjon innfusjonert selskap		-27.601.696	
Endring utsatt skattefordel resultatført	9.958.837	11.816.141	
<b>Utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>-9.353.516</b>	<b>-19.312.353</b>	
Betalbar skatt	-	1.839.860	
Refusjon SkatteFUNN	-	-1.233.507	
Skatteeffekt av konsemdbidrag		-1.839.860	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-1.233.507</b>	
<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>			
	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Goodwill	-7.444.911	-10.069.341	-2.624.429
Driftsmidler	-7.502.075	-8.562.657	-1.060.582
Kundefordringer	-5.418.809	-5.011.937	406.872
Avsetning for forpliktelser	-1.120.000	-2.404.357	-1.284.357
Forskjell mellom RM og SM verdier oppkjøp/earn-out	301.915	377.394	75.479
Forskjell regnskap og skatt sign on og stay on	6.936.925	6.331.189	-605.736
Forpliktelse earn-out	-	-	-
Pensjon	-	-	-
Endring midlertidige forskjeller	-14.246.955	-19.339.708	-5.092.754
<b>Fremførbart underskudd</b>	<b>-28.269.033</b>	<b>-68.443.721</b>	<b>-40.174.688</b>
<b>Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>-42.515.988</b>	<b>-87.783.430</b>	<b>-45.267.442</b>
<b>Utsatt skatt 22%</b>	<b>-9.353.517</b>	<b>-19.312.355</b>	<b>-9.958.837</b>





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note nr. 13 - Pensjonsordninger og pensjonsforpliktelser

Selskapet har opprettet innskuddsbasert tjenesteordning for sine ansatte. Ordningen tilfredsstiller kravene i Lov om Obligatorisk tjenstepensjon. Løpende pensjonspremier som betales til forsikringsselskapet kostnadsføres direkte. Det er ingen avsetning for fremtidige pensjonsforpliktelser i regnskapet. Årets premiebetaling er kr 3.720.276.

#### Note nr. 14 - Endringer i egenkapital

	<i>Aksjekapital</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Innskutt egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital pr. 1.1.2021	17.187.500	93.557.693	1.760.745	112.505.938
Årets resultat	-	45.227.283	-	45.227.283
Avsatt konsemdrag for regnskapsåret 2021		-51.302.009		-51.302.009
Egenkapital pr. 31.12.2021	17.187.500	87.482.967	1.760.745	106.431.212

Det er avgitt konsemdrag uten skattemessig effekt til Pareto AS med kr 51.302.009.

#### Note nr. 15 - Husleieforpliktelser

Selskapet leier alle sine lokaler. Kostnader for leie og felleskostnader henføres til den perioden leien gjelder. Ved utgangen av 2021 har selskapet 51 aktive leieavtaler. Avtalene kan indeksjusteres årlig iht kontrakter.

Forpliktelse til forfall innenfor et år	20.961.912
Forpliktelse med forfall mellom to og fem år	40.895.924
Forpliktelse med forfall over fem år	7.293.597
	<hr/>
	69.151.432

Forpliktelsene er nominelle verdier pr avtaletidspunktet. Alle avtalene er fastpris med tillegg for felleskostander. Avtalene kan indeksreguleres årlig. Ingen leieavtaler er resultatavhengning.





## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	55.186.120	69.080.227
Periodens betalte skatt	0	0
Gevinst ved salg av driftsmidler/Tap utrangering	105.708	0
Avskrivninger	8.480.262	7.303.946
Endring i kundefordringer	(43.705.142)	(8.032.279)
Endring i leverandørgjeld	31.915.943	3.014.291
Endring i langsiktige fordringer og gjeld	6.862.500	(1.649.200)
Endring i andre kortsiktige fordringer og gjeld	12.096.804	21.919.523
Andre endringer uten effekt på kontantstrøm	0	(5.084.670)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>70.942.195</b>	<b>86.551.839</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetaling ved kjøp av aksjer i andre selskaper	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		
Nedskrivning på aksjer og investeringer	0	0
Innbetalinger ved salg av driftsmidler	0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer	0	1.500.000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og goodwill	(11.628.981)	(7.264.172)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(11.628.981)</b>	<b>(5.764.172)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto utbetaling kassekreditt	0	0
Utbetaling av konsernbidrag	(53.909.839)	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	(30.618.608)
Innbetalinger av konsernbidrag fra morselskapet	0	(7.919.899)
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(53.909.839)</b>	<b>(38.538.507)</b>
Netto endring i kontanter og -ekvivalenter	5.403.375	42.249.160
Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 1.1	76.567.346	34.318.187
Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 31.12	81.970.721	76.567.347
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kasse og bank.	81.970.721	76.567.346

