



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Veslemøy Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		134 200 550	144 948 101
Annen driftsinntekt		120 976 733	122 026 897
Sum inntekter		255 177 282	266 974 998
Kostnader			
Varekostnad		37 569 279	32 262 521
Lønnskostnad		163 011 399	157 785 601
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		794 715	736 975
Annen driftskostnad		51 136 264	48 634 714
Sum kostnader		252 511 657	239 419 812
Driftsresultat		2 665 625	27 555 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 435 250	80 538
Sum finansinntekter		1 435 250	80 538
Annen rentekostnad		787 410	170 483
Annen finanskostnad		564 241	221 695
Sum finanskostnader		1 351 651	392 178
Netto finans		83 599	-311 640
Ordinært resultat før skattekostnad		2 749 224	27 243 547
Skattekostnad på resultat		669 780	6 075 778
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 079 445	21 167 769
Årsresultat		2 079 445	21 167 769
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 079 445	21 167 769
Totalresultat		2 079 445	21 167 769
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte			19 000 000
Avsatt til annen egenkapital		2 079 444	2 167 769
Sum overføringer og disponeringer		2 079 444	21 167 769



Balanse

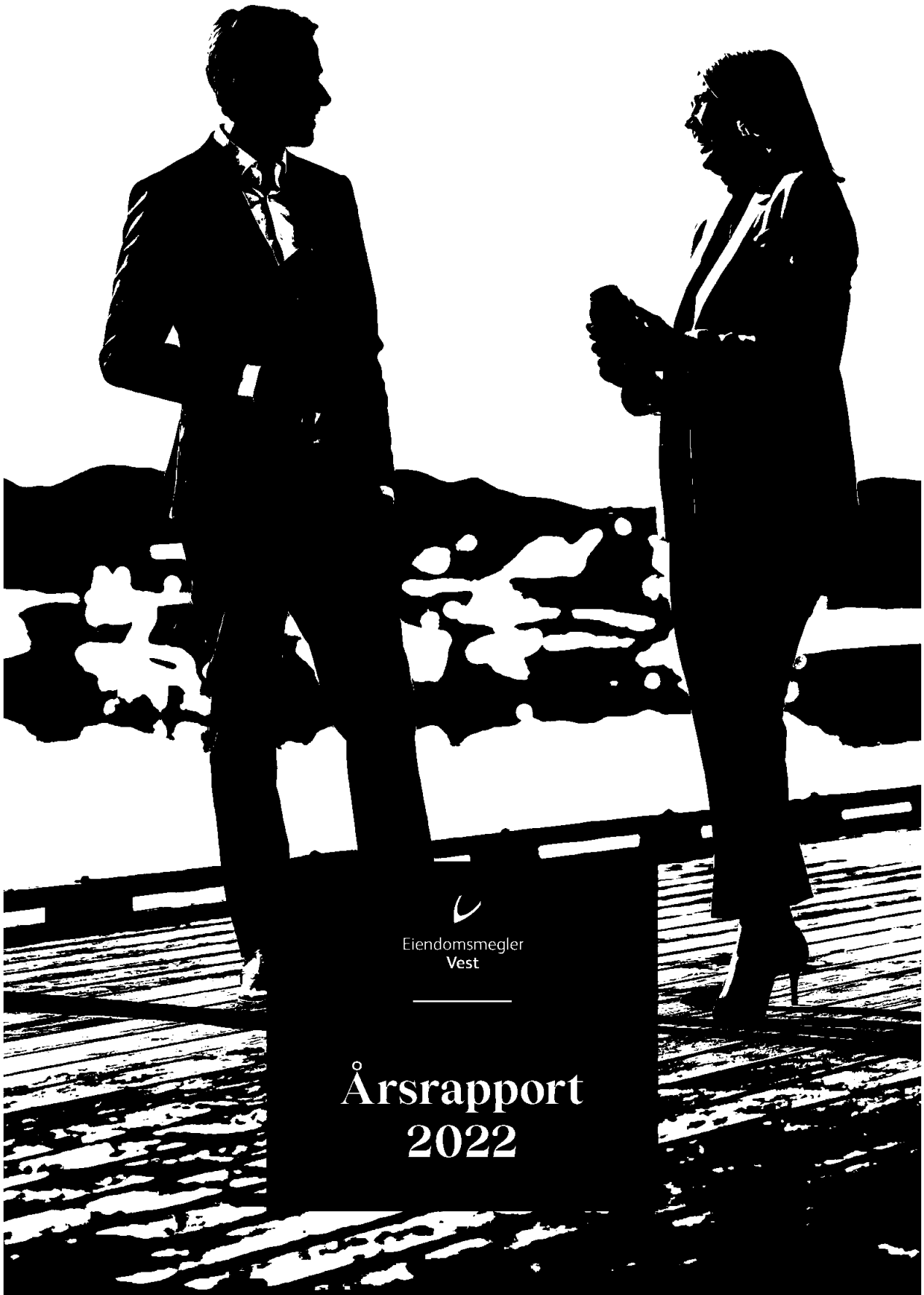
Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 032 338	1 008 297
Sum immaterielle eiendeler		1 032 338	1 008 297
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 355 422	2 065 498
Sum varige driftsmidler		2 355 422	2 065 498
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		7 518 726	
Andre langsiktige fordringer		8 859 777	8 736 068
Sum finansielle anleggsmidler		16 378 503	8 736 068
Sum anleggsmidler		19 766 263	11 809 863
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 755 572	4 436 890
Meglerstilgodehavne		61 048 308	63 996 350
Andre kortsiktige fordringer		2 843 766	1 333 067
Sum fordringer		67 647 645	69 766 307
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 481 175	51 186 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 481 175	51 186 716
Sum omløpsmidler		92 128 820	120 953 023
SUM EIENDELER		111 895 083	132 762 886

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 560 000	1 560 000
Overkurs		52 428 739	52 428 739
Sum innskutt egenkapital		53 988 739	53 988 739
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 079 444	-1
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		2 079 444	-1
Sum egenkapital		56 068 182	53 988 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		9 911 960	9 805 480
Sum avsetninger for forpliktelser		9 911 960	9 805 480
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		9 911 960	9 805 480
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 172 353	3 933 862
Betalbar skatt		700 332	5 811 500
Skyldig offentlige avgifter		16 294 025	17 778 159
Utbytte			19 000 000
Annen kortsiktig gjeld		22 748 231	22 445 148
Sum kortsiktig gjeld		45 914 941	68 968 669
Sum gjeld		55 826 901	78 774 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 895 083	132 762 886

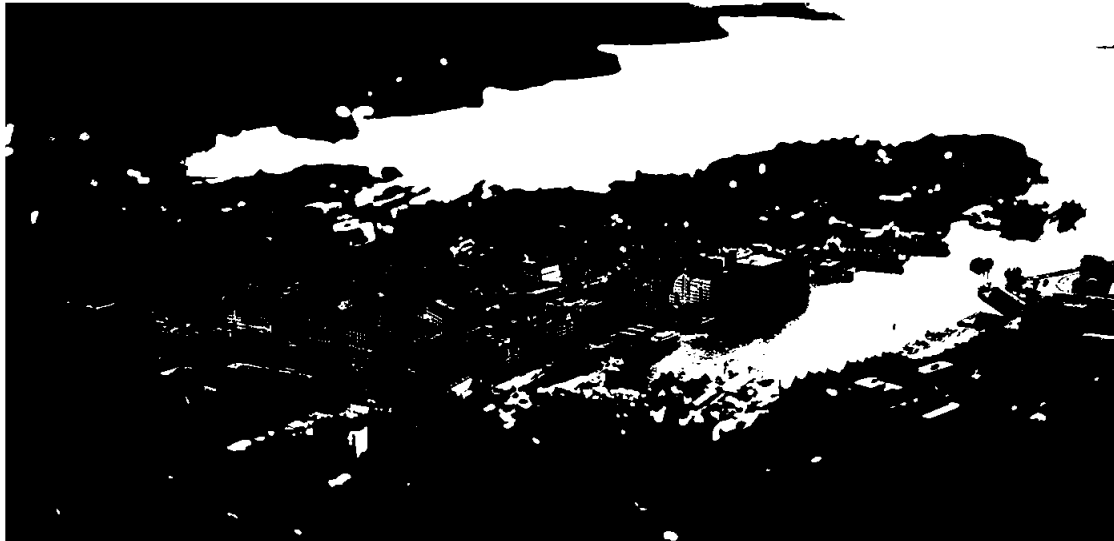



Eiendomsmeidler
Vest

Årsrapport 2022



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022



Årsrapport for 2022

Nøkkeltall

Formidlet verdi:	MNOK	13.193,6
Omsetning:	MNOK	255,7
Årets resultat:	MNOK	2,1
Egenkapital:	MNOK	56

Virksomhetens art

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

Selskapet har til sammen 29 kontorer på Vestlandet.

Pr 31.12.2022 var det til sammen 155 ansatte og 142 årsverk i EMV.

Markeds- og driftsutvikling

Eiendomsmegler Vest (SPV eierandel 100 %) har i 2022 et resultat før skatt på 2,7 (27,2) millioner kroner.

Selskapet har i 2022 formidlet 3.766 (4.249) boliger som er en nedgang på 11,4 % fra 2021. Nybyggsatsingen viser fortsatt positiv utvikling. Selskapet har signert flere nye prosjekter, har høy salgs-effektivitet og tatt markedsandeler på salg gjennom året (Kilde: Econ nybolig rapport).

Som del av Eiendomsmegler Vests langsiktige vekststrategi har vi i løpet av de siste 18 mnd. etablert 6

helt nye kontor, og vi er reetablert i Sogndal (Ålesund, Førde, Florø, Nordfjordeid, Sogndal, Forus, Ryfylke).

EMV vokser på Vestlandet (Sunnmøre, Vestland, Rogaland) med 0,9 prosentpoeng, og 1,4 prosentpoeng i Vestland fylke (Eiendomsverdi). Vekst-kostnader, sammen med et roligere marked spesielt 2. halvår preger driftsresultatet på 2,7 mill for 2022.

Boligprisene i Bergen med steg 0,5 prosent, og Stavanger +3,7 prosent (Kilde: Eiendomsverdi).

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for forutsetningene ligger resultatet for år 2022 og selskapets langsiktige prognoser for årene fremover.

Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Medarbeiderundersøkelsen for 2022 viste fremgang og gode resultater totalt for selskapet, og selskapet kan vise til god score på samtlige forhold som er undersøkt.

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



Sykefraværet i Eiendomsmegler Vest AS 2022 var 2,45 %. Sykefraværet har vært lavt de siste tre årene:

Sykefravær	2020	2021	2022
Totalt	3,6 %	1,8 %	2,4 %

Av selskapets ansatte er 48 % kvinner og 52 % menn. Selskapets styre består av fem personer hvorav to er kvinner. Ledelsen i EMV bestod pr 31.12 av 7 personer, hvorav to er kvinner. Selskapet har kvinnelig styreleder og toppleder.

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

Likestilling og mangfold

Eiendomsmegler Vest jobber for likestilling og mangfold, og mot alle former for diskriminering. Vi verdsetter mangfold i kjønn, alder, etnisitet, funksjonshemming og erfaring. Mangfold er viktig for å skape en god og lærende kultur.

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

EMV har oppmerksomhet på likelønn og eventuelle skjevheter både mellom stillingskategorier og kjønn, og det er fokus på likelønn i forbindelse med lokale lønnsoppgjør.

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

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

Tabellen viser nøkkeltall knyttet til kjønnsbalanse, midlertidig ansatte, uttak av foreldrepermisjon og deltid.

Kjønnsbalanse		Midlertidig ansatte*		Foreldrepermisjon		Deltidsarbeid*	
Antall	Andel i %	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn
74	81	8	6	20	11	8	6

* Stor andel Traineer i praksis samtidig med eiendomsmeglerstudiet

Miljørapportering

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

Fremtidig utvikling

Eiendomsmeglerbransjen preges i sterkere grad av konkurranse om oppdrag, kamp om gode ressurser og pressede marginer. Betydelig kostnadsøkning fra leverandører utfordrer det generelle kostnadsnivået i foretakene. Forbrukernes adferd knyttet til høyere renter og levekostnader kan potensielt påvirke markedsvolumene utover året. Så langt har renteøkningene ikke hatt betydelig effekt på markedet.

Kulturutvikling har gitt gode resultater og høyt medarbeiderengasjement. EMV har som ambisjon å være ledende på Vestlandet og jobber for å utvikle et attraktivt miljø der ansatte bidrar aktivt til en sterk prestasjonskultur.

Når det gjelder prisutvikling forventes en prisvekst på 6 % i Bergen og 4,5 % i Stavanger (Kilde: Eiendom Norge).

Resultat og balanse

I 2022 formidlet Eiendomsmegler Vest AS eiendommer til en verdi av 13,19 milliarder kroner, mot 14,19 milliarder i 2021.

Årsresultatet i selskapet var kr 2 079 445 mot kr 21 167 769 i 2021.

Resultat før skatt var på kr 2 749 224. Dette gir en resultatgrad på 1,08 % mot 10,20 % året før.

Selskapets likvidbeholdning pr. 31.12.22 var kr 24 481 175.

Selskapets kortsiktige gjeld pr. 31.12.22 utgjorde 82,2 % av samlet gjeld i selskapet.

Egenkapitalen pr. 31.12.22 var på kr 56 068 183. Dette gir en egenkapitalandel på 50,1 %. Pr. 31.12.21 var egenkapitalandelen 40,7 %.

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

Risiko knyttet til langsiktig gjeld er lav. Langsiktig gjeld utgjør 17,8 % av samlet gjeld (pantesikrede pensjonsmidler og aga forpliktelse, ref. note 10) Likviditetsrisikoen knyttet til inndrivning av kundefordringer ansees relativt lav. Selskapet har ikke direkte eksponering knyttet til valuta og rente-



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

endringer. Finansiell risiko vurderes som lav og det er derfor ikke gjort spesielle tilknyttinger til dette.

Bekreftelse vedr styreforsikring

Eiendomsmegler Vest har styreansvarsforsikring gjennom konsernpolitisen til Sparebanken Vest med primærdekning i ALG, 1. excess dekkes av Zurich, og 2. excess dekkes av Riskpoint.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat:

Til annen egenkapital kr 2 079 445


Bergen, 20. april 2023
Styret for Eiendomsmegler Vest AS


Siren Sundland
Styrets leder


Tore Dvergsdal


Daniel Røksund


Therese Linn Arentsen


Veslemøy Tvedt Fredriksen
Adm. direktør



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

Resultatregnskap 2022

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Meglerprovisjon		134 200 550	144 948 101
Andre inntekter		120 976 733	122 026 897
Sum driftsinntekter		255 177 282	266 974 998
Lønnskostnader	10, 13	163 011 399	157 785 601
Andre driftskostnader	2, 4, 13	88 705 543	80 897 236
Av- og nedskrivninger	1	794 715	736 975
SUM DRIFTSKOSTNADER		252 511 657	239 419 812
Driftsresultat		2 665 625	27 555 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		1 435 250	80 538
Finanskostnader		1 351 651	392 178
Resultat av finansposter		83 599	-311 640
Resultat før skattekostnad		2 749 224	27 243 547
Skattekostnad	11	669 780	6 075 778
Årsoverskudd		2 079 445	21 167 769
Disponering av årsoverskudd			
Utbytte		-	19 000 000
Avsatt til/- overført fra annen egenkapital	8	2 079 445	2 167 769
Sum disponert		2 079 445	21 167 769



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	1 032 338	1 008 297
Varige driftsmidler			
Maskiner, inventar, driftsmidler	1	2 355 422	2 065 498
Finansielle anleggsmidler			
Pensjonsmidler	10	8 859 777	8 736 068
Aksjer i datterselskaper	3	7 518 726	-
Sum finansielle anleggsmidler		16 378 503	8 736 068
Sum anleggsmidler		19 766 263	11 809 863
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4	61 048 308	63 979 240
Andre kortsiktige fordringer	5,7	6 599 337	5 787 067
Sum fordringer		67 647 645	69 766 307
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Sum omløpsmidler	6	24 481 175	51 186 716
Sum eiendeler		111 895 084	132 762 887



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 1.200 à 1.300	8, 9	1 560 000	1 560 000
Overkursfond	8	52 428 739	52 428 739
Sum innskutt egenkapital		53 988 739	53 988 739
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 079 445	-
Sum opptjent egenkapital		2 079 445	-
Sum egenkapital		56 068 183	53 988 739
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	10	9 911 960	9 805 480
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	6 172 353	3 933 862
Betalbar skatt	11	700 332	5 811 500
Off. avgifter, skattetrekk m.m.		16 295 910	17 780 044
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m.	12	19 853 689	19 214 699
Annen kortsiktig gjeld	12	2 892 657	22 228 564
Sum kortsiktig gjeld		45 914 940	68 968 669
Sum gjeld		55 826 900	78 774 149
Sum gjeld og egenkapital		111 895 084	132 762 887

Bergen, 20. april 2023
Styret for Eiendomsmegler Vest AS

Siren Sundland
Styrets leder

Tore Dvergsdal

Daniel Røksund

Therese Linn Arentsen

V. T. Fredriksen
Veslemøy Tvedt Fredriksen
Adm. direktør



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 749 224	27 243 547
Periodens betalte skatt	-5 804 988	-6 145 243
Ordinære avskrivninger/ nedskrivninger inkl goodwill	794 715	736 975
Pensjonskostnad uten kontanteffekt	-17 229	82 961
Endring i kundefordringer	2 930 932	-9 965 834
Endring i leverandørgjeld	2 238 491	-2 546 408
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-1 993 322	2 975 725
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	897 824	12 381 723
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmiddel	-1 084 639	-163 749
Utbetaling ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-7 518 726	-8 646 629
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-8 603 365	-8 810 378
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av utbytte / konsernbidrag	-19 000 000	-21 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-19 000 000	-21 000 000
Netto likviditetsendring gjennom året	-26 705 540	-17 428 655
Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	51 186 716	67 183 049
Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1. fusjonerte selskaper		1 432 323
Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	24 481 175	51 186 716



Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

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

Leasing

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

Datterselskaper

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

Utbytte registreres som inntekt i opptjeningsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Garantiansvar

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

Pensjoner

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

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

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

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

Skatt

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

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Ved bruk av den indirekte metoden rapporteres kontantstrømmene brutto fra investerings- og finansieringsaktiviteter, mens det regnskapsmessige resultat avstemmes mot netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

Note 1 – Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Maskiner / inventar
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost 01.01.	6 412 158
Tilgang	1 084 639
Avgang	-
Nedskrivning varig driftsmiddel	-
Anskaffelseskost 31.12.	7 496 797
Oppskrevet tidligere	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	5 141 375
Balansført verdi 31.12.	2 355 422
<hr/>	
Årets av- og nedskrivninger varige driftsmidler	794 715
Forventet økonomisk levetid	3-5
Avskrivningsplan	Lineær

Note 2 – Leieavtaler

Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler (operasjonell leasing)	Årlig leie
Driftsmiddel	
Maskiner	600 137
Leie lokaler	15 696 532

Note 3 – Datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Eiendomsmegler Vest kjøpte A Megler, org. nr. 918563326, den 15. desember 2022. Kostpris 7.518.726.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

Note 4 – Kundefordringer

	31.12.2022	31.12.2021
Klientmidler, bank	421 951 909	458 219 856
- ansvar klienter	-360 613 601	-393 950 616
- delkredereavsetning	-290 000	-290 000
Meglers tilgodehavende 31.12.	61 048 308	63 979 240
	2022	2021
Årets konstaterte tap på fordringer	993 503	835 817
Innkomet på tidligere avskrevne fordringer	4 480	17 089
Tap på fordringer	989 023	818 728

Note 5 – Andre kortsiktige fordringer

	31.12.2022	31.12.2021
Forsuddsbetalte kostnader	2 843 766	1 390 177
Kundefordringer	3 755 572	4 396 890
Andre kortsiktige fordringer 31.12.	6 599 337	5 787 067

Note 6 – Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 6.030.281

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

	31.12.2022	31.12.2021
Leverandørgjeld til Sparebanken Vest	96 010	0
Skyldig utbytte	0	19 000 000

Note 8 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2021	1 560 000	52 428 739	0	53 988 739
+/- Resultat 2022 ihht regnskap.			2 079 445	2 079 445
Egenkapital 31.12.2022	1 560 000	52 428 739	2 079 445	56 068 183



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

Note 9 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Note 10 – Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Selskapet har pensjonsordning for sine ansatte som tilfredsstiller kravene i denne lov. Pensjonsordningen er innskuddsbasert og kostnadsført med kr 8.016.163 inkl.aga for 2022. Selskapet har betalt premie for i alt 152 personer i 2022.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert. Årlig avtalt tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Midlene eies av selskapet, med panterett for medlemmene av ordningen. Tilskudd til verdipapirfondene blir derfor en eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene beregnes det og avsettes for arbeidsgiveravgift. Netto pensjonsforpliktelse er lik avsatt arbeidsgiveravgift. Midlene utbetales medlemmene ved pensjonering, fratredelse, arbeidsuførhet eller død. 17 personer er omfattet av ordningen pr. 31.12.2022. Kostnadseffekten for 2022 er kroner 1.186.809 inkl. avsetning for aga-forpliktelse.

I tillegg til overstående ordninger betaler selskapet premie til AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalinger kostnadsføres løpende. Tilskudd til AFP ordningen er kostnadsført med kroner 2.145.117 inkl.aga i 2022.

Totale pensjonskostnader utgjør 11.348.088 inkludert arbeidsgiveravgift og er kostnadsført under regnskapslinjen lønnskostnader.

Pensjonsmidler	31.12.2022	31.12.2021
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	8 859 777	8 736 068
Pensjonsforpliktelse		
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	8 859 777	8 736 068
Avsatt arbeidsgiveravgift for tapt ytelsespensjon	1 052 183	1 069 412
Sum brutto pensjonsforpliktelse	9 911 960	9 805 480



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

Note 11 – Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt (22% av grunnlag i resultatregnskapet)	700 332	5 811 500
Endring i utsatt skatt	-24 041	258 547
Feil i skattegrunnlag for tidligere år	-6 512	5 731
Sum skattekostnad	669 780	6 075 778
Beregning av årets skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	2 749 224	27 243 547
Permanente forskjeller	324 827	347 573
Endring i midlertidige forskjeller	109 277	-1 175 212
Skattepl. inntekt (grunnlag betalbar skatt i balansen)	3 183 328	26 415 908
Betalbar skatt (22% av grunnlag i resultatregnskapet)	700 332	5 811 500
Oversikt over midlertidige forskjeller		
	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler	-400 636	-658 994
Fordringer	-290 000	-290 000
Pensjonsmidler	-1 052 183	-1 069 412
Taps- gevinstkonto	36 771	45 964
Regnskapsmessige avsetninger	-2 986 398	-2 610 727
Sum grunnlag utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-4 692 446	-4 583 169
Utsatt skattefordel (22 % av grunnlag utsatt skatt)	-1 032 338	-1 008 297
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:		
22% skatt av resultat før skatt	604 829	5 993 580
22% skatt på permanente forskjeller	71 462	76 466
Feil i skattekostnad fra tidligere år	-6 512	5 731
Beregnet skattekostnad	669 780	6 075 778

Note 12 – Annen kortsiktig gjeld

	31.12.2022	31.12.2021
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m består av;		
Feriepenger	13 051 630	12 213 963
Provisjon- og bonuslønn	6 802 059	7 000 736
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m 31.12.	19 853 689	19 214 699
Annen kortsiktig gjeld består av;		
Utbytte	0	19 000 000
Påløpte kostnader	2 892 657	3 228 564
Annen kortsiktig gjeld 31.12.	2 892 657	22 228 564



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

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

	2022	2021
Lønnskostnader		
Lønn	126 167 484	123 486 746
Arbeidsgiveravgift	18 210 328	17 399 287
Pensjonskostnader (Se note 10)	11 348 088	10 295 238
Andre ytelser	7 285 499	6 604 329
Sum	163 011 399	157 785 601

Antall årsverk (gjennomsnitt for året)	146	145
---	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Adm. Dir	Styret
Lønn	1 957 032	
Pensjonsutgifter	116 137	
Styrehonorar		250 000
Annen godtgjørelse	156 660	

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

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende tjenester:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	239 800	206 275
Andre attestasjonstjenester	71 400	93 200
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	109 900
Sum honorar til revisor (eks. mva)	311 200	409 375

Note 14 – Garanti/sikkerhetsstillelse

Oversikt over garantier og sikkerhetsstillelser

Kreditor	Type	Fra dato	Til dato	Beløp
Finanstilsynet	Sikkerhetsstillelse	01.07.2015		45 000 000
Jonsvoll utleie AS	Husleiegaranti	02.02.2016	15.10.2030	1 984 050
2020park 01 AS	Husleiegaranti	13.10.2022	31.12.2028	213 018

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



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler Vest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler Vest AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 07HK6-W4QW0-SUDXY-OMF5W-75BAG-JCIV1



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Eiendomsmegler Vest AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 20. april 2023
Deloitte AS

Helge-Roald Johnsen
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: 01HK6-W40V0-5UDXY-0MF5W-75BAG-JCIV1



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2022

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."

Helge-Roald Johnsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1349856

IP: 80.213.xxx.xxx

2023-04-21 20:24:33 UTC

 bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q#HK6-W#4QW0-5UDXY-OMF5W-75BAG-JCV1

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 tredje part. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Eiendomsmeidler
Vest

Jonsvollsgaten 2, Postboks 7999
5020 Bergen

Tlf.: 915 05560
emv@emvest.no