



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 064 358
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: IN-VEST EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Griniveien 10
0756 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Synnøve Nyhagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	34 790 763	28 180 016
Annen driftsinntekt		1 373 958	1 116 554
Sum inntekter		36 164 720	29 296 571
Kostnader			
Varekostnad		7 232 092	5 581 659
Lønnskostnad	2	18 730 711	14 039 646
Avskrivning på varige driftsmidler	3	23 085	17 658
Annen driftskostnad		8 050 655	7 847 708
Sum kostnader		34 036 544	27 486 671
Driftsresultat		2 128 176	1 809 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 728	133 881
Sum finansinntekter		20 728	133 881
Annen rentekostnad		317 184	266 169
Sum finanskostnader		317 184	266 169
Netto finans		-296 456	-132 288
Ordinært resultat før skattekostnad		1 831 720	1 677 611
Skattekostnad på ordinært resultat		409 409	374 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 422 311	1 302 832
Årsresultat		1 422 311	1 302 832
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 422 311	1 302 832
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	4		2 500 000
Ordinært utbytte	4	900 000	1 330 000
Overføringer annen egenkapital	4	522 311	-2 527 168



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		1 422 311	1 302 832



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		210 767	201 585
Sum immaterielle eiendeler		210 767	201 585
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	52 126	39 465
Sum varige driftsmidler		52 126	39 465
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	3	62 255	158 945
Sum finansielle anleggsmidler		62 255	158 945
Sum anleggsmidler		325 147	399 996
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		381 593	287 914
Andre fordringer	5,6	2 354 576	2 564 984
Sum fordringer		2 736 168	2 852 899
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 148 808	5 702 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 148 808	5 702 089
Sum omløpsmidler		6 884 977	8 554 988
SUM EIENDELER		7 210 124	8 954 983

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	176 600	176 600
Overkurs	4	65 684	65 684
Sum innskutt egenkapital		242 284	242 284
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	524 516	2 205
Sum opptjent egenkapital		524 516	2 205
Sum egenkapital		766 801	244 489
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 029 491	1 008 087
Betalbar skatt		418 591	307 125
Skyldig offentlige avgifter		1 951 741	1 581 788
Utbytte	4	900 000	3 830 000
Annen kortsiktig gjeld		2 143 500	1 983 493
Sum kortsiktig gjeld		6 443 323	8 710 494
Sum gjeld		6 443 323	8 710 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 210 124	8 954 983



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 565156

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 064 358
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: IN-VEST EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Griniveien 10
0756 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Synnøve Nyhagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 05.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 945 064 358
IN-VEST EIENDOMSMEGLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	34 790 763	28 180 016
Annen driftsinntekt		1 373 958	1 116 554
Sum inntekter		36 164 720	29 296 571
Kostnader			
Varekostnad		7 232 092	5 581 659
Lønnskostnad	2	18 730 711	14 039 646
Avskrivning på varige driftsmidler	3	23 085	17 658
Annen driftskostnad		8 050 655	7 847 708
Sum kostnader		34 036 544	27 486 671
Driftsresultat		2 128 176	1 809 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 728	133 881
Sum finansinntekter		20 728	133 881
Annen rentekostnad		317 184	266 169
Sum finanskostnader		317 184	266 169
Netto finans		-296 456	-132 288
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		409 409	374 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 422 311	1 302 832
Årsresultat		1 422 311	1 302 832
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 422 311	1 302 832
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	4		2 500 000
Ordinært utbytte	4	900 000	1 330 000
Overføringer annen egenkapital	4	522 311	-2 527 168
Sum overføringer og disponeringer		1 422 311	1 302 832



Organisasjonsnr: 945 064 358
IN-VEST EIENDOMSMEGLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 210 767 201 585
Sum immaterielle eiendeler 210 767 201 585

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontorm. 3 52 126 39 465
Sum varige driftsmidler 52 126 39 465

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 3 62 255 158 945
Sum finansielle
anleggsmidler 62 255 158 945

Sum anleggsmidler 325 147 399 996

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 381 593 287 914
Andre fordringer 5,6 2 354 576 2 564 984
Sum fordringer 2 736 168 2 852 899

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 4 148 808 5 702 089
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 4 148 808 5 702 089

Sum omløpsmidler 6 884 977 8 554 988

SUM EIENDELER 7 210 124 8 954 983

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 4 176 600 176 600
Overkurs 4 65 684 65 684
Sum innskutt egenkapital 242 284 242 284

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 524 516 2 205



Sum opptjent egenkapital	524 516	2 205
Sum egenkapital	766 801	244 489
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 029 491	1 008 087
Betalbar skatt	418 591	307 125
Skyldig offentlige avgifter	1 951 741	1 581 788
Utbytte	900 000	3 830 000
Annen kortsiktig gjeld	2 143 500	1 983 493
Sum kortsiktig gjeld	6 443 323	8 710 494
Sum gjeld	6 443 323	8 710 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 210 124	8 954 983



Organisasjonsnr: 945 064 358
IN-VEST EIENDOMSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
22.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
In-Vest Eiendomsmegling AS**

Organisasjonsnr. 945064358



In-Vest Eiendomsmegling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	34 790 763	28 180 016
Annen driftsinntekt		1 373 958	1 116 554
Sum driftsinntekter		36 164 720	29 296 571
Driftskostnader			
Varekostnad		7 232 092	5 581 659
Lønnskostnad	2	18 730 711	14 039 646
Avskrivning på varige driftsmidler	3	23 085	17 658
Annen driftskostnad		8 050 655	7 847 708
Sum driftskostnader		34 036 544	27 486 671
DRIFTSRESULTAT		2 128 176	1 809 900
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		20 728	133 881
Sum finansinntekter		20 728	133 881
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		317 184	266 169
Sum finanskostnader		317 184	266 169
NETTO FINANSPOSTER		(296 456)	(132 288)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 831 720	1 677 611
Skattekostnad på ordinært resultat		409 409	374 779
ORDINÆRT RESULTAT		1 422 311	1 302 832
ÅRSRESULTAT		1 422 311	1 302 832
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	4	900 000	1 330 000
Tilleggsutbytte	4	0	2 500 000
Overføringer annen egenkapital	4	522 311	(2 527 168)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		1 422 311	1 302 832



In-Vest Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		210 767	201 585
Sum immaterielle eiendeler		210 767	201 585
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	52 126	39 465
Sum varige driftsmidler		52 126	39 465
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	3	62 255	158 945
Sum finansielle anleggsmidler		62 255	158 945
SUM ANLEGGSMIDLER		325 147	399 996
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		381 593	287 914
Andre fordringer	5,6	2 354 576	2 564 984
Sum fordringer		2 736 168	2 852 899
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 148 808	5 702 089
SUM OMLØPSMIDLER		6 884 977	8 554 988
SUM EIENDELER		7 210 124	8 954 983



In-Vest Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	176 600	176 600
Overkurs	4	65 684	65 684
Sum innskutt egenkapital		242 284	242 284
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	524 516	2 205
Sum opptjent egenkapital		524 516	2 205
SUM EGENKAPITAL		766 801	244 489
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 029 491	1 008 087
Betalbar skatt		418 591	307 125
Skyldig offentlige avgifter		1 951 741	1 581 788
Utbytte	4	900 000	3 830 000
Annen kortsiktig gjeld		2 143 500	1 983 493
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 443 323	8 710 494
SUM GJELD		6 443 323	8 710 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 210 124	8 954 983

Oslo den

Liv Karin Solberg Hilsen
styrets leder

Synnøve Von Boscamp Nyhagen
styremedlem/daglig leder

Vegar Eriksen Giæver
styremedlem

Janne Kristin Berner-Mediaas
styremedlem

Lise Borgen
styremedlem

Joakim Swartling
styremedlem



In-Vest Eiendomsmegling AS

Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring av provisjon skjer på aksepttidspunktet for bindende bud.

Klientmidler/-ansvar

Klientmidler/-ansvar er nettoført i balansen. Meglers tilgodehavende inngår i posten "andre fordringer".

Omløpsmidler/ Kortsiktig gjeld

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.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer

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

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

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Noter for In-Vest Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnr. 945064358



In-Vest Eiendomsmegling AS

Noter 2021

Note 2 - Lønnskostnad:

Selskapet har hatt 22 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	15 399 657	11 628 545
Arbeidsgiveravgift	2 230 082	1 616 222
Pensjonskostnader	213 823	212 603
Andre lønnsrelaterte ytelser	887 149	591 633
Totalt	18 730 711	14 039 646

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en tjenstepensjonsordning som tilfredsstillere kravene i loven.

Pensjonsordningen er en tilskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen.

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter alle ansatte pr 31.12.

Note 3 - Anleggsmidler:

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Investeringer i datterselskap	Andre fordringer	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	2 016 825	127 037	304 440	2 448 301
+ Tilgang	35 746	0	0	35 746
- Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	2 052 571	127 037	304 440	2 484 047
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 977 359	127 037	304 440	2 408 836
+ Ordinære avskrivninger	23 085	0	0	23 085
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	2 000 445	127 037	304 440	2 431 921
Balanseført verdi pr 31/12	52 126	0	0	52 126
Prosentavskrift for ord.avskr	10-33	20-20	20-20	



In-Vest Eiendomsmegling AS

Noter 2021

Note 4 - Egenkapital:

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	176 600	65 684	2 205	244 489
+Fra årets resultat			1 422 311	1 422 311
-Avsatt utbytte			-900 000	-900 000
=Pr 31.12.	176 600	65 684	524 516	766 801

Note 5 - Klientmidler:

	I år	I fjor
Netto klientansvar	101 794 678	40 904 668
Bundne klientmidler	102 159 677	40 904 668

Meglers tilgodehavende, kr 783 102,- representerer selskapets krav på provisjon og utlegg for utførte oppdrag.

Meglers tilgodehavende er klassifisert som en kortsiktig fordring pr 31.12. og inngår i posten andre fordringer.

Det er pr 31.12. avsatt kr 436 704 til tap på andre fordringer.

Note 6 - Pantstillelser

Foretaket har factoringavtale for belåning av sine fordringer. Det er pr 31.12. bokført fordring kroner 1 193 326 til factoringsselskapet.

Nordea Finance har registrert pantstillelse på kroner 8 000 000 i selskapets fordringer.



In-Vest Eiendomsmegling AS

Kontospesifisert utskrift: 06.04.2022 10:31

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1		
3010 Provisjonsinntekter		19 219 242,79	15 051 011,13
3012 Delt vederlag		(4 636,00)	0,00
3015 Tilretteleggingshonorar		2 035 366,40	1 761 496,00
3020 Markedspakke 1		4 743 963,49	3 710 790,00
3022 Markedspakke 2		27 240,00	340 352,00
3023 Markedspakke 3		35 435,00	7 100,00
3025 Inneståelseshonorar		7 740,00	14 172,00
3028 Betalingsgebyr		0,00	2 880,00
3029 Direkte utlegg for selger		883 207,40	726 103,62
3030 Grunnpakke		4 355 898,40	3 313 843,20
3031 Provisjonsgebyr factoring		65 720,00	480,00
3035 Andre vederlagsinntekter		63 701,41	68 558,84
3036 Oppgjørshonorar		1 908 880,00	1 629 440,00
3040 Garantiforsikring honorar		92 839,20	81 940,00
3050 Visninger		1 248 552,00	1 439 328,00
3052 Verdivurdering		21 400,00	33 600,00
3998 Periodiserte inntekter		86 212,70	(1 078,50)
Sum Salgsinntekt		34 790 762,79	28 180 016,29
Annen driftsinntekt			
3205 Provisjon kickback, utenfor avg		395 231,09	412 484,61
3605 Leieinntekt fast eiendom (ikke		356 262,50	491 950,00
3900 Andre driftsrel. inntekter avg.		622 463,95	154 792,85
3980 Tilskudd		0,00	57 327,00
Sum Annen driftsinntekt		1 373 957,54	1 116 554,46
Sum driftsinntekter		36 164 720,33	29 296 570,75
Driftskostnader			
Varekostnad			
4020 Markedspakke 1		2 386 651,78	1 699 187,82
4021 Digitale tjenester kjøpt fra ut		98 331,63	59 953,73
4029 Diverse utlegg for selger		13 271,20	131 147,00
4030 Grunnpakke 1		3 297 958,23	2 532 125,79
4031 Provisjonsgebyr finansiering		91 430,00	58 115,00
4036 Oppgjørskostnad		1 269 649,60	1 158 329,60
4936 Periodisering oppgjørskostnad		74 800,00	(57 200,00)
Sum Varekostnad		7 232 092,44	5 581 658,94
Lønnskostnad			
5000 Timelønn	2	44 201,70	(427 527,00)
5001 Fastlønn		3 716 366,95	2 581 096,00
5002 Provisjonslønn		9 432 366,79	7 584 246,93
5003 Garantilønn		690 000,00	564 910,00
5004 Visningslønn		121 700,00	80 000,00
5005 Div. lønn tabell og % trekk		0,00	40 706,04
5010 Sykepenger		40 819,44	15 497,50
5011 Etterlønn bortgang		0,00	18 561,00
5022 Periodisert lønn		(54 200,00)	(27 800,00)
5040 Lønn uten feriepengeavsetning		0,00	3 875,48
5090 Påløpt, ikke utbetalt lønn		(30 000,00)	30 000,00
5092 Påløpt kostnad feriepenger		1 362 592,52	1 089 979,51

Kontospesifisert Offentlig Regnskap for In-Vest Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnr. 945064358 Side1av7



In-Vest Eiendomsmegling AS

Kontospesifisert utskrift: 06.04.2022 10:31

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
5210 Fri telefon		23 132,82	81 326,00
5250 Gaver over fribeløp		11 133,05	9 410,58
5260 Helseforsikring ,innberetningsp		33 915,67	64 951,21
5262 Utvidet yrkeskadeforsikring , i		810,00	0,00
5263 Andre forsikringer , innberetni		0,00	21 996,00
5275 Kontingenter, dekket av arbeid		22 909,16	7 700,00
5280 OTP		201 660,00	212 603,10
5281 Annen fordel i arbeidsforhold ,		41 188,09	219 338,79
5290 Motkonto for gruppe 52		(333 938,79)	(617 325,68)
5300 OTP, kostnad		213 823,00	212 603,10
5330 Godtgjørelse til styre- og bedr		75 000,00	75 000,00
5390 Annen oppg.plikt. godtgjøring		12 865,50	4 336,74
5400 Arbeidsgiveravgift		2 037 956,72	1 462 534,94
5405 Arbeidsgiveravgift av pål.ferie		192 125,53	153 686,96
5800 Refusjoner fra NAV, sykepenger		0,00	(9 358,00)
5900 Gave til ansatte		53 482,70	26 894,90
5910 Overtidsmat		1 332,60	0,00
5911 Kantinekostnad		133 883,52	151 844,32
5912 Kantinetrekk, egenandel ansatte		(29 400,00)	(44 600,00)
5920 Helseforsikring ,kostnad		31 407,00	73 982,00
5923 Andre forsikringer , kostnad		(7 750,00)	28 536,00
5930 Yrkesskadeforsikring		8 819,00	17 571,24
5981 Annen oppg.plikt. godtgjøring		0,00	1 902,70
5990 Annen personalkostnad		682 508,33	331 165,55
Sum Lønnskostnad		18 730 711,30	14 039 645,91
Avskrivning på varige driftsmidler	3		
6010 Avskr. maskiner, inventar mv.		23 085,25	17 658,36
Sum Avskrivning på varige driftsmidler		23 085,25	17 658,36
Annen driftskostnad			
6300 Leie lokaler		1 964 064,10	2 032 184,10
6312 Leie garasje/parkering		289 873,80	316 753,70
6313 Felleskostnader lokaler		39 469,80	115 681,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.		1 936,85	11 098,01
6321 Avfallstømming, opprydding		1 532,00	917,00
6340 Lys, varme		109 089,06	84 603,02
6360 Renhold		61 870,58	45 623,78
6390 Annen kostnad lokaler		24 808,80	24 561,76
6400 Leie kontormaskiner		111 601,76	132 028,32
6420 Leie/Support Visolit		367 316,90	282 495,90
6421 Leie/Support (Webmegler og		160 901,00	183 152,78
6422 Leie datasystemer		0,00	2 811,20
6430 Leie andre kontormaskiner		83 725,95	116 905,81
6490 Annen leiekostnad		90 761,58	40 693,93
6530 Datautstyr, hardware		67 542,40	83 272,00
6540 Inventar		10 670,52	14 567,00
6545 Mobiltelefon og tilbehør		33 139,85	66 218,62
6560 Mindre anskaffelse til kontor		63 415,03	27 609,60
6600 Reparasjoner og vedlikehold byg		136 588,00	315 010,05
6601 Periodisering av aktiverte poko		46 690,92	157 977,69
6700 Honorar for øk. og juridisk bis		6 500,00	5 400,00
6710 Honorarer revisjon		97 440,80	65 000,00
6720 Honorarer regnskap		303 453,60	269 470,39
6750 Franchise avgift		1 178 401,21	1 366 464,10
6755 Markedsføringsavgift		281 228,66	227 743,77

Kontospesifisert Offentlig Regnskap for In-Vest Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnr. 945064358 Side2av7



In-Vest Eiendomsmegling AS

Kontospesifisert utskrift: 06.04.2022 10:31

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
6790 Annen fremmed tjeneste		105 075,00	2 800,00
6800 Kontorrekvisita		53 227,25	29 150,00
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.		0,00	1 599,20
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.		84 600,00	169 911,85
6890 Annen kontorkostnad		4 229,00	1 319,40
6911 Mobiltelefon		122 744,60	155 952,48
6912 Mobil , tilleggstjenester IKKE		(2 090,61)	9 097,27
6915 SMS kostnad		72 347,41	55 240,00
6920 Internett		36 843,95	36 475,73
6940 Porto		7 857,40	14 089,00
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		40 387,80	37 331,77
7140 Reisekostnad, ikke oppg.pliktig		17 015,75	13 229,62
7142 Reisekostnad , innberetning pl		28 322,74	33 094,95
7315 Markedsføringkostnad		1 040 888,79	781 657,03
7320 Reklamekostnad		30 000,00	20 000,00
7350 Representasjon, fradragsberetti		1 751,00	0,00
7360 Representasjon, ikke fradragsbe		11 182,10	0,00
7400 Kontingent, fradragsberettiget		24 000,00	0,00
7410 Kontingent, ikke fradragsberett		0,00	8 400,00
7420 Gaver, fradragsberettiget		161,90	750,00
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget		18 048,50	17 531,00
7450 Service avg. NEF		0,00	18 200,00
7451 Avgift Reklamasjonsnemda		13 000,00	9 523,80
7452 Avgift Finanstilsynet		0,00	36 711,00
7500 Ansvarsforsikring		5 379,60	17 352,00
7510 Forsikringspremie		7 361,96	2 849,98
7511 Forsikringer eiendomsmegling		190 185,68	124 323,00
7550 Garantikostnad		36 694,10	33 744,00
7750 Eiendoms- og festeavgift		18 119,53	9 041,33
7780 Gebyr, prov. bank		8 076,11	16 975,20
7790 Annen kostnad		132 973,15	57 617,09
7799 Avrundingskonto		5 342,22	209,30
7830 Tap på kundefordringerfordringer		105 150,00	217 500,00
7831 Avsetning for tap på fordringer		174 555,54	(137 903,41)
7835 Diverse tap på klientoppdrag, u		32 500,00	0,00
7836 Tap på kundefordringer fra WM		92 701,60	65 691,73
Sum Annen driftskostnad		8 050 655,24	7 847 707,85
Sum driftskostnader		34 036 544,23	27 486 671,06
DRIFTSRESULTAT		2 128 176,10	1 809 899,69

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter

Annen renteinntekt			
8050 Annen renteinntekt		728,00	5 881,00
8051 Renter klientmidler		20 000,00	128 000,00
Sum Annen renteinntekt		20 728,00	133 881,00
Sum finansinntekter		20 728,00	133 881,00

Finanskostnader

Annen rentekostnad			
8150 Annen rentekostnad		291,31	10 553,09
8152 Rentekostnad Factoring		316 855,81	250 306,80
8159 Rentekostnad leverandører		36,68	5 309,58
Sum Annen rentekostnad		317 183,80	266 169,47

Kontospesifisert Offentlig Regnskap for In-Vest Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnr. 945064358 Side3av7



In-Vest Eiendomsmegling AS

Kontospesifisert utskrift: 06.04.2022 10:31

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Sum finanskostnader		317 183,80	266 169,47
NETTO FINANSPOSTER		(296 455,80)	(132 288,47)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 831 720,30	1 677 611,22
Skattekostnad på ordinært resultat			
8300 Betalbar skatt		418 591,00	307 125,00
8330 Endring i utsatt skatt		(9 182,00)	67 654,00
Sum Skattekostnad på ordinært resultat		409 409,00	374 779,00
ORDINÆRT RESULTAT		1 422 311,30	1 302 832,22
ARSRESULTAT		1 422 311,30	1 302 832,22
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	4		
8920 Avs. utb/kjøpeutb/renter grunnf		900 000,00	1 330 000,00
Sum Avsatt til ordinært utbytte		900 000,00	1 330 000,00
Tilleggsutbytte	4		
8921 Tilleggsutbytte		0,00	2 500 000,00
Sum Tilleggsutbytte		0,00	2 500 000,00
Overføringer annen egenkapital	4		
8960 Overføringer annen egenkapital		522 311,30	(2 527 167,78)
Sum Overføringer annen egenkapital		522 311,30	(2 527 167,78)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		1 422 311,30	1 302 832,22

Kontospesifisert Offentlig Regnskap for In-Vest Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnr. 945064358 Side4av7



In-Vest Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			
1070 Utsatt skattefordel		210 767,00	201 585,00
Sum Utsatt skattefordel		210 767,00	201 585,00
Sum immaterielle eiendeler		210 767,00	201 585,00
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.			
1250 Inventar	3	32 997,85	0,00
1263 Påkostning Skøyen (saldoavskri		4 146,45	11 254,69
1280 Kontormaskiner		14 981,58	28 210,44
Sum Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		52 125,88	39 465,13
Sum varige driftsmidler		52 125,88	39 465,13
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
1391 Depositum husleie Ullern	3	0,00	50 000,00
1561 Påkostning RØA (periodis ihht l		62 254,56	108 945,48
Sum Andre fordringer		62 254,56	158 945,48
Sum finansielle anleggsmidler		62 254,56	158 945,48
SUM ANLEGGSMIDLER		325 147,44	399 995,61
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer			
1500 Kundefordringer		217 571,50	353 221,50
1530 Opptjente ikke fakt.driftsinnt		192 405,20	106 192,50
1580 Avsetning tap på fordringer		(28 384,00)	(171 499,59)
Sum Kundefordringer		381 592,70	287 914,41
Andre fordringer			
1515 Utleigg klienter WM	5,6	783 102,00	1 539 179,05
1516 Diverse prosjekter (gammel MS		(3 424 496,37)	(3 420 400,37)
1570 Andre kortsiktige fordringer		72 959,40	93 814,80
1572 Fordringer på Røa ansatte		20 000,00	0,00
1574 Fordringpå Skøyen ansatte		0,00	6 000,00
1585 Avsetning tap på klientoppdrag		(436 704,00)	(119 032,87)
1740 Andre forskuddsbetalte driftsko		320 643,10	199 309,70
1980 Klientkonto		102 159 677,28	37 733 939,35
1991 Klientkonto bank (Gamleveien 80		1 217 055,67	1 214 596,67
1999 Klientkonto bank (Hovinbekken 3		1 942 769,91	1 956 132,91
2390 Factoring		1 193 326,26	609 212,44
2415 Klientansvar WM		(85 297 035,75)	(25 596 992,86)
2416 Kjøpere (Prosjekt)		300 920,79	285 920,79
2421 Renter klientkonto WM		(109 633,38)	(53 493,88)
2422 Mellomregning klientansvar WM		(16 388 009,15)	(11 883 201,61)
Sum Andre fordringer		2 354 575,76	2 564 984,12
Sum fordringer		2 736 168,46	2 852 898,53
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1910 Depositumskonto		50 000,00	0,00
1930 Driftskonto		2 061 392,98	3 931 807,68
1931 FP konto		1 299 544,20	1 079 225,50
1950 Bankinnskudd for skattetrekk		737 871,00	691 056,00
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 148 808,18	5 702 089,18

Kontospesifisert Offentlig Regnskap for In-Vest Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnr. 945064358 Side5av7



In-Vest Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
SUM OMLØPSMIDLER		6 884 976,64	8 554 987,71
SUM EIENDELER		7 210 124,08	8 954 983,32

Kontospesifisert Offentlig Regnskap for In-Vest Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnr. 945064358 Side6av7



In-Vest Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4		
2000 Aksjekapital		176 600,00	176 600,00
Sum Selskapskapital		176 600,00	176 600,00
Overkurs			
2020 Overkursfond	4	65 684,26	65 684,26
Sum Overkurs		65 684,26	65 684,26
Sum innskutt egenkapital		242 284,26	242 284,26
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
2050 Annen egenkapital		524 516,36	2 205,06
Sum Annen egenkapital		524 516,36	2 205,06
Sum opptjent egenkapital		524 516,36	2 205,06
SUM EGENKAPITAL		766 800,62	244 489,32
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld			
2400 Leverandørgjeld		577 661,04	707 465,73
2975 Skyldig kjedeavgift		451 829,99	300 621,61
Sum Leverandørgjeld		1 029 491,03	1 008 087,34
Betalbar skatt			
2500 Betalbar skatt, ikke utlignet		418 591,00	307 125,00
Sum Betalbar skatt		418 591,00	307 125,00
Skyldig offentlige avgifter			
2600 Forskuddstrekk		818 371,00	685 040,00
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift		760 614,07	521 434,07
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		372 755,98	375 314,41
Sum Skyldig offentlige avgifter		1 951 741,05	1 581 788,48
Utbytte			
2800 Utbytte	4	900 000,00	1 330 000,00
2801 Avsatt tilleggsutbytte		0,00	2 500 000,00
Sum Utbytte		900 000,00	3 830 000,00
Annen kortsiktig gjeld			
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift		180 567,60	141 708,92
2930 Periodisert lønn		411 000,00	495 200,00
2940 Feriepenger		1 299 371,20	1 023 777,57
2960 Påløpt kostnad/forskuddsbet. in		3 846,00	3 864,00
2990 Annen kortsiktig gjeld		248 715,58	318 942,69
Sum Annen kortsiktig gjeld		2 143 500,38	1 983 493,18
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 443 323,46	8 710 494,00
SUM GJELD		6 443 323,46	8 710 494,00
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 210 124,08	8 954 983,32

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Vegar Eriksen Giæver

f03f92e-b3c0-44c5-8e28-9ed4ef843334 - 2022-04-06 11:55:16 UTC +03:00
BankID - 05c4d74a-1816-4e0b-b7be-ded35e60fa42 - NO

Synnøve V Boscamp Nyhagen

9534b903-ed97-4f3e-9f16-608144b3c80e - 2022-04-07 12:26:37 UTC +03:00
BankID - 4ba50a79-f5e3-4a43-9105-c1a2d21c94be - NO

Lise Borgen

5dbec3cc-18ec-4e21-8d66-7f0349a7ea27 - 2022-04-07 13:03:45 UTC +03:00
BankID - fet24ac8-bb7a-46f7-b55a-360016dd0871 - NO

Liv Karin Solberg Hilsen

76e9e424-dee0-4746-97dd-9a83d908eaac - 2022-04-10 13:12:41 UTC +03:00
BankID - 6a72886d-4336-4e7b-b317-536c2f180672 - NO

Joakim Swartling

91e9f506-3726-4862-919c-151a54fe4d48 - 2022-04-19 10:08:34 UTC +03:00
BankID - 6e76cfac-7cb2-4671-a5ad-5b3a6aab85b6 - NO

Janne K Berner-Mediaas

3f8c1e0e-48c7-431f-8db5-c3de1775ddd1 - 2022-04-19 10:26:08 UTC +03:00
BankID - 9b1dfdb0-0192-44d5-a7c0-a72f0b331888 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/af8fd42b-fce1-44e9-9ce0-268c544a52c9>

VISMA Sign
www.vismasign.com



Til generalforsamlingen i In-Vest Eiendomsmegling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert In-Vest Eiendomsmegling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 422 311. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

Lillestrøm, 19. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.04.2022 10.38.58

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