



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mette Elise Nordnes Ahlquist
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	208 531 804	185 695 063
<b>Sum inntekter</b>		<b>208 531 804</b>	<b>185 695 063</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		16 852 884	15 475 418
Lønnskostnad	3	68 242 800	57 788 291
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	5 712 314	3 949 661
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 6, 7	35 920 692	30 693 334
<b>Sum kostnader</b>		<b>126 728 689</b>	<b>107 906 704</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>81 803 115</b>	<b>77 788 359</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	8	2 100 022	565 829
Annen finansinntekt	8	1 136	4 845
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 101 158</b>	<b>570 674</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8		177 306
Annen rentekostnad	8	10 006	12 403
Annen finanskostnad	8	260 728	98 570
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>270 734</b>	<b>288 278</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 830 424</b>	<b>282 396</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 633 539</b>	<b>78 070 755</b>
Skattekostnad på resultat	9	18 599 145	17 393 324
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>65 034 394</b>	<b>60 677 431</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>65 034 394</b>	<b>60 677 431</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>65 034 394</b>	<b>60 677 431</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>65 034 394</b>	<b>60 677 431</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	10	69 758 500	56 415 000
Avsatt til annen egenkapital			4 262 431
Overført fra annen egenkapital		-4 724 106	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>65 034 394</b>	<b>60 677 431</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4	18 977 168	19 733 064
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	9		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 977 168</b>	<b>19 733 064</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Maskiner og anlegg	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 495 097	1 787 337
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 495 097</b>	<b>1 787 337</b>
Investeringer i aksjer og andeler	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 472 265</b>	<b>21 520 401</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2, 7	26 100 497	21 890 801
Andre kortsiktige fordringer		4 642 188	3 732 926
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 742 686</b>	<b>25 623 727</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	120 445 175	107 614 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>120 445 175</b>	<b>107 614 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>151 187 860</b>	<b>133 238 500</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>171 660 125</b>	<b>154 758 902</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 12	188 050	188 050
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	10	6 111 507	6 111 507
Annen innskutt egenkapital	10		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 299 557</b>	<b>6 299 557</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	18 751 129	23 475 234
Udekket tap	10		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 751 129</b>	<b>23 475 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 050 686</b>	<b>29 774 792</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	410 189	274 822
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>410 189</b>	<b>274 822</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>410 189</b>	<b>274 822</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 584 097	13 415 898
Betalbar skatt	9	18 463 778	16 912 542
Skyldig offentlige avgifter		11 061 501	9 767 153
Utbytte	10	69 758 500	56 415 000
Annen kortsiktig gjeld		31 331 374	28 198 695
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 199 250</b>	<b>124 709 288</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>146 609 439</b>	<b>124 984 110</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>171 660 125</b>	<b>154 758 902</b>



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Eiendomsverdi AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsverdi AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

#### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

#### Konklusjon om årsberetningen

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.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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

BDO AS

Frode Giling  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: J1WZC-E7UHV-4U205-X2E7G-B5GG3-2VPH0



# 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."

## Frode Giling

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-1488700

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 09:42:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JVN2C-E7UHV-4UJ05-X2E7G-B5GG3-2VPH0

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/validator>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Eiendomsverdi AS Styreberetning 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Rygh, Nicolai	BANKID	2024-03-18 19:09 GMT+01
Ahlquist, Mette E Nordnes	BANKID	2024-03-18 13:50 GMT+01
Kolbeinsen, Jon	BANKID	2024-03-18 13:18 GMT+01
Kjersem, Anne-Marte	BANKID	2024-03-18 11:33 GMT+01
Mikalsen, Kurt Erling	BANKID	2024-03-18 11:08 GMT+01
Gundersen, Børre Sten	BANKID_MOBILE	2024-03-19 15:52 GMT+01
Vatnar, Enok	BANKID	2024-03-19 08:56 GMT+01



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

External reference: D4764B94F7314CF0B846129F6EC3FA57

## Eiendomsverdi AS

### Styrets årsberetning for 2023

#### Virksomhetens art og hvor den drives

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

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

#### Resultatutvikling og stilling

Selskapets virksomhet har utviklet seg positivt i 2023. Salgsinntektene viser en økning på 12,3% og ble på NOK 208,5 mill. Veksten i omsetningen skyldes både økt etterspørsel etter selskapets tradisjonelle produkter, men er også et resultat av de siste års nysatsninger. Selskapets driftskostnader har i 2023 økt med 17,5 %. Økte driftskostnader skyldes i stor grad underliggende vekst i sysselsatte årsverk og generell prisvekst på kjøpte tjenester.

Årsresultatet etter skatt ble på NOK 65 mill. mot 60,7 mill. i 2022. Økningen i årsresultatet skyldes en stadig forbedring av selskapets produkter/tjenester og reviderte kontrakter.

Styret er fornøyd med årets omsetningsvekst og resultater. Etter styrets oppfatning er årsregnskapet ikke beheftet med usikkerhet. Likviditeten er god, og egenkapitalandelen er tilfredsstillende. Styret har derfor foreslått at det utdeles utbytte for 2023 med NOK 69.758.500.

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

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har i 2023 gjennomført flere utviklingsprosjekter for å sikre fremtidig inntekter. Utviklingskostnadene er beregnet til NOK 4,2 mill. i 2023 som er aktivert i balanseregnskapet. Det gjennomføres i tillegg løpende oppgradering og utvikling av selskapets estimeringsmetoder og løsninger. Dette er viktig for å opprettholde og utvikle selskapets produkter, og aktiviteten anses som en del av selskapets ordinære drift.

#### Fremtidig utvikling

Eiendomsverdi AS forventer fortsatt vekst i salgsinntektene i 2024. Selskapets inntekter i 2024 er i hovedsak sikret og knyttet til allerede inngåtte abonnementsavtaler. Erfaringene fra 2022 og 2023 har vist at det i perioder med volatilitet og usikkerhet i eiendomsmarkedene, er et stort behov for selskapets produkter og tjenester. Vi forventer at det også i 2024 vil være betydelig aktivitet i boligmarkedet og derigjennom kredittmarkedene. Aktivitet som innvirker positivt for selskapet. Det forventes derfor ingen vesentlige endringer i Eiendomsverdi AS sin virksomhet i 2023.

#### Finansiell risiko

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



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

Document ID:  
D4764B94F7314CF0B846129F6EC3FA57



## Fortsatt drift

Forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

## Arbeidsmiljø og mangfold

Ved utgangen av regnskapsåret har Eiendomsverdi AS ansatt 41 menn og 14 kvinner. Gjennomsnittlig er det utført 43 årsverk i 2023.

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

Sykefraværet for 2023 endte på 2,0%. Det har ikke vært personskader eller arbeidsulykker knyttet til selskapets virksomhet.

## Ytre miljø

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

## Styreansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen omfatter sikredes rettslige erstatningsansvar for ren formuesskade som sikrede kan pådra seg i egenskap av sin styrefunksjon.

## Redegjørelse etter åpenhetsloven

Selskapet er omfattet av kravene i åpenhetsloven til å utarbeide en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen offentliggjøres på vår hjemmeside innen 30.06.2024.

Oslo, 05. mars 2024  
Styret i Eiendomsverdi AS

-----  
Børre Gundersen  
Styrets leder

-----  
Anne-Marte Kjersem  
Styremedlem

-----  
Nicolai Rygh  
Styremedlem

-----  
Kurt Erling Mikalsen  
Styremedlem

-----  
Enok Vatnar  
Styremedlem

-----  
Jon Kolbeinsen  
Styremedlem

-----  
Mette Ahlquist  
Daglig leder



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

Document ID:  
D4764B94F7314CF0B846129F6EC3FA57



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Eiendomsverdi AS Årsregnskap 2023 ink utbytte.pdf

Name	Method	Signed at
Rygh, Nicolai	BANKID	2024-03-18 19:09 GMT+01
Ahlquist, Mette E Nordnes	BANKID	2024-03-18 13:49 GMT+01
Kolbeinsen, Jon	BANKID	2024-03-18 13:18 GMT+01
Kjersem, Anne-Marte	BANKID	2024-03-18 11:34 GMT+01
Mikalsen, Kurt Erling	BANKID	2024-03-18 11:07 GMT+01
Gundersen, Børre Sten	BANKID_MOBILE	2024-03-19 15:51 GMT+01
Vatnar, Enok	BANKID	2024-03-19 08:55 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Årsregnskap 2023 Eiendomsverdi AS



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Resultatregnskap

### Eiendomsverdi AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1, 2	208 531 804	185 695 063
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>208 531 804</b>	<b>185 695 063</b>
Varekostnad		16 852 884	15 475 418
Lønnskostnad	3	68 242 800	57 788 291
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	5 712 314	3 949 661
Annen driftskostnad	3, 6, 7	35 920 692	30 693 334
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>126 728 689</b>	<b>107 906 704</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>81 803 115</b>	<b>77 788 359</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	8	2 100 022	565 829
Annen finansinntekt	8	1 136	4 845
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8	0	177 306
Annen rentekostnad	8	10 006	12 403
Annen finanskostnad	8	260 728	98 570
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 830 424</b>	<b>282 396</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>83 633 539</b>	<b>78 070 755</b>
Skattekostnad på resultat	9	18 599 145	17 393 324
<b>Årsresultat</b>		<b>65 034 394</b>	<b>60 677 431</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	10	69 758 500	56 415 000
Avsatt til annen egenkapital		0	4 262 431
Overført fra annen egenkapital		4 724 106	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>65 034 394</b>	<b>60 677 431</b>



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



**Balanse**  
Eiendomsverdi AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utvikling	4	18 977 168	19 733 064
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 977 168</b>	<b>19 733 064</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 495 097	1 787 337
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 495 097</b>	<b>1 787 337</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 472 265</b>	<b>21 520 401</b>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2, 7	26 100 497	21 890 801
Andre kortsiktige fordringer		4 642 188	3 732 926
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 742 686</b>	<b>25 623 727</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	120 445 175	107 614 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>120 445 175</b>	<b>107 614 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>151 187 860</b>	<b>133 238 500</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>171 660 125</b>	<b>154 758 902</b>



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Balanse Eiendomsverdi AS

Eigenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Eigenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	10, 12	188 050	188 050
Overkurs	10	6 111 507	6 111 507
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 299 557</b>	<b>6 299 557</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital	10	18 751 129	23 475 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 751 129</b>	<b>23 475 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 050 686</b>	<b>29 774 792</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	410 189	274 822
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>410 189</b>	<b>274 822</b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Leverandørgjeld		15 584 097	13 415 898
Betalbar skatt	9	18 463 778	16 912 542
Skyldig offentlige avgifter		11 061 501	9 767 153
Utbytte	10	69 758 500	56 415 000
Annen kortsiktig gjeld		31 331 374	28 198 695
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 199 250</b>	<b>124 709 288</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>146 609 439</b>	<b>124 984 110</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>171 660 125</b>	<b>154 758 902</b>

Oslo, 05.03.24  
Styret i Eiendomsverdi AS

\_\_\_\_\_  
Børre Sten Gundersen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne-Marte Kjersem  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jon Kolbeinsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Enok Vatnar  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kurt Erling Mikalsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nicolai Rygh  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mette Elise Nordnes Ahlquist  
Daglig leder

Eiendomsverdi AS

Side 4



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Indirekte kontantstrøm

### Eiendomsverdi AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		83 633 539	78 070 755
Periodens betalte skatt		16 912 542	16 292 463
Ordinære avskrivninger		5 712 314	3 949 661
Nedskrivning anleggsmidler		0	182 245
Endring i kundefordringer		-4 259 696	-4 946 267
Endring i leverandørgjeld		2 168 199	2 140 229
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-826 021	5 301 630
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>69 515 793</b>	<b>68 405 789</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		4 664 177	9 449 362
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-4 664 177</b>	<b>-9 449 362</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av utbytte		56 415 000	67 537 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-56 415 000</b>	<b>-67 537 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		8 436 616	-8 580 572
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynn		107 614 773	116 195 345
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		116 051 389	107 614 773



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Salgsinntekter

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

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

### Immaterielle eiendeler

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

### Varige driftsmidler

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

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

### Nedskrivning av anleggsmidler

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

### Fordringer

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



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Noter til regnskapet 2023

### Pensjoner

Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap. Selskapet har kun innskuddsplaner. 55 ansatte er omfattet av forpliktelsen.

### Innskuddsplaner

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

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

### Valuta

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

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato. Trekkrettigheter er knyttet til kassekreditt, og derfor ikke aktuelt her.

### Note 1 Salgsinntekter

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

### Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3.

	2023	2022
Salg til nærstående	88 317 795	78 279 919
Fordringer til nærstående	15 519 156	12 970 104
<b>Sum</b>	<b>103 836 951</b>	<b>91 250 023</b>

Transaksjoner med nærstående parter er gjort til amlengdes avstand.



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCCD204E19EA



## Noter til regnskapet 2023

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	49 727 512	42 785 658
Arbeidsgiveravgift	9 175 773	7 618 637
Pensjonskostnader	4 332 936	3 850 572
Andre ytelser	5 006 579	3 533 424
<b>Sum</b>	<b>68 242 800</b>	<b>57 788 291</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	43	41
---	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 477 748	0
Pensjonsutgifter	174 957	0
Styrehonorar	0	705 000
Annen godtgjørelse*	713 737	0
<b>Sum</b>	<b>3 366 442</b>	<b>705 000</b>

\*Daglig leder har bonusavtale. Avsatt bonus for 2023 er inkludert i Annen godtgjørelse.

Ved oppsigelse fra arbeidsgiver har daglig leder krav på 6 måneders etterlønn.

### OTP

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

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 255 000,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	196 000
Skatterådgivning	21 500
Andre tjenester	37 500
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>255 000</b>



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Noter til regnskapet 2023

### Note 4 Immaterielle eiendeler

	Forskning og utvikling
Anskaffelseskost 01.01	24 935 064
Tilgang*	4 231 117
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>29 166 181</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-10 189 013
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>18 977 168</b>
Årets avskrivninger*	4 987 013
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	5 år

Kostnadene relaterer seg til utvikling av produkter og tjenester innenfor nye satsningsområder.

### Note 5 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr
Anskaffelseskost 01.01	4 649 900
Tilgang	433 060
Avgang	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>5 082 960</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-3 587 863
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>1 495 096</b>
Årets avskrivninger	725 301
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	3-5 år

### Note 6 Ikke balanseførte leieavtaler

Leietype	Årlig leiebeløp	Varighet
Huseie Nedre Slottsgate 8*	4 269 284	16.02.2030

\*Leietaker har på visse vilkår rett til å forlenge leieforholdet med ytterligere én periode på 3 år.



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	26 515 827	22 185 853
Avsetning til tap	-415 330	-295 052
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>26 100 497</b>	<b>21 890 801</b>
Realiserte tap	44 500	501 607
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>44 500</b>	<b>501 607</b>

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

### Note 8 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	2 100 022	565 829
Annen finansinntekt	1 136	0
Valutagevinst (Agio)	0	4 845
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 101 158</b>	<b>570 674</b>

Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad	10 006	12 403
Annen finanskostnad	0	177 306
Valutatap (Disagio)	260 728	98 570
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>270 734</b>	<b>288 278</b>



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Noter til regnskapet 2023

### Note 9 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	18 463 778	16 912 542
Endring i utsatt skatt	135 367	480 782
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>18 599 145</b>	<b>17 393 324</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	83 633 539	78 070 755
Permanente forskjeller	908 028	989 810
Endring i midlertidige forskjeller	-615 303	-2 185 376
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>83 926 264</b>	<b>76 875 189</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	18 463 778	16 912 542
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>18 463 778</b>	<b>16 912 542</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	83 633 539	78 070 755
Beregnet skatt av resultat før skatt	18 399 379	17 175 566
Skatteeffekt av permanente forskjeller	199 766	217 758
<b>Sum</b>	<b>18 599 145</b>	<b>17 393 324</b>
Effektiv skattesats	22,2 %	22,3 %

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	2 132 920	1 406 237	-726 683
Fordringer	-268 423	-157 044	111 380
<b>Sum</b>	<b>1 864 496</b>	<b>1 249 193</b>	<b>-615 303</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 864 496</b>	<b>1 249 193</b>	<b>-615 303</b>
Utsatt skatt (22 %)	410 189	274 822	-135 367



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCCD204E19EA



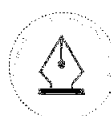
## Noter til regnskapet 2023

### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	188 050	6 111 507	23 475 234	29 774 792
Årets resultat			65 034 394	65 034 394
Avsatt til utbytte			-69 758 500	-69 758 500
<b>Pr 31.12</b>	<b>188 050</b>	<b>6 111 507</b>	<b>18 751 129</b>	<b>25 050 686</b>

### Note 11 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler	2 517 231	2 141 171
Depositumskonto	2 731 105	2 731 105



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA



## Noter til regnskapet 2023

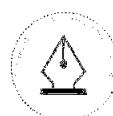
Note 12 Antall aksjer, aksjeeiere m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
Ordinære aksjer	1 880 500	0,10	188 050

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
DNB Bank ASA	470 125	25 %
Eika Boligkreditt AS	470 125	25 %
Nordea Bank ABP NUF	470 125	25 %
Sparebank 1 Gruppen AS	470 125	25 %
<b>Sum</b>	<b>1 880 500</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



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

Document ID:  
10DEBC5605754667AFE0BDCD204E19EA