



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Fredrik Giske-Nesslin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		138 429 806	127 085 748
Annen driftsinntekt		154 410 327	136 273 874
Sum inntekter		292 840 133	263 359 621
Kostnader			
Varekostnad		41 033 209	39 289 648
Lønnskostnad		175 760 974	173 208 857
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		875 932	971 390
Annen driftskostnad		53 035 178	50 341 550
Sum kostnader		270 705 293	263 811 446
Driftsresultat		22 134 839	-451 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 451 458	8 754 186
Sum finansinntekter		10 451 458	8 754 186
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		8 325 930	6 666 380
Annen finanskostnad		38 701	125 546
Sum finanskostnader		8 364 631	6 791 926
Netto finans		2 086 828	1 962 260
Resultat før skattekostnad		24 221 667	1 510 436
Skattekostnad på resultat		5 500 260	491 535
Årsresultat		18 721 407	1 018 901
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 721 407	1 018 901
Totalresultat		18 721 407	1 018 901
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		18 000 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital		721 407	1 018 900
Sum overføringer og disponeringer		18 721 407	1 018 900



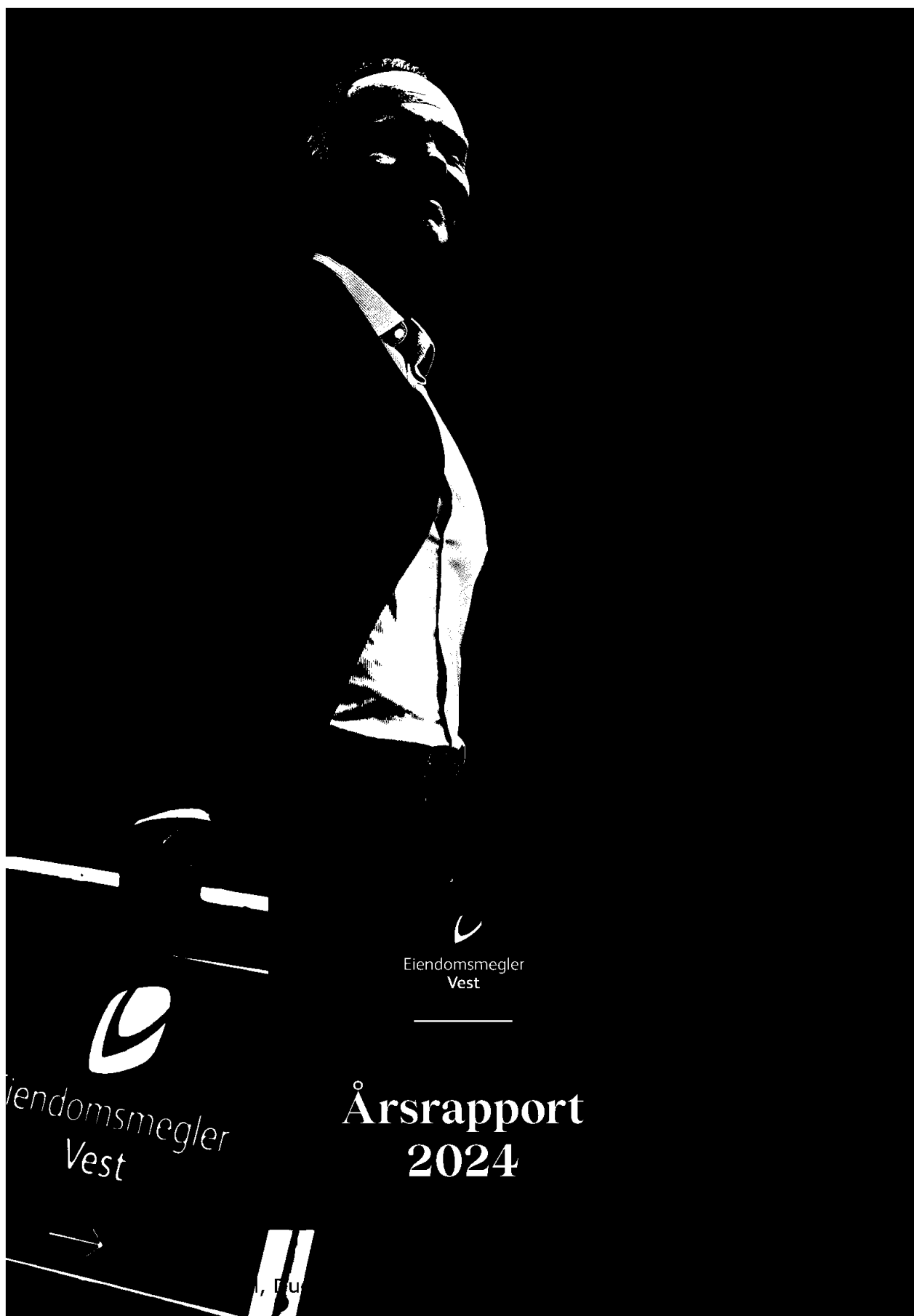
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 072 033	1 554 095
Sum immaterielle eiendeler		1 072 033	1 554 095
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 577 626	2 366 177
Sum varige driftsmidler		1 577 626	2 366 177
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 362 136	
Lån til foretak i samme konsern		30 000	
Investeringer i aksjer og andeler		3 239 070	896 800
Andre langsiktige fordringer		13 987 386	11 330 948
Sum finansielle anleggsmidler		18 618 592	12 227 748
Sum anleggsmidler		21 268 252	16 148 019
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 111 896	1 704 912
Meglerstilgodehavne		58 604 787	53 621 836
Andre kortsiktige fordringer		2 819 792	3 398 838
Sum fordringer		65 536 476	58 725 587
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		65 928 963	41 824 480
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 928 963	41 824 480
Sum omløpsmidler		131 465 439	100 550 067
SUM EIENDELER		152 733 690	116 698 086



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 560 000	1 560 000
Overkurs		44 910 013	44 910 013
Sum innskutt egenkapital		46 470 013	46 470 013
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 679 869	4 958 462
Udisponert resultat			1
Sum opptjent egenkapital		5 679 869	4 958 463
Sum egenkapital		52 149 882	51 428 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		15 372 575	12 430 245
Sum avsetninger for forpliktelser		15 372 575	12 430 245
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		15 372 575	12 430 245
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 015 731	6 088 205
Betalbar skatt		5 008 625	960 870
Skyldig offentlige avgifter		18 165 425	15 754 209
Utbytte		18 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		38 021 452	30 036 082
Sum kortsiktig gjeld		85 211 233	52 839 366
Sum gjeld		100 583 808	65 269 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 733 690	116 698 086





Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024



Årsrapport for 2024

Nøkkeltall

Formidlet verdi:	MNOK	14 050
Omsetning:	MNOK	293
Årets resultat:	MNOK	18,7
Egenkapital:	MNOK	52

Virksomhetens art

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

Selskapet har til sammen 27 kontorer på Vestlandet.

Pr 31.12.2024 var det til sammen 142 ansatte og 129,5 årsverk i EMV.

Markeds- og driftsutvikling

Eiendomsmegler Vest (SPV eierandel 100 %) har i 2024 et resultat før skatt på 24,2 (1,5) millioner kroner.

Selskapet har i 2024 formidlet 3.832 (3.627) boliger som er en oppgang på 5,7 % fra 2023. Boligmarked har vært godt i 2024 med svært mange omsetninger.

Totalt på Vestlandet (Sunnmøre, Vestland, Rogaland) er markedsandelen ned fra 12,6 % i 2023 til 12,3 % i 2024. På Sunnmøre ned fra 4,3 % til 3,1%. I gamle Sogn og Fjordane opp fra 23,9 % til 26,5 %. I gamle Hordaland er den ned fra 18,9 % til 18,7 %. I Rogaland ned fra 6,2 % til 5,6 %.

Boligprisene i Bergen med steg 13,1 % i 2024. I Stavanger steg boligprisen med 11,3 % i 2024 (Kilde: Eiendom Norge).

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for forutsetningene ligger resultatet for år 2024 og selskapets langsiktige prognoser for årene fremover.

Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Ansatte får regelmessig faglig 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 2024 var 4 %. Sykefraværet har vært lavt de siste årene:

Sykefravær	2021	2022	2023	2024
Totalt	1,8 %	2,4 %	4,4 %	4 %

Av selskapets ansatte er 46 % kvinner og 54 % menn. Selskapets styre består av tre personer hvorav null er kvinner. Ledelsen i EMV bestod pr 31.12.2024 av seks personer, hvorav to er kvinner.

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

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

2



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

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 fokus 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 Personelhåndboken, 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. Tallene inkluderer alle som har begynt og sluttet i løpet av året.

Kjønnsbalanse		Midlertidig ansatte*		Foreldrepermisjon Gjennomsnitt antall uker		Deltidsarbeid*		Ufrivillig deltid	
Antall	Andel i %	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn
76	88	7	5	23	9	2	1	0	0

* Stor andel Traineer i praksis samtidig med eiendomsmeglerstudiet

Tabellen under viser kjønnsfordeling i organisasjonen. Tallene inkluderer alle som har begynt og sluttet i løpet av året.

Kjønnsfordeling i organisasjonen per 31.12.2024			
Organisasjonsnivå	Kvinner	Menn	Andel kvinner
Total	76	88	46 %
Konsernledelse (eks adm dir)	2	3	40 %
Ledernivå 2	5	18	22 %
Ledernivå 3	4		100 %
Øvrige ansatte	65	67	46 %

Tabellen viser oversikt over kvinners snittlønn av menns snittlønn. Tallene inkluderer alle som har begynt og sluttet i løpet av året.

Likelønn - kvinners snittlønn av menns snittlønn 2024	
Organisasjonsnivå	%
Total	75 %
Ledergruppe (eks. adm. dir.)	100 %
Ledernivå 2	112 %
Ledernivå 3	100 %
Øvrige ansatte	75 %

Bærekraft

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

Eiendomsmegler Vest har iverksatt rammeverk for åpenhetsloven med målsetning om at ingen av våre leverandører skal være involvert i aktiviteter som medfører risiko for brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold.

Mer informasjon finnes på vår [hjemmeside](#).

Fremtidig utvikling

Eiendomsmeglerbransjen preges i sterkere grad av konkurranse om oppdrag, kamp om gode ressurser og pressede marginer. De siste årene er stadig nye kontorer åpnet i markedsområdet til Eiendomsmegler Vest. Flest kontor er åpnet gjennom franchisekjeder. Kostnadsøkning fra leverandører og lønnsvekst utfordrer det generelle kostnadsnivået i foretakene. Forbrukernes adferd knyttet til forventinger rundt renter og levekostnader kan potensielt påvirke markedsvolumene ila året.

Resultat og balanse

I 2024 formidlet Eiendomsmegler Vest AS eiendommer til en verdi av 14,05 milliarder kroner mot 12,54 milliarder kroner i 2023.

Årsresultatet i selskapet var kr 18 721 407 mot kr 1 018 901 i 2023.

Resultat før skatt var på kr 24 221 667. Dette gir en resultatgrad på 8,27 % mot 0,57 % året før.

Selskapets likvidbeholdning pr. 31.12.24 var kr 65 928 963.

Selskapets kortsiktige gjeld pr. 31.12.24 utgjorde 84,7 % av samlet gjeld i selskapet.

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

3



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Egenkapitalen pr. 31.12.24 var på kr 52 149 883. Dette gir en egenkapitalandel på 34,1%. Pr. 31.12.23 var egenkapitalandelen 44,1%.

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

Risiko knyttet til langsiktig gjeld er lav. Langsiktig gjeld utgjør 15,2 % av samlet gjeld (pantesikrede pensjonsmidler og aga forpliktelse, ref. note 2) Likviditetsrisikoen knyttet til inndriving av kunde- fordringer ansees relativt lav. Selskapet har ikke direkte eksponering knyttet til valuta og rente- endringer. Finansiell risiko vurderes som lav og det er derfor ikke gjort spesielle tilknyttet til dette.

Bekreftelse vedr styreforsikring

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

Årsresultat og disponeringer

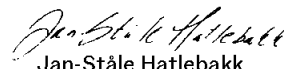
Styret foreslår følgende disponering av årsresultat:

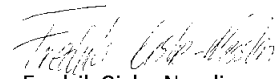
Utbytte	kr	18 000 000
Til annen egenkapital	kr	721 407
Totalt disponert	kr	18 721 407

Bergen, 25. april 2025
Styret for Eiendomsmegler Vest AS


Jan Erik Kjerpeseth
Styrets leder


Daniel Røksund


Jan-Ståle Hatlebakk


Fredrik Giske-Nesslin
Adm. direktør

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

4



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Resultatregnskap 2024

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Meglerprovisjon		144 665 329	127 085 748
Andre inntekter		148 174 804	136 273 874
SUM DRIFTSINNTEKTER		292 840 133	263 359 621
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnader	1, 2	175 760 974	173 208 857
Andre driftskostnader	1, 3, 4	94 068 387	89 631 198
Av- og nedskrivninger	5	875 932	971 390
SUM DRIFTSKOSTNADER		270 705 293	263 811 446
DRIFTSRESULTAT		22 134 839	-451 824
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter		10 451 458	8 754 186
Finanskostnader		8 364 631	6 791 926
RESULTAT AV FINANSPOSTER		2 086 828	1 962 260
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		24 221 667	1 510 436
Skattekostnad	6	5 500 260	4 915 335
ÅRSOVERSKUDD		18 721 407	1 018 901
Disponering av årsoverskudd			
Utbytte		18 000 000	0
Avsatt til/- overført fra annen egenkapital	7	721 407	1 018 901
Sum disponert		18 721 407	1 018 901

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

5



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 072 033	1 554 095
Varige driftsmidler			
Maskiner, inventar, driftsmidler	5	1 577 626	2 366 177
Finansielle anleggsmidler			
Pensjonsmidler	2	13 987 386	11 330 948
Aksjer i datterselskaper	8	1 362 136	0
Andre aksjer		3 239 070	896 800
Sum finansielle anleggsmidler		18 588 592	12 227 748
Sum anleggsmidler		21 238 252	16 148 019
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4	58 604 787	53 621 836
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	6 961 689	5 103 751
Sum fordringer		65 566 476	58 725 587
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	65 928 963	41 824 480
Sum omløpsmidler		131 495 439	100 550 067
Sum eiendeler		152 733 691	116 698 087

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

6



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

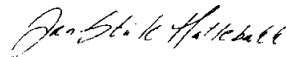
Balanse pr. 31.12.2024

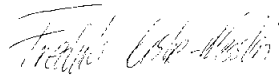
	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 1 200 à 1 300	7, 12	1 560 000	1 560 000
Overkursfond	7	44 910 013	44 910 013
Sum innskutt egenkapital		46 470 013	46 470 013
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 679 870	4 958 463
Sum opptjent egenkapital		5 679 870	4 958 463
Sum egenkapital		52 149 883	51 428 476
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	2	15 372 575	12 430 245
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	6 015 731	6 088 205
Betalbar skatt	6	5 008 625	960 870
Off. avgifter, skattetrekk m.m.		18 167 495	15 756 094
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m.	10, 13	32 608 404	27 474 636
Annen kortsiktig gjeld	10, 13	23 410 979	2 559 561
Sum kortsiktig gjeld		85 211 233	52 839 366
Sum gjeld		100 583 808	65 269 611
Sum gjeld og egenkapital		152 733 691	116 698 087

Bergen, 25. april 2025
Styret for Eiendomsmegler Vest AS


Jan Erik Kjerpeseth
Styrets leder


Daniel Røksund


Jan-Ståle Hatlebakk


Fredrik Giske-Nesslin
Adm. direktør

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	24 221 667	1 510 436
Periodens betalte skatt	-970 443	-1 004 605
Ordinære avskrivninger/ nedskrivninger inkl goodwill	875 932	971 390
Nedskrivning aksjer i datterselskap	0	5 658 608
Pensjonskostnad uten kontanteffekt	285 893	47 114
Endring i kundefordringer	-4 982 951	9 394 490
Endring i leverandørgjeld	-72 474	-195 225
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	8 538 648	1 762 509
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	27 896 272	18 144 717
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmiddel	-87 382	-878 645
Utbetaling ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-3 704 406	-896 800
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 791 788	-1 775 445
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av utbytte	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
Netto likviditetsendring gjennom året	24 104 484	16 369 272
Beholdning av kontanter og kontantkv. 1.1.	41 824 480	24 481 175
Beholdning av kontanter og kontantkv. 1.1 fusjonert selskap		974 034
Beholdning av kontanter og kontantkv. 31.12	65 928 963	41 824 480

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54



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 markedspakker, verdivurderinger 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 30 000. 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 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 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen 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 2024

Note 1 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	2024	2023
Lønnskostnader		
Lønn	134 060 537	136 145 356
Arbeidsgiveravgift	20 844 044	19 440 216
Pensjonskostnader (Se note 2)	11 008 950	11 497 082
Andre ytelser	9 847 442	6 126 203
Sum	175 760 974	173 208 857

Antall årsverk	135	145
-----------------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Adm. dir	Styret
Lønn	1 596 294	
Pensjonsutgifter	93 174	
Styrehonorar		256 308
Annen godtgjørelse		

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende tjenester:	2024	2023
Lovpålagt revisjon	179 100	585 873
Andre attestasjonstjenester	34 991	100 444
Sum honorar til revisor (eks. mva)	214 091	686 317

Note 2 – 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 7 165 082 inkludert arbeidsgiveravgift for 2024. Selskapet har 143 personer i innskuddsordningen pr. 31.12.2024.

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 verditvilling til verdipapirfondene beregnes det og avsettes for arbeidsgiveravgift. Netto pensjonsforpliktelse er lik avsatt arbeidsgiveravgift og differanse mellom faktiske midler og pensjonsforpliktelse (overfinansiering). Midlene utbetales medlemmene ved pensjonering, fratredelse, arbeidsuførhet eller død. 17 personer er omfattet av ordningen pr. 31.12.2024. Kostnadseffekten for 2024 er kr 1 345 785 inkludert avsetning for arbeidsgiveravgift.

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 kr 2 498 084 inkludert arbeidsgiveravgift i 2024.

Totale pensjonskostnader utgjør kr 11 008 950 inkludert arbeidsgiveravgift og er kostnadsført under regnskapslinjen lønnskostnader.

Pensjonsmidler	31.12.2024	31.12.2023
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	13 987 386	11 330 948
Pensjonsforpliktelse		
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	13 987 386	11 330 948
Netto pensjonsforpliktelse (overfinansiering)	-514 489	-436 781
Avsatt arbeidsgiveravgift for tapt ytelsespensjon	1 899 678	1 536 078
Sum brutto pensjonsforpliktelse	15 372 575	12 430 245

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Note 3 – Leieavtaler

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler (operasjonell leasing):	Årlig leie
Driftsmiddel	
Maskiner	136 243
Leie lokaler	18 664 233

Note 4 – Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Klientmidler, bank	293 525 172	279 025 608
- ansvar klienter	-234 630 385	-225 113 772
- delkredereavsetning	-290 000	-290 000
Meglere tilgodehavende	58 604 787	53 621 836

	2024	2023
Tap på fordringer inkluder avsetning for fremtidige tap	2 113 601	1 623 103
Innkomet på tidligere avskrevne fordringer	264 283	207 696
Tap på fordringer	1 849 317	1 415 407

Note 5 – Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Maskiner / inventar
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost 01.01.	8 645 442
Tilgang	87 382
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	8 732 824
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	7 155 198
Balanseført verdi 31.12.	1 577 626
Årets av- og nedskrivninger varige driftsmidler	875 932
Forventet økonomisk levetid	3-5
Avskrivningsplan	Lineær

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

11



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Note 6 – Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt (22 % av grunnlag i resultatregnskapet)	5 008 625	960 870
Endring i utsatt skatt	483 184	-523 415
For mye/for lite avsatt i fjor	8 451	54 080
Sum skattekostnad	5 500 260	491 535
Beregning av årets skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	24 221 667	1510 436
Permanente forskjeller	741 098	477 995
Endring i midlertidige forskjeller	2 196 290	2 379 158
Skattepl. inntekt (grunnlag betalbar skatt i balansen)	22 766 475	4 367 589
Betalbar skatt (22 % av grunnlag i resultatregnskapet)	5 008 625	960 870
Oversikt over midlertidige forskjeller		
31.12.2024	31.12.2023	
Anleggsmidler	-460 745	-487 082
Fordringer	-290 000	-290 000
Pensjonsmidler	-1 385 190	-1 099 297
Taps- gevinstkonto	23 533	29 417
Regnskapsmessige avsetninger	-2 760 476	-5 217 104
Sum grunnlag utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-4 872 878	-7 064 067
Utsatt skattefordel (22 % av grunnlag utsatt skatt)	-1 072 033	-1 554 095
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:		
22 % skatt av resultat før skatt	5 328 767	332 296
22 % skatt på permanente forskjeller	163 042	105 159
For mye/for lite avsatt i fjor	8 451	54 080
Beregnet skattekostnad	5 500 259	491 535

Note 7 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 560 000	52 428 739	2 079 445	56 068 183
Endring i egenkapital ifm fusjon				
+/- Annen egenkapital Eiendomsmegler Vest Ryfylke AS			1 460 118	1 460 118
+/- Reklassifisering av innskutt aksjekapital Eiendomsmegler Vest Ryfylke AS			400 000	400 000
+/- Verdi aksjer døtre, bokført Eiendomsmegler Vest		-7 518 726		-7 518 726
Egenkapital 01.01.2023	1 560 000	44 910 013	3 939 563	50 409 575
+/- Resultat 2023 ihht regnskap				
Egenkapital 31.12.2023	1 560 000	44 910 013	4 958 463	51 428 476
+/- Resultat 2024 ihht regnskap				
+/- Avsatt utbytte 2024			18 721 407	18 721 407
+/- Avsatt utbytte 2024			-18 000 000	-18 000 000
Egenkapital 31.12.2024	1 560 000	44 910 013	5 679 871	52 149 883

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

12



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Note 8 – Datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Eiendomsmegler Vest etablerte i 2024 Emvest Holding AS, org.nr. 934 010 116. Hensikten med selskapet er å eie aksjer i Bomega AS. Aksjekapital i selskapet er kr 30 058,6 fordelt på 2 102 aksjer.

Note 9 – Andre kortsiktige fordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Forsukksbetalte kostnader	2 849 792	3 398 838
Kundefordringer	4 111 896	1 704 912
Andre kortsiktige fordringer	6 961 689	5 103 751

Note 10 – Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	31.12.2024	31.12.2023
Leverandørgjeld til Sparebanken Vest	128 349	3 321
Rentestøtte ansattlån	3 028 069	0
Avsatt utbytte	18 000 000	0

Note 11 – Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 6 337 197.

Note 12 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 560 000 består av 1 200 aksjer á kr 1 300. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av Sparebanken Vest.

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

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

13



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Note 13 – Annen kortsiktig gjeld

	31.12.2024	31.12.2023
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m består av;		
Feriepenger	13 318 187	13 249 527
Provisjon- og bonuslønn	19 290 217	14 225 109
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m	32 608 404	27 474 636
Annen kortsiktig gjeld består av;		
Påløpte kostnader	5 410 979	2 559 561
Avsatt utbytte	18 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	23 410 979	2 559 561

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 01AS	Husleiegaranti	13.10.2022	31.12.2028	213 018

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

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

14



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013, Postterminalen
NO-5008 Bergen
Norway

+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 2024, resultatregnskap, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies, Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

15



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Eiendomsmegler Vest AS

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.

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. Betyggende 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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 regnskapsestimater 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.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Eiendomsmegler Vest AS

Bergen, 25. april 2025
Deloitte AS

Jill Osa-Svanberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

3

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

17



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2024

Uavhengig revisors beretning

Name

Osa-Svanberg, Jill

Date

2025-05-05

Identification

 bankID Osa-Svanberg, Jill



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Confidential, Due, Alexander, 25.06.2025 11:01:54

18



Eiendomsmeidler
Vest

Jonsvollsgaten 2, Postboks 7999
5020 Bergen

Tlf.: 915 05560
emv@emvest.no