



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

### 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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	544 990 460	498 567 989
Annen driftsinntekt		24 204 189	30 281 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>569 194 649</b>	<b>528 849 733</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3, 4	377 519 509	342 844 994
Avskrivning på varige driftsmidler	5	6 569 707	8 432 056
Annen driftskostnad	6, 7, 8	180 707 678	163 025 317
<b>Sum kostnader</b>		<b>564 796 894</b>	<b>514 302 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 397 755</b>	<b>14 547 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i foretak i samme konsern		2 407 015	1 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 144 636	353 778
Annen renteinntekt		6 129 825	3 742 777
Annen finansinntekt		0	32
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 681 476</b>	<b>5 496 587</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		2 024 312	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 142 733	472 792
Annen rentekostnad		1 236 565	1 035 233
Annen finanskostnad		668 749	665 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 072 360</b>	<b>2 173 070</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 609 116</b>	<b>3 323 517</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 006 872</b>	<b>17 870 882</b>
Skattekostnad	9, 10	-3 611 301	3 173 228
<b>Årsresultat</b>		<b>12 618 173</b>	<b>14 697 654</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		11 659 004	0



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital		959 169	14 697 654
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 618 173</b>	<b>14 697 654</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser ol.	5	4 630 678	8 919 487
Utsatt skattefordel	9, 10	13 915 220	10 018 190
Goodwill	5	-2 130 882	-4 101 763
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 415 017</b>	<b>14 835 913</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Båt	5	213 508	312 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	6 086 776	8 311 639
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 300 284</b>	<b>8 623 690</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	2 311 535	31 211 535
Lån til foretak i samme konsern	11	13 694 640	12 900 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 618 721	2 024 312
Andre langsiktige fordringer		286 200	250 200
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 911 096</b>	<b>46 386 047</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 626 397</b>	<b>69 845 650</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 12	172 672 432	144 556 726
Andre kortsiktige fordringer		16 139 957	12 777 840
Konsernfordringer	11	2 551 457	10 202 291
<b>Sum fordringer</b>		<b>191 363 847</b>	<b>167 536 856</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	15 503 502	43 321 197



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 503 502	43 321 197
Sum omløpsmidler		206 867 349	210 858 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>248 493 746</b>	<b>280 703 703</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	14, 15	17 187 500	17 187 500
Annen innskutt egenkapital	15	1 760 745	1 760 745
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 948 245</b>	<b>18 948 245</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	86 281 819	86 791 075
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 281 819</b>	<b>86 791 075</b>

##### Sum egenkapital

**105 230 064**      **105 739 320**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

**Sum avsetninger for forpliktelser**      **0**      **0**

##### Annen langsiktig gjeld

**Sum annen langsiktig gjeld**      **0**      **0**

##### Sum langsiktig gjeld

**0**      **0**

##### Kortsiktig gjeld

Kassekreditt	16	0	0
Leverandørgjeld		5 771 836	5 289 653
Skyldige offentlige avgifter	13	41 588 507	37 204 756
Kortsiktig konserngjeld	11	19 705 745	58 588 438
Annen kortsiktig gjeld	17, 18	76 197 592	73 881 537
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 263 681</b>	<b>174 964 383</b>

##### Sum gjeld

**143 263 681**      **174 964 383**



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>248 493 746</b>	<b>280 703 703</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 625549

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 950 007 613  
EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	544 990 460	498 567 989
Annen driftsinntekt		24 204 189	30 281 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>569 194 649</b>	<b>528 849 733</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3, 4	377 519 509	342 844 994
Avskrivning på varige driftsmidler	5	6 569 707	8 432 056
Annen driftskostnad	6, 7, 8	180 707 678	163 025 317
<b>Sum kostnader</b>		<b>564 796 894</b>	<b>514 302 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 397 755</b>	<b>14 547 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i foretak i samme konsern		2 407 015	1 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 144 636	353 778
Annen renteinntekt		6 129 825	3 742 777
Annen finansinntekt		0	32
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 681 476</b>	<b>5 496 587</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		2 024 312	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 142 733	472 792
Annen rentekostnad		1 236 565	1 035 233
Annen finanskostnad		668 749	665 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 072 360</b>	<b>2 173 070</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 609 116</b>	<b>3 323 517</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 006 872</b>	<b>17 870 882</b>
Skattekostnad	9, 10	-3 611 301	3 173 228
<b>Årsresultat</b>		<b>12 618 173</b>	<b>14 697 654</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		11 659 004	0
Annen egenkapital		959 169	14 697 654
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 618 173</b>	<b>14 697 654</b>



Organisasjonsnr: 950 007 613  
EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser ol.	5	4 630 678	8 919 487
Utsatt skattefordel	9, 10	13 915 220	10 018 190
Goodwill	5	-2 130 882	-4 101 763
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 415 017</b>	<b>14 835 913</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Båt	5	213 508	312 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	6 086 776	8 311 639
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 300 284</b>	<b>8 623 690</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	2 311 535	31 211 535
Lån til foretak i samme konsern	11	13 694 640	12 900 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 618 721	2 024 312
Andre langsiktige fordringer		286 200	250 200
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 911 096</b>	<b>46 386 047</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 626 397</b>	<b>69 845 650</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 12	172 672 432	144 556 726
Andre kortsiktige fordringer		16 139 957	12 777 840
Konsernfordringer	11	2 551 457	10 202 291
<b>Sum fordringer</b>		<b>191 363 847</b>	<b>167 536 856</b>
<b>Investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	15 503 502	43 321 197
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 503 502</b>	<b>43 321 197</b>



Sum omløpsmidler		206 867 349	210 858 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>248 493 746</b>	<b>280 703 703</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14, 15	17 187 500	17 187 500
Annen innskutt egenkapital	15	1 760 745	1 760 745
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 948 245</b>	<b>18 948 245</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	86 281 819	86 791 075
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 281 819</b>	<b>86 791 075</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>105 230 064</b>	<b>105 739 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt	16	0	0
Leverandørgjeld		5 771 836	5 289 653
Skyldige offentlige avgifter	13	41 588 507	37 204 756
Kortsiktig konserngjeld	11	19 705 745	58 588 438
Annen kortsiktig gjeld	17, 18	76 197 592	73 881 537
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 263 681</b>	<b>174 964 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 263 681</b>	<b>174 964 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>248 493 746</b>	<b>280 703 703</b>



Organisasjonsnr: 950 007 613  
EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Fusjon Selskapet har vært overtakende selskap i fusjoner med et søsterselskap og tre datterselskap. Alle fusjonene har skjedd med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2023, og er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Fjorårstall er ikke omarbeidet i årsregnskapet, med unntak av note om midlertidige forskjeller. Følgende selskap er fusjonert inn: Boligflyt AS, søsterselskapKrogsveen Moss AS, datterselskapKrogsveen Sørlandet AS, datterselskapKrogsveen Trøndelag AS, datterselskap Salgsinntekter Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Provisjon i forbindelse med et megleroppdrag tas til inntekt når bud blir akseptert. Kostnader Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt. Vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler som redegjøres for nedenfor. Immaterielle eiendeler Kjøpt goodwill er bokført til kostpris og avskrives over forventet økonomisk levetid. Kjøpt software-utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for usikre fordringer. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Bankinnskudd, kontanter og lignende Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse. Skatter Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Pensjoner Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning. Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

## Note

4



**Antall årsverk i regnskapsåret**  
321.30

**Note**  
2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	310176271.00	283693687.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50710369.00	41194339.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5427151.00	4703800.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11205718.00	13253168.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	377519509.00	342844994.00

### Mer om årsverk og lønn

Administrerende direktør har fått utbetalt lønn og feriepenger med kr 1.936.257. Annen form for godtgjørelse utgjør kr 25.408. Det er utbetalt styrehonorar for 2023 på kr 415.000.

**Note**

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

**Note**  
11

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

### Morselskapet sitt navn

Pareto AS

### Forretningskontor for morselskapet

Dronning Mauds gate 3, 0114 Oslo



Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16246097.00	21702291.00

<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>
---	--------------	------------------

**Kortsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19705745.00	58588438.00

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

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Fordringer på selskap i samme konsern utgjøres av kortsiktig fordring på Utleiemegler Krogsveen AS med kr 2.551.457 og langsiktig fordring på Krogsveen Utvikling AS med kr 13.694.640. Gjeld til selskap i samme konsern utgjøres av kortsiktig gjeld til Utleiemegler Krogsveen AS med kr 8.046.744 og til Pareto AS med kr 11.659.004. Tilsvarende utgjorde kortsiktige fordringer i 2022 kr 141.178 på Utleiemegler Krogsveen AS, kr 134.596 på Krogsveen Moss AS, kr 1.592.650 på Krogsveen Sørlandet AS, kr 4.634.864 på Krogsveen Trøndelag AS og 3.698.973 på Boligflyt AS. Langsiktig fordring på Krogsveen Utvikling utgjorde kr 12.900.000. Kortsiktig gjeld utgjorde i 2022 kr 6.837.862 på Utleiemegler Krogsveen AS, kr 3.677.022 på Krogsveen Moss AS, kr 3.000.735 på Krogsveen Sørlandet AS, kr 82.802 på Krogsveen Trøndelag AS, kr 25.762.568 på Boligflyt AS og kr 19.227.449 på Pareto AS. Selskapet er eier av konsernkontoordning, og innestående fra deltager i ordningen presenteres som mellomværende med deltager. Utleiemegler Krogsveen AS har pr 31.12.2023 innestående 8.018.612 som presenteres som en kortsiktig gjeld i balansen.

**Note**

**Fordringer**

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**

**Mer om fordringer**

**Note**



Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

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

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

16

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

Selskapet har ingen gjeld hvor avtalt forfall er mer enn fem år etter regnskapsårets slutt. Selskapet har en kassekreditt pålydende 50.000.000 på markedsmessige vilkår. Pr 31.12.2023 var det trukket 3.534.625 på denne kredittfasiliteten. Selskapet har pantsatt fordringer og driftstilbehør med en verdi på 61 millioner til sikkerhet for kassekreditten.

Mer om gjeld



Årsregnskap for  
**EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS**  
950007613  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	544 990 460	498 567 989
Annen driftsinntekt		24 204 189	30 281 743
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>569 194 649</b>	<b>528 849 733</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3, 4	377 519 509	342 844 994
Avskrivning på varige driftsmidler	5	6 569 707	8 432 056
Annen driftskostnad	6, 7, 8	180 707 678	163 025 317
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>564 796 894</b>	<b>514 302 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 397 755</b>	<b>14 547 365</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i foretak i samme konsern		2 407 015	1 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 144 636	353 778
Annen renteinntekt		6 129 825	3 742 777
Annen finansinntekt		0	32
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 681 476</b>	<b>5 496 587</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		2 024 312	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 142 733	472 792
Annen rentekostnad		1 236 565	1 035 233
Annen finanskostnad		668 749	665 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 072 360</b>	<b>2 173 070</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 609 116</b>	<b>3 323 517</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 006 872</b>	<b>17 870 882</b>
Skattekostnad	9, 10	-3 611 301	3 173 228
<b>Årsresultat</b>		<b>12 618 173</b>	<b>14 697 654</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		11 659 004	0
Annen egenkapital		959 169	14 697 654
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 618 173</b>	<b>14 697 654</b>



EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser ol.	5	4 630 678	8 919 487
Utsatt skattefordel	9, 10	13 915 220	10 018 190
Goodwill	5	-2 130 882	-4 101 763
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 415 017</b>	<b>14 835 913</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Båt	5	213 508	312 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	6 086 776	8 311 639
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 300 284</b>	<b>8 623 690</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	2 311 535	31 211 535
Lån til foretak i samme konsern	11	13 694 640	12 900 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 618 721	2 024 312
Andre langsiktige fordringer		286 200	250 200
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 911 096</b>	<b>46 386 047</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 626 397</b>	<b>69 845 650</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 12	172 672 432	144 556 726
Kortsiktige konsernfordringer	11	2 551 457	10 202 291
Andre kortsiktige fordringer		16 139 957	12 777 840
<b>Sum fordringer</b>		<b>191 363 847</b>	<b>167 536 856</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	15 503 502	43 321 197
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 503 502</b>	<b>43 321 197</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>206 867 349</b>	<b>210 858 052</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>248 493 746</b>	<b>280 703 703</b>



EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14, 15	17 187 500	17 187 500
Annen innskutt egenkapital	15	1 760 745	1 760 745
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 948 245</b>	<b>18 948 245</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	86 281 819	86 791 075
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 281 819</b>	<b>86 791 075</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>105 230 064</b>	<b>105 739 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 771 836	5 289 653
Skyldige offentlige avgifter	13	41 588 507	37 204 756
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	19 705 745	58 588 438
Annen kortsiktig gjeld	17, 18	76 197 592	73 881 537
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 263 681</b>	<b>174 964 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 263 681</b>	<b>174 964 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>248 493 746</b>	<b>280 703 703</b>

Bærum, 07.03.2024

Elin Mack Løvdal  
styrets leder

Trine Charlotte Høgås-Ellingsen  
nestleder

Henrik Hisdal  
styremedlem

Jacob Blichfeldt Thoresen  
styremedlem

Svein Støle  
styremedlem

Stian Kløfta  
administrerende direktør



EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Fusjon

Selskapet har vært overtakende selskap i fusjoner med et søsterselskap og tre datterselskap. Alle fusjonene har skjedd med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2023, og er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Fjorårstall er ikke omarbeidet i årsregnskapet, med unntak av note om midlertidige forskjeller.

Følgende selskap er fusjonert inn:

Boligflyt AS, søsterselskap  
Krogsveen Moss AS, datterselskap  
Krogsveen Sørlandet AS, datterselskap  
Krogsveen Trøndelag AS, datterselskap

### Salgsinntekter

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

### Kostnader

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

### Vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

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

### Immaterielle eiendeler

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

Kjøpt software-utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

### Fordringer

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



**EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS**  
950 007 613

## Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

## Skatter

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

## Pensjoner

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

## Note 1 - Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Eiendomsmegling	544 990 460	498 567 989
Sum	544 990 460	498 567 989

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	544 990 460	498 567 989
Sum	544 990 460	498 567 989

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	310 176 271	283 693 687
Arbeidsgiveravgift	50 710 369	41 194 339
Pensjonskostnader	5 427 151	4 703 800
Andre relaterte ytelser	11 205 718	13 253 168
<b>Sum</b>	<b>377 519 509</b>	<b>342 844 994</b>

## Mer om årsverk og lønn

Administrerende direktør har fått utbetalt lønn og feriepenger med kr 1.936.257. Annen form for godtgjørelse utgjør kr 25.408.

Det er utbetalt styrehonorar for 2023 på kr 415.000.

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Note 4 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 321,3

## Note 5 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløstø, inventar o.l	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	52 625 709	69 448 641	122 074 350
Tilgang i året	1 420 944	0	1 420 944
Avgang i året	-288 800	0	-288 800
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>53 757 853</b>	<b>69 448 641</b>	<b>123 206 494</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-43 493 667	-64 630 917	-108 124 584
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-47 457 565	-66 948 844	-114 406 409
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>6 300 288</b>	<b>2 499 797</b>	<b>8 800 085</b>
Årets av- og nedskrivninger	4 251 779	2 317 928	6 569 707

## Note 6 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	739 852	445 500
Andre tjenester	181 900	68 500
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>921 752</b>	<b>514 000</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Tallene inkluderer kostnader for innfusjonerte selskaper.

## Note 7 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	176 136 522	147 065 147
Avsetning til tap	-3 464 090	-2 508 422
<b>Kundefordringer 31.12</b>	<b>172 672 432</b>	<b>144 556 726</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets endring i delkrederavsetning	840 627	-2 984 834
Årets konstaterede tap på fordringer	-8 615	61 175
<b>Tap på fordringer</b>	<b>832 012</b>	<b>-2 923 660</b>

## Note 8 - Annen driftskostnad

	2023	2022
Kontorkostnader	44 489 035	39 492 371
Salgskostnader	94 981 987	87 019 304
Øvrige driftskostnader	41 236 657	36 514 141
<b>Annen driftskostnad</b>	<b>180 707 678</b>	<b>163 025 817</b>



EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Note 9 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-3 611 301	3 173 228
<b>Skattekostnad</b>	<b>-3 611 301</b>	<b>3 173 228</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	9 006 872	17 870 882
Permanente forskjeller	-2 466 093	-3 447 120
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-11 940 288	-18 953 548
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	2 407 015	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 992 495</b>	<b>-4 529 786</b>

### Mer om skattekostnad

Det er en forskjell på kr 285.729 mellom endring utsatt skattefordel som er resultatført i årets regnskap og forskjellen mellom balanseført utsatt skattefordel pr 31.12.2022 og årets utgående balanseførte skattefordel. Denne differansen stammer fra balanseført utsatt skattefordel i de fusjonerte selskapene.

## Note 10 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	-14 190 641	-13 443 856	-746 785
Omløpsmidler	-2 658 382	-3 451 775	793 393
Fremførbart underskudd	-30 852 538	-33 845 033	2 992 495
Kortsiktig gjeld	-24 497 234	-12 510 338	-11 986 896
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-72 198 795</b>	<b>-63 251 002</b>	<b>-8 947 793</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	25 362 790	0	25 362 790
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-46 836 005</b>	<b>-63 251 002</b>	<b>16 414 997</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>-10 303 919</b>	<b>-13 915 220</b>	<b>3 611 301</b>

Endring i midlertidig forskjell i denne noten inkluderer endringen i fremførbart underskudd, og samsvarer av den grunn ikke med endring i midlertidige forskjeller i foregående note, note 9. Om man trekker ut endringen i fremførbart underskudd i oppstillingen over, får man en endring i midlertidige forskjeller på kr 11.940.288 som samsvarer med note 9.

### Mer om midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Tall pr 1.1 er omarbeidet som følge av fusjon. Selskapet har vært overtagende part i fusjoner med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1.1. Fusjonene er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Skatteposisjoner til overdragende selskap er derfor lagt til selskapets utgående skatteposisjoner pr 31.12.2022, slik at verdiene pr 1.1.2023 også omfatter de fusjonerte selskapenes skatteposisjoner.

Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes pr 1.1.2023 er knyttet til fremførbare underskudd som ikke var balanseført i selskaper som er innfusjonert i regnskapsåret.



EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Note 11 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Morselskapets navn

Pareto AS

#### Forretningskontor for morselskapet

Dronning Mauds gate 3, 0114 Oslo

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	16 246 097	21 702 291

### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	19 705 745	58 588 438

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Fordringer på selskap i samme konsern utgjøres av kortsiktig fordring på Utleiemegler Krogsveen AS med kr 2.551.457 og langsiktig fordring på Krogsveen Utvikling AS med kr 13.694.640.

Gjeld til selskap i samme konsern utgjøres av kortsiktig gjeld til Utleiemegler Krogsveen AS med kr 8.046.744 og til Pareto AS med kr 11.659.004.

Tilsvarende utgjorde kortsiktige fordringer i 2022 kr 141.178 på Utleiemegler Krogsveen AS, kr 134.596 på Krogsveen Moss AS, kr 1.592.650 på Krogsveen Sørlandet AS, kr 4.634.864 på Krogsveen Trøndelag AS og 3.698.973 på Boligflyt AS. Langsiktig fordring på Krogsveen Utvikling utgjorde kr 12.900.000.

Kortsiktig gjeld utgjorde i 2022 kr 6.837.862 på Utleiemegler Krogsveen AS, kr 3.677.022 på Krogsveen Moss AS, kr 3.000.735 på Krogsveen Sørlandet AS, kr 82.802 på Krogsveen Trøndelag AS, kr 25.762.568 på Boligflyt AS og kr 19.227.449 på Pareto AS.

Selskapet er eier av konsernkontoordning, og innstående fra deltager i ordningen presenteres som mellomværende med deltager. Utleiemegler Krogsveen AS har pr 31.12.2023 innstående 8.018.612 som presenteres som en kortsiktig gjeld i balansen.

## Note 12 - Klientmidler og klientansvar

### Mer om klientmidler og klientansvar

Innbetalinger fra kunder i forbindelse med eiendomshandler står plassert på lovbestemte kundekonti og er dermed holdt adskilt fra selskapets midler. I henhold til forskrifter fra Finansdepartementet skal ikke eiendomsmeglerselskap inkludere disse midlene sin balanse. Således er kundekonti og tilsvarende ansvar pr 31.12.2023 på kr 808.579.239 utelatt i balanseoppstillingen.

Selskapets tilgodehavende fra kunder var ved årets slutt på kr 172.672.432

## Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	12 286 932
Skyldig skattetrekk	-12 212 312



EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Note 14 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	25 000	687,5	17 187 500

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Pareto Bolig AS	25 000	100,00	Ordinære

## Note 15 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	17 187 500	1 760 745	86 791 075	105 739 320
Årsresultat	0	0	12 618 173	12 618 173
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-11 659 004	-11 659 004
Andre endringer	0	0	-1 468 424	-1 468 424
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>17 187 500</b>	<b>1 760 745</b>	<b>86 281 819</b>	<b>105 230 064</b>

### Mer om egenkapital

Selskapet har vært overtagende selskap i fusjon med et søsterselskap og tre heleide datterselskaper. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 1.1.2023. Nettoeffekten på egenkapital utgjør -1.468.424. Fusjonene er uten vederlag.

## Note 16 - Gjeld og garantiforpliktelser

### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

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

Selskapet har en kassekreditt pålydende 50.000.000 på markedsmessige vilkår. Pr 31.12.2023 var det trukket 3.534.625 på denne kredittfasiliteten.

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

## Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Påløpte feriepenger	30 483 064	27 750 283
Påløpt lønn og bonus	42 690 725	41 578 383
Avsetning for forpliktelser	3 023 803	4 552 872
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>76 197 592</b>	<b>73 881 537</b>



**EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS**  
950 007 613

## **Note 18 - Husleieforpliktelse**

Selskapet leier alle sine lokaler. Kostnader for leie og felleskostnader henføres til den perioden leie gjelder. Ved utgangen av 2023 har selskapet 51 aktive leieavtaler. Avtalene kan indeksjusteres årlig iht. kontrakter.

Forpliktelse til forfall innenfor et år	23.695.138
Forpliktelse til forfall mellom to og fem år	51.237.140
Forpliktelse til forfall over fem år	4.104.788
<b>Sum</b>	<b>79.037.066</b>

Forpliktelsene er nominelle verdier pr avtaletidspunktet. Alle avtalene er fastpris med tillegg av felleskostnader. Ingen leieavtaler er resultatavhengig.



Årsregnskap for  
**EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS**  
950007613  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023





EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	544 990 460	498 567 989
Annen driftsinntekt		24 204 189	30 281 743
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>569 194 649</b>	<b>528 849 733</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3, 4	377 519 509	342 844 994
Avskrivning på varige driftsmidler	5	6 569 707	8 432 056
Annen driftskostnad	6, 7, 8	180 707 678	163 025 317
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>564 796 894</b>	<b>514 302 367</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 397 755</b>	<b>14 547 365</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i foretak i samme konsern		2 407 015	1 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 144 636	353 778
Annen renteinntekt		6 129 825	3 742 777
Annen finansinntekt		0	32
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 681 476</b>	<b>5 496 587</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		2 024 312	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 142 733	472 792
Annen rentekostnad		1 236 565	1 035 233
Annen finanskostnad		668 749	665 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 072 360</b>	<b>2 173 070</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 609 116</b>	<b>3 323 517</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 006 872</b>	<b>17 870 882</b>
Skattekostnad	9, 10	-3 611 301	3 173 228
<b>Årsresultat</b>		<b>12 618 173</b>	<b>14 697 654</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		11 659 004	0
Annen egenkapital		959 169	14 697 654
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 618 173</b>	<b>14 697 654</b>





EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser ol.	5	4 630 678	8 919 487
Utsatt skattefordel	9, 10	13 915 220	10 018 190
Goodwill	5	-2 130 882	-4 101 763
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 415 017</b>	<b>14 835 913</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Båt	5	213 508	312 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	6 086 776	8 311 639
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 300 284</b>	<b>8 623 690</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	2 311 535	31 211 535
Lån til foretak i samme konsern	11	13 694 640	12 900 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 618 721	2 024 312
Andre langsiktige fordringer		286 200	250 200
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 911 096</b>	<b>46 386 047</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 626 397</b>	<b>69 845 650</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 12	172 672 432	144 556 726
Kortsiktige konsernfordringer	11	2 551 457	10 202 291
Andre kortsiktige fordringer		16 139 957	12 777 840
<b>Sum fordringer</b>		<b>191 363 847</b>	<b>167 536 856</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	15 503 502	43 321 197
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 503 502</b>	<b>43 321 197</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>206 867 349</b>	<b>210 858 052</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>248 493 746</b>	<b>280 703 703</b>





EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950 007 613

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14, 15	17 187 500	17 187 500
Annen innskutt egenkapital	15	1 760 745	1 760 745
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 948 245</b>	<b>18 948 245</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	86 281 819	86 791 075
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 281 819</b>	<b>86 791 075</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>105 230 064</b>	<b>105 739 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 771 836	5 289 653
Skyldige offentlige avgifter	13	41 588 507	37 204 756
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	19 705 745	58 588 438
Annen kortsiktig gjeld	17, 18	76 197 592	73 881 537
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 263 681</b>	<b>174 964 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 263 681</b>	<b>174 964 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>248 493 746</b>	<b>280 703 703</b>

Bærum, 07.03.2024

Elin Mack Løvdal  
styrets leder

Trine Charlotte Høgås-Ellingsen  
nestleder

Henrik Hisdal  
styremedlem

Jacob Blichfeldt Thoresen  
styremedlem

Svein Støle  
styremedlem

Stian Kløfta  
administrerende direktør





**EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS**  
950007613

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Fusjon

Selskapet har vært overtakende selskap i fusjoner med et søsterselskap og tre datterselskap. Alle fusjonene har skjedd med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2023, og er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Fjorårstall er ikke omarbeidet i årsregnskapet, med unntak av note om midlertidige forskjeller.

Følgende selskap er fusjonert inn:

Boligflyt AS, søsterselskap  
Krogsveen Moss AS, datterselskap  
Krogsveen Sørlandet AS, datterselskap  
Krogsveen Trøndelag AS, datterselskap

### Salgsinntekter

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

### Kostnader

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

### Vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

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

### Immaterielle eiendeler

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

Kjøpt software-utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

### Fordringer

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

Transaksjon 09222115557512901410  Signert EML, TCH, SS, HH, JBT, SK



## EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS 950007613

### Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

### Skatter

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

### Pensjoner

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

## Note 1 - Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Eiendomsmegling	544 990 460	498 567 989
Sum	544 990 460	498 567 989

	2023	2022
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	544 990 460	498 567 989
Sum	544 990 460	498 567 989

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	310 176 271	283 693 687
Arbeidsgiveravgift	50 710 369	41 194 339
Pensjonskostnader	5 427 151	4 703 800
Andre relaterte ytelser	11 205 718	13 253 168
<b>Sum</b>	<b>377 519 509</b>	<b>342 844 994</b>

### Mer om årsverk og lønn

Administrerende direktør har fått utbetalt lønn og feriepenger med kr 1.936.257. Annen form for godtgjørelse utgjør kr 25.408.

Det er utbetalt styrehonorar for 2023 på kr 415.000.

## Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.





EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950007613

## Note 4 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 321,3

## Note 5 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløse, inventar o.l	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	52 625 709	69 448 641	122 074 350
Tilgang i året	1 420 944	0	1 420 944
Avgang i året	-288 800	0	-288 800
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>53 757 853</b>	<b>69 448 641</b>	<b>123 206 494</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-43 493 667	-64 630 917	-108 124 584
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-47 457 565	-66 948 844	-114 406 409
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>6 300 288</b>	<b>2 499 797</b>	<b>8 800 085</b>
Årets av- og nedskrivninger	4 251 779	2 317 928	6 569 707

## Note 6 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	739 852	445 500
Andre tjenester	181 900	68 500
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>921 752</b>	<b>514 000</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Tallene inkluderer kostnader for innfusjonerte selskaper.

## Note 7 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	176 136 522	147 065 147
Avsetning til tap	-3 464 090	-2 508 422
<b>Kundefordringer 31.12</b>	<b>172 672 432</b>	<b>144 556 725</b>
	2023	2022
Årets endring i delkrederavsetning	840 627	-2 984 834
Årets konstaterede tap på fordringer	-8 615	61 175
<b>Tap på fordringer</b>	<b>832 012</b>	<b>-2 923 659</b>

## Note 8 - Annen driftskostnad

	2023	2022
Kontorkostnader	44 489 035	39 492 371
Salgskostnader	94 981 987	87 019 304
Øvrige driftskostnader	41 236 657	36 514 141
<b>Annen driftskostnad</b>	<b>180 707 678</b>	<b>163 025 817</b>





EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950007613

## Note 9 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-3 611 301	3 173 228
<b>Skattekostnad</b>	<b>-3 611 301</b>	<b>3 173 228</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	9 006 872	17 870 882
Permanente forskjeller	-2 466 093	-3 447 120
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-11 940 288	-18 953 548
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	2 407 015	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 992 495</b>	<b>-4 529 786</b>

### Mer om skattekostnad

Det er en forskjell på kr 285.729 mellom endring utsatt skattefordel som er resultatført i årets regnskap og forskjellen mellom balanseført utsatt skattefordel pr 31.12.2022 og årets utgående balanseførte skattefordel. Denne differansen stammer fra balanseført utsatt skattefordel i de fusjonerte selskapene.

## Note 10 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-14 190 641	-13 443 856	-746 785
Omløpsmidler	-2 658 382	-3 451 775	793 393
Fremførbart underskudd	-30 852 538	-33 845 033	2 992 495
Kortsiktig gjeld	-24 497 234	-12 510 338	-11 986 896
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-72 198 795</b>	<b>-63 251 002</b>	<b>-8 947 793</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	25 362 790	0	25 362 790
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-46 836 005</b>	<b>-63 251 002</b>	<b>16 414 997</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>-10 303 919</b>	<b>-13 915 220</b>	<b>3 611 301</b>

Endring i midlertidig forskjell i denne noten inkluderer endringen i fremførbart underskudd, og samsvarer av den grunn ikke med endring i midlertidige forskjeller i foregående note, note 9. Om man trekker ut endringen i fremførbart underskudd i oppstillingen over, får man en endring i midlertidige forskjeller på kr 11.940.288 som samsvarer med note 9.

### Mer om midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Tall pr 1.1 er omarbeidet som følge av fusjon. Selskapet har vært overtagende part i fusjoner med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1.1. Fusjonene er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Skatteposisjoner til overdragende selskap er derfor lagt til selskapets utgående skatteposisjoner pr 31.12.2022, slik at verdiene pr 1.1.2023 også omfatter de fusjonerte selskapenes skatteposisjoner.

Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes pr 1.1.2023 er knyttet til fremførbare underskudd som ikke var balanseført i selskaper som er innfusjonert i regnskapsåret.





EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950007613

## Note 11 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Morselskapets navn

Pareto AS

#### Forretningskontor for morselskapet

Dronning Mauds gate 3, 0114 Oslo

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	16 246 097	21 702 291

### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	19 705 745	58 588 438

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Fordringer på selskap i samme konsern utgjøres av kortsiktig fordring på Utleiemegler Krogsveen AS med kr 2.551.457 og langsiktig fordring på Krogsveen Utvikling AS med kr 13.694.640.

Gjeld til selskap i samme konsern utgjøres av kortsiktig gjeld til Utleiemegler Krogsveen AS med kr 8.046.744 og til Pareto AS med kr 11.659.004.

Tilsvarende utgjorde kortsiktige fordringer i 2022 kr 141.178 på Utleiemegler Krogsveen AS, kr 134.596 på Krogsveen Moss AS, kr 1.592.650 på Krogsveen Sørlandet AS, kr 4.634.864 på Krogsveen Trøndelag AS og 3.698.973 på Boligflyt AS. Langsiktig fordring på Krogsveen Utvikling utgjorde kr 12.900.000.

Kortsiktig gjeld utgjorde i 2022 kr 6.837.862 på Utleiemegler Krogsveen AS, kr 3.677.022 på Krogsveen Moss AS, kr 3.000.735 på Krogsveen Sørlandet AS, kr 82.802 på Krogsveen Trøndelag AS, kr 25.762.568 på Boligflyt AS og kr 19.227.449 på Pareto AS.

Selskapet er eier av konsernkontoordning, og innstående fra deltager i ordningen presenteres som mellomværende med deltager. Utleiemegler Krogsveen AS har pr 31.12.2023 innstående 8.018.612 som presenteres som en kortsiktig gjeld i balansen.

## Note 12 - Klientmidler og klientansvar

### Mer om klientmidler og klientansvar

Innbetalinger fra kunder i forbindelse med eiendomshandler står plassert på lovbestemte kundekonti og er dermed holdt adskilt fra selskapets midler. I henhold til forskrifter fra Finansdepartementet skal ikke eiendomsmeglerselskap inkludere disse midlene sin balanse. Således er kundekonti og tilsvarende ansvar pr 31.12.2023 på kr 808.579.239 utelatt i balanseoppstillingen.

Selskapets tilgodehavende fra kunder var ved årets slutt på kr 172.672.432

## Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	12 286 932
Skyldig skattetrekk	-12 212 312





EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950007613

## Note 14 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	25 000	687,5	17 187 500

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Pareto Bolig AS	25 000	100	Ord. aksjer

## Note 15 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	17 187 500	1 760 745	86 791 075	105 739 320
Årsresultat	0	0	12 618 173	12 618 173
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-11 659 004	-11 659 004
Andre endringer	0	0	-1 468 424	-1 468 424
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>17 187 500</b>	<b>1 760 745</b>	<b>86 281 819</b>	<b>105 230 064</b>

### Mer om egenkapital

Selskapet har vært overtagende selskap i fusjon med et søsterselskap og tre heleide datterselskaper. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 1.1.2023. Nettoeffekten på egenkapital utgjør -1.468.424. Fusjonene er uten vederlag.

## Note 16 - Gjeld og garantiforpliktelser

### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

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

Selskapet har en kassekreditt pålydende 50.000.000 på markedsmessige vilkår. Pr 31.12.2023 var det trukket 3.534.625 på denne kredittfasiliteten.

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

## Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Påløpte feriepenger	30 483 064	27 750 283
Påløpt lønn og bonus	42 690 725	41 578 383
Avsetning for forpliktelser	3 023 803	4 552 872
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>76 197 592</b>	<b>73 881 537</b>





**EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS**  
**950007613**

## **Note 18 - Husleieforpliktelse**

Selskapet leier alle sine lokaler. Kostnader for leie og felleskostnader henføres til den perioden leie gjelder. Ved utgangen av 2023 har selskapet 51 aktive leieavtaler. Avtalene kan indeksjusteres årlig iht. kontrakter.

Forpliktelse til forfall innenfor et år	23.695.138
Forpliktelse til forfall mellom to og fem år	51.237.140
Forpliktelse til forfall over fem år	4.104.788
<b>Sum</b>	<b>79.037.066</b>

Forpliktelsene er nominelle verdier pr avtaletidspunktet. Alle avtalene er fastpris med tillegg av felleskostnader. Ingen leieavtaler er resultatavhengig.





EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS  
950007613

## Årsberetning

### KONSERNILKNYTNING

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

Eiendomsmegler Krogsveen AS eier 100% av aksjene i Utleiemegler Krogsveen AS.

### VIRKSOMHETENS ART

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

Ved utgangen av 2023 hadde selskapet 50 megleravdelinger. I tillegg har selskapet en felles administrasjons- og serviceavdeling, som også utfører og leverer oppgjørstjenester til selskapets kunder.

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

### LIKESTILLING, ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

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

Ved utgangen av året sysselsatte selskapet 332 årsverk, hvorav 151 kvinner og 182 menn. Kvinnene er godt representert i megleravdelingene som avdelingsledere og i selvstendige meglerstillinger, og ellers i ledende administrative stillinger ved selskapets hovedkontor. Det er 9 deltidsansatte, av disse er 9 kvinner og ingen menn. Deltidsstillingene er etter eget ønske fra de ansatte. Selskapet har noen midlertidige stillinger, i all hovedsak studenter som bistår på meglerkontorene på timebasis, her er 41 % kvinner og 59 % menn. I løpet av året har 34 ansatte hatt permisjon, kvinner hadde i snitt 18,9 ukers permisjon, menn hadde i snitt 11,3 ukers permisjon.

Styret består av fem medlemmer samt en observatør. To av styremedlemmene er valgt av og blant de ansatte, og tre er aksjonærvalgte, hvorav to er kvinner.

Sykefraværet var på 4 % i 2023. Tilsvarende tall for 2022 var 2,5%. En svak oppgang, men foreløpig anser vi det ikke nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å redusere fraværet.

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

### MILJØRAPPORTERING

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





**EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS**  
950007613

## ÅPENHETSLOVEN

Krogsveen har forankret arbeidet med Åpenhetsloven i selskapets retningslinjer, og har arbeidet med å kartlegge virksomhetens faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. En redegjørelse av arbeidet er publisert på selskapets nettside. Redegjørelsen inneholder:

- En generell beskrivelse av Krogsveens organisering, driftsområde og retningslinjer og rutiner for å håndtere kravene etter åpenhetsloven
- Opplysninger om faktiske negative konsekvenser og vesentlig risiko for negative konsekvenser som Krogsveen har avdekket gjennom sine aktsomhetsvurderinger.
- Opplysninger om tiltak som Krogsveen har iverksatt eller planlegger å iverksette for å stanse faktiske negative konsekvenser eller begrense vesentlig risiko for negative konsekvenser, og resultatet eller forventede resultater av disse tiltakene.

## FORSKNING OG UTVIKLING

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

## RISIKOER

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

Kredittrisikoen knyttet til eiendomstransaksjoner anses som begrenset.

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

Selskapet har også gjennom 2023 hatt fokus på internkontroll og kvalitet, og styret anser at den operasjonelle risikoen ligger på et tilfredsstillende nivå.

## STYREANSVARSFORSIKRING

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige rettslige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner, som følge av en handling eller en unnlattelse under utøvelsen av vervet. Forsikring dekker også rettshjelp.





**EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS**  
950007613

## RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for dette ligger vurdering av selskapets soliditet og resultatbudsjetter for 2024.

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

Selskapets omsetning i 2023 ble på 569 millioner kroner mot 529 millioner kroner i 2022. Årsresultatet ble 13 millioner kroner for 2023 sammenlignet med 15 millioner kroner i 2022.

Egenkapitalen er 105,2 millioner kroner, og utgjør 42% av totalkapitalen pr 31.12.2023.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med 7 millioner kroner. Netto kontantstrøm fra investering- og finansieringsaktivitetene var negativ med 21 millioner kroner. Netto endring i likviditetsbeholdningen var minus 28 millioner kroner.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.2023 var på 16 millioner kroner.

Selskapets finansielle stilling er samlet sett tilfredsstillende.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

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

- Overført til annen egenkapital kr. 959 169
- Konsernbidrag uten skatteeffekt kr. 11 659 004
- Totalt disponert kr. 12 618 173

## FREMTIDIG UTVIKLING

I følge tall fra Eiendom Norge endte omsetningen i bruktboligmarked i 2023 på nivå med 2022 og volumene er som årene før pandemien. Pandemiårene 2020 og 2021 skiller seg markant ut med en betydelig høyere omsetning i bruktboligmarkedet.

Vi startet året med en lettelse i utlånsforskriften, der den såkalte stresstesten ble lettet fra 5 til 3 prosentpoeng. Denne endringen tilgjengeliggjorde finansiering for flere boligkjøpere ved starten av året, og bidro nok til den positive prisveksten i starten av året sammen med avtakende nybyggsandel. Etter sommeren og utallige rentepøkninger, fikk også bruktboligmarkedet kjenne på det virkelig høye rentenivået, og boligprisstigningen for året endte på 0,5 prosent.

Signalene fra Norges Bank er at renten gradvis skal bevege seg nedover utover høsten. Rentetoppen ser dermed ut til å være nådd, med mindre for eksempel kronekursutviklingen eller lønnsveksten gjør at inflasjonen blir enda høyere eller mer gjenstridig enn Norges Bank ser for seg.

Med rentekutt, høy lønnsvekst og lav boligbygging vil forutsetningene i boligmarkedet styrkes, noe vi antar vil skje i løpet av siste halvdel av 2024.

Basert på antakelsene om et fortsatt aktivt boligmarked og at selskapets beholder eller øker sin markedsandel, forventer styret at de finansielle resultatene for 2024 blir tilfredsstillende. Det er dog alltid usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.





**EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS**  
950007613

Bærum, 07.03.2024

**Elin Mack Løvdal**  
Styrets leder

**Trine Charlotte Høgås-Ellingsen**  
Nestleder

**Svein Støle**  
Styremedlem

**Henrik Hisdal**  
Styremedlem

**Jacob Blichfelt Thoresen**  
Styremedlem

**Stian Kløfta**  
Administrerende direktør





## Kontantstrøm

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	9.006.872	17.870.882
- Periodens betalte skatt	0	0
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	920	110.542
+ Ordinære avskrivninger	6.569.707	8.432.056
+/- Endring i kundefordringer	-28.115.706	10.773.768
+/- Endring i leverandørgjeld	482.184	-2.634.580
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	5.481.130	-17.593.809
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6.574.893	16.958.859
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1.420.944	-4.336.374
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	30.000
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-2.618.721	0
+ Nedskrivning på aksjer og investeringer	2.024.312	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2.015.353	-4.306.374
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Netto endring i kassekreditt	0	0
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-19.227.449	-51.302.009
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-19.227.449	-51.302.009
= Netto endring i kontanter mv	-27.817.695	-38.649.524
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	43.321.197	81.970.721
= Kontantbeholdning ved årets utgang	15.503.502	43.321.197
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	3.216.570	31.638.976
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	12.286.932	11.682.220
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	15.503.502	43.321.197





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512901410

### Dokument

**23 EK Årsregnskap komplett**

Hoveddokument

16 sider

Initiert på 2024-03-14 16:04:53 CET (+0100) av Frederik Nielsen (FN)

Ferdigstilt den 2024-03-15 16:17:47 CET (+0100)

### Initiativtaker

**Frederik Nielsen (FN)**

Eiendomsmegler Krogsveen AS

Organisasjonsnr. 950007613

frederik.nielsen@krogsveen.no

+4792235879

### Underskriverne

**Elin Mack Løvdal (EML)**

eml@clp.no

+4791143487

Signert 2024-03-14 17:57:02 CET (+0100)

**Svein Støle (SS)**

Pareto AS

svein.stole@pareto.no

Signert 2024-03-14 20:14:55 CET (+0100)

**Jacob Blichfeldt Thoresen (JBT)**

Eiendomsmegler Krogsveen AS

Jacob.B.Thoresen@krogsveen.no

+4791126494

Signert 2024-03-15 09:51:45 CET (+0100)

**Trine Charlotte Høgås-Ellingsen (TCH)**

Pareto AS

trine.hogas.ellingsen@pareto.no

+4791517580

Signert 2024-03-15 16:17:47 CET (+0100)

**Henrik Hisdal (HH)**

Eiendomsmegler Krogsveen AS

henrik.hisdal@krogsveen.no

+4790151385

Signert 2024-03-14 18:28:29 CET (+0100)

**Stian Kløfta (SK)**

Eiendomsmegler Krogsveen AS

stian.klofta@krogsveen.no

+4792483064

Signert 2024-03-14 16:42:49 CET (+0100)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512901410

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





# Deloitte.

Deloitte AS  
Trondhjemsvegen 3  
NO-2821 Gjøvik  
Norway

+47 400 34 100  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler Krogsveen AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler Krogsveen AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning  
Eiendomsmegler Krogsveen AS

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Gjøvik, 07. mars 2024  
Deloitte AS


**Øystein Nyeggen Olsrud**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning - EK 2023

Name	Date
Olsrud, Øystein Nyeggen	2024-03-07

Identification

 bankID Olsrud, Øystein Nyeggen



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