



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 154 980
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKTIV EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Parkveien 61
0254 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lene Willadssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		57 751 000	51 633 000
Sum inntekter		57 751 000	51 633 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	13 481 000	11 513 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	169 000	12 000
Annen driftskostnad	7,9	32 609 000	35 141 000
tap på fordringer		600 000	200 000
Sum kostnader		46 859 000	46 866 000
Driftsresultat		10 892 000	4 767 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 200 000	3 850 000
Annen renteinntekt		12 000	47 000
Sum finansinntekter		3 212 000	3 897 000
Annen rentekostnad		2 000	8 000
Annen finanskostnad		2 000	2 000
Sum finanskostnader		4 000	10 000
Netto finans		3 208 000	3 887 000
Ordinært resultat før skattekostnad		14 100 000	8 654 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 170 000	1 991 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 930 000	6 663 000
Årsresultat		10 930 000	6 663 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		-10 764 000	-6 630 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 000	34 000
Sum overføringer og disponeringer		10 930 000	6 664 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	1 617 000	432 000
Sum immaterielle eiendeler		1 617 000	432 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 365 000	100 000
Sum varige driftsmidler		1 365 000	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		826 000	826 000
Sum finansielle anleggsmidler		826 000	826 000
Sum anleggsmidler		3 808 000	1 358 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 799 000	3 466 000
Andre fordringer		4 899 000	3 176 000
Konsernfordringer		3 283 000	3 850 000
Sum fordringer		10 981 000	10 492 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		35 101 000	23 251 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 101 000	23 251 000
Sum omløpsmidler		46 082 000	33 743 000
SUM EIENDELER		49 890 000	35 101 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	5 500 000	5 500 000
Annen innskutt egenkapital		3 902 000	3 902 000
Sum innskutt egenkapital		9 402 000	9 402 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 820 000	7 654 000
Sum opptjent egenkapital		7 820 000	7 654 000
Sum egenkapital		17 222 000	17 056 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 254 000	997 000
Betalbar skatt	10	1 320 000	47 000
Skyldige offentlige avgifter		3 679 000	2 145 000
Kortsiktig konserngjeld		13 800 000	8 511 000
Annen kortsiktig gjeld		11 614 000	6 344 000
Sum kortsiktig gjeld		32 667 000	18 044 000
Sum gjeld		32 667 000	18 044 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 889 000	35 100 000



aktiv.



Årsrapport 2021

Aktiv Eiendomsmegling



aktiv.

Årsberetning 2021

Aktiv er en av Norges sterkeste merkevarer innen eiendoms-megling med mer enn 35 år i markedet. Kjeden har omtrent 80 franchisekontorer og avdelinger, med om lag 400 medarbeidere, fra Narvik i nord til Lyngdal i sør. Majoriteten av kjedekontorene er etablert i tett samarbeid med lokalbankene i Eika Alliansen. Dette gir kjeden et godt grep om lokalbankenes markeder, og mulighet for tett kundeoppfølging sammen med lokalbankene.

Aktiv Eiendomsmegling AS har datterselskapet Aktiv Eiendomsoppgjør AS som tilbyr oppgjørstjenester til kjedens franchisekontorer.

Aktiv sin forretningsidé er å tilby franchisetakere markeds-kraft og lønnsomhet gjennom et konkurransedyktig konsept med effektive leveranser innenfor marked, salg, drift og juridisk kompetanse. Dette gjør meglerforretningene i stand til å være best på kombinasjonen kompetanse og kundeoppfølging, og på den måten skape trygghet for best resultat for sine kunder. Med selskapets sterke merkevare, høye kundetilfredshet og gjennomførte og planlagte aktiviteter, forventer Aktiv å øke sin markedsandel fremover. Aktiv er i dag Norges fjerde største eiendomsme-glerkjede med en markedsandel på over 7 prosent.

Aktiv har som mål å ha Norges mest fornøyde kunder. I tråd med denne målsætningen har selskapet gjennomført om-fattende undersøkelser for å kartlegge kundenes behov og ønsker. I dette arbeidet ligger en strategi om å kunne tilby både kjøper og selger mer personlig rådgiving i boligbytteprosessen. Aktiv har i tillegg gjennom året styrket sin digitale posisjon, og vil også fremover fortsette å utvikle kundeorienterte, digitale løsninger, i samspill med den personlige rådgivingen.

Aktiv Eiendomsmegling AS er et heleid datterselskap av Eika Gruppen AS.

Redegjørelse for årsregnskapet

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forut-setninger om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Selskapet oppnådde et resultat før skatt i 2021 på 14,1 millioner kroner mot 8,7 millioner kroner i 2020. Drifts-inntektene utgjorde 57,8 millioner kroner (51,6) Det totale antallet omsatte brukte boliger på landsbasis var i 2021 3,0 prosent høyere enn i 2020, men med en prisøkning på 5,2 prosent. Aktivkjeden kunne i samme periode vise en økning i antall omsatte enheter på 11,7 prosent.

Totale driftskostnader var omtrent på nivå med fjoråret og utgjorde 46,9 millioner kroner (46,9)

Etter styrets oppfatning gir årsregnskap et rettvise-nende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og årsresultat. Regnskapet viser et overskudd etter skatt på kroner 10.930.405. Styret har foreslått at overskuddet disponeres:

Konsernbidrag	kr. 10.764.000
Overført til annen egenkapital	kr. 166.405
Sum disponert	kr. 10.930.405

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet driver sin virksomhet i Oslo. Arbeidsmiljøet anses som godt og den generelle trivsel på arbeidsplassen er god. Selv om Covid-19 ikke har rammet boligmarkedet negativt, har det medført at alle ansatte har jobbet fra hjemmekontor store deler av året.

Ved utgangen av 2021 var det 10 ansatte, hvorav 7 kvinner og 3 menn. Sykefraværet har vært lavt i løpet av året. Det har ikke forekommet arbeidsulykker i 2021.

Selskapet har som mål å ha full likestilling. Dette innebærer at det skal legges til rette for at alle medarbeidere skal ha like muligheter når det gjelder lønn, avansement og rekruttering, uavhengig av blant annet kjønn, rase og etnisitet.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet anses ikke å være av en slik art at den medfører forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker selskaps resultat og økonomiske stilling.

Eiendomsmarkedet i Norge har ikke blitt påvirket negativt under Covid-19 pandemien. Omsetningen har økt mer enn forventet, blant annet pga svært lave renter og endret behov for boliger. Noe som igjen medfører økte antall omsetninger. Det er ingen indikasjoner på at den pågående pandemi vil ha negativ påvirkning på eiendomsmarkedet fremover og det er forventet fortsatt vekst i 2022.

Utvikling fremover

Selskapet ser positivt på framtidsutsiktene i eiendoms-markedet, men forventer fortsatt tøff konkurranse om kundene. I 2021 ble det investert i IT-struktur, nettsider og markedsføring, og disse vil kjeden ha nytte av i 2022. Aktiv er godt rustet til å satse målrettet videre, og selskapet ser for seg en økning i antall franchisekontorer og filialer i tiden fremover. Det er en god tilvekst av nye franchisetakere, spesielt i samarbeid med lokalbankene i Eika Alliansen. Etableringer samt utvikling av meglerverktøy og kundeorienterte digitale løsninger vil være i fokus fremover.



aktiv.

Oslo, 3. mars 2022
Styret i Aktiv Eiendomsmegling AS

Ola Jerkø
Styrets leder

Jørn Andre Berg

Øyvind Gabrielsen

Trude Sæther Hansen

Espen Strøm

John Sigurd Bjørknes

Karsten Onsrud
Daglig leder



aktiv.

Resultatregnskap

Beløp i tusen kroner	Noter	2021	2020
Driftsinntekter		57 751	51 633
Sum driftsinntekter		57 751	51 633
Lønnskostnader	Note 3,4	13 481	11 513
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	Note 7	169	12
Tap på fordringer		600	200
Annen driftskostnad	Note 7, 9	32 609	35 141
Sum driftskostnader		46 858	46 865
Driftsresultat		10 892	4 768
Renteinntekter		12	47
Inntekter fra datterselskap	Note 5	3 200	3 850
Andre rentekostnader		2	8
Andre finanskostnader		2	2
Netto finansresultat		3 209	3 888
Resultat før skattekostnad		14 101	8 656
Skattekostnad	Note 10	3 170	1 991
Årsresultat		10 930	6 664
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		10 764	6 630
Overført til annen egenkapital		166	34
Sum overføringer		10 930	6 664



aktiv.

Balanse – eiendeler

Beløp i tusen kroner	Noter	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	Note 10	1 617	432
Andre immaterielle eiendeler	Note 7	1 365	100
Sum immaterielle eiendeler		2 982	532
<i>Finansielle driftsmidler</i>			
Investering i datterselskap	Note 5	826	826
Sum finansielle driftsmidler		826	826
Sum anleggsmidler		3 808	1 358
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		2 799	3 466
Fordring på konsernselskap	Note 8	3 283	3 850
Andre fordringer		4 899	3 176
Sum fordringer		10 981	10 491
Bankinnskudd, kontanter og lignende	Note 6	35 101	23 251
Sum omløpsmidler		46 082	33 743
Sum eiendeler		49 889	35 100



aktiv.

Balanse – egenkapital og gjeld

Beløp i tusen kroner	Noter	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	Note 11	5 500	5 500
Annen innskutt egenkapital		3 902	3 902
Sum innskutt egenkapital		9 402	9 402
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		7 820	7 654
Sum opptjent egenkapital		7 820	7 654
Sum egenkapital	Note 11, 12	17 223	17 056
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 254	997
Skyldig offentlige avgifter		3 679	2 145
Gjeld til selskap i samme konsern	Note 8	13 800	8 511
Betalbar skatt	Note 10	1 320	47
Anne kortsiktig gjeld		11 614	6 344
Sum kortsiktig gjeld		32 667	18 044
Sum gjeld		32 667	18 044
Sum egenkapital og gjeld		49 889	35 100

Oslo, 3. mars 2022
Styret i Aktiv Eiendomsmegling AS

Ola Jerkø
Styrets leder

Jørn Andre Berg

Øyvind Gabrielsen

Trude Sæther Hansen

Espen Strøm

John Sigurd Bjørknes

Karsten Onsrud
Daglig leder



aktiv.

Kontantstrømoppstilling

Beløp i tusen kroner	2021	2020
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	14 101	8 656
Periodens betalte skatter	(47)	(37)
Ordinære avskrivninger	169	12
Endring i kundefordringer	667	(369)
Endring i leverandørgjeld	1 257	(1 194)
Endring i andre omløps- og gjeldsposter	1 787	(1 793)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	17 933	5 275
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGS AKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(1 434)	-
Innbetalt konsernbidrag fra datterselskap	3 850	2 475
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	2 416	2 475
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGS AKTIVITETER		
Utbetalt konsernbidrag	(8 500)	(4 000)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(8 500)	(4 000)
Netto endring bankinnskudd, kontanter og lignende	11 849	3 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende 1. januar	23 251	19 501
Bankinnskudd, kontanter og lignende 31. desember	35 101	23 251



aktiv.

Noter

Note 1 - Generell informasjon

Aktiv Eiendomsmegling AS er et heleid datterselskap til Eika Gruppen AS. Selskapet har som formål å være franchisegiver for eiendomsmeglervirksomheter. Dette innebærer bl.a. å utøve felles funksjoner og konsultativ bistand for tilknyttede franchiseselskaper.

Aktiv Eiendomsmegling AS sitt årsregnskap inngår i konsernregnskapet til Eika Gruppen. Eika Gruppens årsregnskap er tilgjengelig på www.eika.no.

Note 2 – Regnskapsprinsipper mv.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

Bruk av estimat og skjønn

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet har det vært brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Endringene vil bli regnskapsført når det foreligger grunnlag for å fastsette nye estimater.

Omklassifisering

I de tilfeller klassifisering av poster endres vil også fjorårets tall omarbeides for å gjøre regnskapene sammenlignbare.

Periodisering

Forskuddsbetalte inntekter og påløpte ikke betalte kostnader ved årets slutt periodiseres og føres opp som gjeld i balansen. Opptjente ikke innbetalte inntekter ved årets slutt inntektsføres og føres opp som tilgodehavende i balansen.

Inntektsføring

Driftsinntekter tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes. Hvis vederlaget er betinget av en bestemt hendelse vil ikke inntektsføringen skje før hendelsen er inntrådt. Oppgjørshonorar inntektsføres ved tidspunkt for gjennomført oppgjør av den underliggende eiendomstransaksjonen. Inntektsføring av provisjon skjer på aksepttidspunktet for bindende bud.

Hovedregel for 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes og ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til lavest 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.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler består av kjøpt programvare (software) og vurderes til anskaffelseskostnad redusert med akkumulerte avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Behandlingen av nedskrivning er for øvrig som beskrevet for varige driftsmidler.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses som nødvendig etter god regnskapsskikk.

Fordringer

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

Innskuddsbasert pensjonsordning innebærer at selskapet betaler et årlig innskudd til de ansattes pensjonssparing. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på tilskuddet og den årlige avkastningen på pensjonssparingen. Selskapet har ingen ytterligere



aktiv.

forpliktelse ut over det årlige innskuddet. Innskuddsbaserte pensjonsordninger blir kostnadsført direkte og det er ingen avsetning for påløpte pensjonsforpliktelser.

Avtalefestet pensjonsordning (AFP)

AFP er en tariffestet pensjonsordning i privat sektor. Det innbetales en årlig premie som beregnes som en prosent av årslønn mellom 1 og 7,1 ganger gjennomsnittlig grunnbeløp. Det skal ikke betales premie for arbeidstakere etter det året de fyller 61 år. For å ha rett til AFP må arbeidstaker ha vært ansatt i en bedrift tilsluttet AFP i 7 av de siste 9 årene før fylte 62 år.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Det beregnes utsatt skatt på forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig fremførbart underskudd ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt fastsettes i henhold til skattesatser som er gjeldende på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

Note 3 – Lønnskostnader, godtgjørelse ledende ansatte mv.

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lønn	10 462	8 652
Arbeidsgiveravgift	1 662	1 311
Pensjonskostnader	1 086	1 048
Andre personalkostnader	270	502
Sum lønn- og personalkostnader	13 481	11 513
Antall ansatte per 31.12	10	9

Ytelser til ledende ansatte	Lønn ¹⁾	Annet ²⁾	Pensjon
Adm. direktør Karsten Onsrud	2 026	147	165

Administrerende direktør avlønnes i tråd med hovedprinsippene for godtgjørelse i Eika Gruppen konsern. Total godtgjørelse består av fastlønn, naturalytelser samt forsikring- og pensjonsordninger. Administrerende direktør inngår i selskapets ordinære pensjonsordning. Pensjon vist i tabell ovenfor viser årets kostnad.

Administrerende direktør har ingen avtale om etterlønn.

- 1) Omfatter utbetalt lønn og feriepengar.
- 2) Naturalytelser og andre ytelser.

Honorar til styret

Beløp i tusen kroner	2021
Espen Strøm	100
Jørn Berg	100
Øyvind Gabrielsen	100
Jon Sigurd Bjørknes ¹⁾	100
Sum	400

- 1) Honorar vedrørende Jon Sigurd Bjørknes sin deltagelse i styret er utbetalt til hans arbeidsgiver Høland og Setskog Sparebank.

Det utbetales ikke styrehonorar til styremedlemmer som er ansatt i andre selskap i Eika Gruppen konsernet.



aktiv.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lovpålagt revisjon	83	80
Sum	83	80

Note 4 – Pensjonskostnad

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets innskuddsordning oppfyller lovens krav.

Innskuddsordning

Ordningen baserer seg på at selskapet yter et årlig innskudd til de ansattes pensjonssparing. Satsene på tilskuddet er på 7 prosent av lønn fra 0-7,1G og 20 prosent av lønn fra 7,1-12G. I tillegg dekker selskapet risikoforsikring som omfatter uførhet.

Avtalefestet pensjonsordning (AFP)

AFP er en tariffestet pensjonsordning i privat sektor. For å ha rett til AFP må arbeidstaker ha jobbet 7 av de siste 9 årene før fylte 62 år i en bedrift tilsluttet AFP. Premien beregnes med utgangspunkt i en fast prosent av den ansattes lønnsutbetaling mellom 1 og 7,1 G. Det betales ikke premie for arbeidstakere etter det året de fyller 61 år.

Pensjonskostnadene er presentert inklusive arbeidsgiveravgift:

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Innskuddsordning	1 082	1 061
AFP-ordning	156	134
Sum pensjonskostnader	1 238	1 195

Note 5 – Investering i datterselskap

Selskap	Ansk. tidspunkt	Eierandel	Anskaffelses-kost	Bokført verdi 31.12.2021	Bokført verdi 31.12.2020
Aktiv Eiendomsoppgjør AS	2008	100 %	826	826	826
Totalt			826	826	826

Note 6 – Bundne bankinnskudd

Beløp i tusen kroner	31.12.2021	31.12.2020
Bundne midler til skattetrekk	602	511
Sum bundne midler	602	511



aktiv.

Note 7 – Driftsløsøre og immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	Inventar og utstyr	Programvare	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 1. januar	1 830	2 025	4 237	8 093
Tilgang	-	-	1 434	1 434
Avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31. desember	1 830	2 025	5 671	9 526
Akkumulerte avskrivninger 1. januar	1 830	2 025	4 137	7 993
Akkumulerte avskrivninger 31. desember	1 830	2 025	4 306	8 161
Bokført verdi 31. desember	-	-	1 365	1 365
Årets ordinære avskrivninger	-	-	169	169
Økonomisk levetid	3 - 5 år	3 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
Årlig leiekostnad av ikke balanseførte driftsmidler og husleie				5 321

Note 8 – Mellomværender med selskap i samme konsern

Beløp i tusen kroner	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer på selskap i samme konsern	83	-
Fordring på konsernbidrag fra datterselskap	3 200	3 850
Sum fordring konsernselskap	3 283	3 850
Gjeld til selskap i samme konsern	-	11
Skyldig konsernbidrag til morselskap	13 800	8 500
Sum gjeld konsernselskap	13 800	8 511

Note 9 – Andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lokalkostnader	787	1 038
Driftskostnader IT	3 689	1 714
Fremmede tjenester	830	988
Markedsføring	21 565	25 381
Andre driftskostnader	5 738	6 020
Sum andre driftskostnader	32 609	35 141

Selskapet har leieavtaler for lokaler som fremleies til franchisetagere. Årlig leiekostnad viderefaktureres til kostpris og nettoføres i regnskapet.



aktiv.

Note 10 – Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Skattekostnad		
Betalbar skatt	1 320	47
Endring utsatt skattefordel	(1 185)	74
Skatt på konsernbidrag	3 036	1 870
Sum skattekostnad	3 170	1 991
Avstemning av skattekostnad mot ordinært resultat før skatt		
Resultat før skatt	14 101	8 656
Forventet inntektsskatt etter nominell sats	3 102	1 904
Ikke fradragsberettiget kostnad/ikke skattepliktige inntekter	68	87
Sum skattekostnad	3 170	1 991
Effektiv skattesats	22,5 %	23,0 %
Utsatt skatt i resultatregnskapet vedrører følgende midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	26	32
Innskuddsfond	-	(2)
Fordringer	(132)	(44)
Avsetning GRS	(1 079)	89
Sum endring utsatt skattefordel	(1 185)	74
Utsatt skattefordel i balansen vedrører følgende midlertidige forskjeller		
	31.12.2021	31.12.2020
Driftsmidler	464	580
Innskuddsfond	-	-
Fordringer	1 200	600
Avsetning GRS	5 686	783
Rettigheter	6 000	6 000
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag utsatt skattefordel	(6 000)	(6 000)
Sum midlertidige forskjeller	7 350	1 963
Utsatt skattefordel	1 617	432
Bokført utsatt skattefordel	1 617	432

Note 11 – Egenkapital

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen		Sum egenkapital
		innskutt egenkapital	egenkapital	
Egenkapital 1. januar 2021	5 500	3 902	7 654	17 056
Avgitt konsernbidrag (netto)	-	-	(10 764)	(10 764)
Årets resultat	-	-	10 930	10 930
Egenkapital 31. desember 2021	5 500	3 902	7 820	17 223



aktiv.

Note 12 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består per 31. desember 2021 av 5 500 aksjer pålydende kr 1 000,-. Eika Gruppen AS eier samtlige aksjer i selskapet.

Note 13 – Nærstående parter

Som nærstående parter anses alle selskap innenfor konsernet samt styremedlemmer og ledende ansatte. Administrative tjenester knytter seg blant annet til økonomi, regnskap og finans, risk management, juridisk bistand, lønns- og HR tjenester, informasjon, leasing av driftsmidler, kjøp av forsikring samt husleie. Selskapet har i 2020 kjøpt tjenester og leid lokaler 5,2 millioner kroner fra selskap innenfor samme konsern.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Aktiv Eiendomsmegling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Aktiv Eiendomsmegling AS årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: SOE62-MEZ00-2E2XQ-CL132-H83YM-EH3JO



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Aktiv Eiendomsmegling 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 3. mars 2022
Deloitte AS

Henrik Woxholt
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 50E62-MEZ00-2E2XQ-CL132-H83YM-EH3IO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Henrik Johannes Woxholt

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1368035

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-03-17 16:47:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 50E62-MEZ00-2E2XQ-CL132-H83YM-EH3JO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



aktiv.

Tlf: +47 22 87 81 00
E-post: eiendom@aktiv.no
Parkveien 61
P.b 2349 Solli
0201 Oslo

www.aktiv.no