



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Veslemøy Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		125 366 026	129 580 263
Annen driftsinntekt		105 316 217	101 567 704
Sum inntekter		230 682 244	231 147 968
Kostnader			
Varekostnad		29 680 658	42 911 446
Lønnskostnad		130 009 214	134 915 291
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		930 920	1 208 159
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 980	11 404
Annen driftskostnad		41 930 594	44 249 223
Sum kostnader		202 640 366	223 295 523
Driftsresultat		28 041 877	7 852 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 545 374	8 506 868
Sum finansinntekter		2 545 374	8 506 868
Annen rentekostnad		1 897 637	6 239 697
Annen finanskostnad		555 370	911 227
Sum finanskostnader		2 453 007	7 150 924
Netto finans		92 366	1 355 944
Ordinært resultat før skattekostnad		28 134 243	9 208 389
Skattekostnad på ordinært resultat		6 315 094	2 114 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 819 150	7 093 852
Årsresultat		21 819 150	7 093 852
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 819 150	7 093 852
Totalresultat		21 819 150	7 093 852



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		21 000 000	7 000 000
Avsatt til annen egenkapital		819 151	93 852
Sum overføringer og disponeringer		21 819 151	7 093 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling			150 181
Utsatt skattefordel		1 260 662	1 399 160
Sum immaterielle eiendeler		1 260 662	1 549 341
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 626 509	3 434 901
Sum varige driftsmidler		2 626 509	3 434 901
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		6 998 083	5 801 969
Sum finansielle anleggsmidler		6 998 083	5 801 969
Sum anleggsmidler		10 885 254	10 786 211
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 937 973	3 658 389
Meglerstilgodehavne		54 013 406	69 994 372
Andre kortsiktige fordringer		2 301 795	5 700 265
Sum fordringer		60 253 175	79 353 026
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 183 049	37 028 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 183 049	37 028 400
Sum omløpsmidler		127 436 223	116 381 426
SUM EIENDELER		138 321 478	127 167 637

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

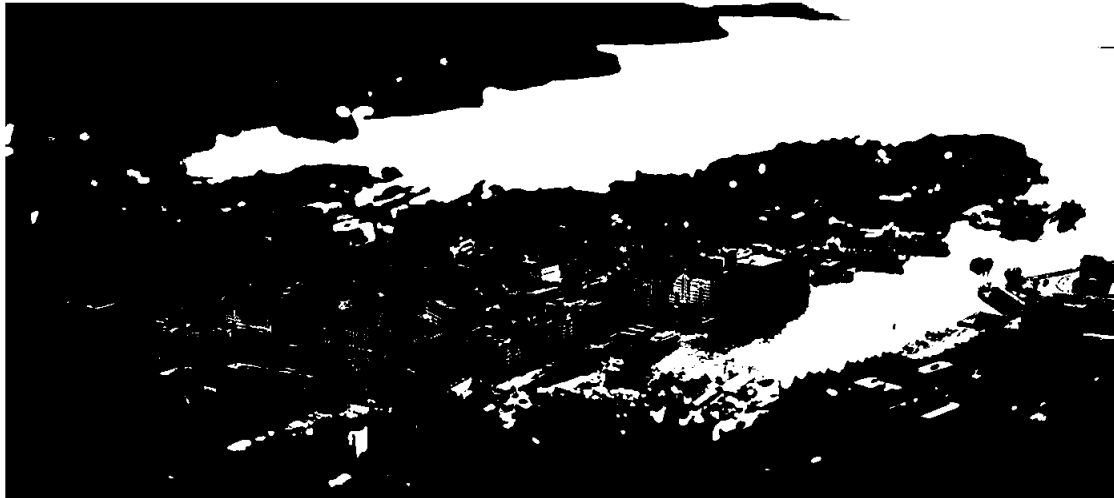
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 560 000	1 560 000
Overkurs		56 601 064	56 601 064
Sum innskutt egenkapital		58 161 064	58 161 064
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		819 151	
Udisponert resultat		-1	
Sum opptjent egenkapital		819 150	
Sum egenkapital		58 980 214	58 161 064
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		7 984 534	6 561 869
Sum avsetninger for forpliktelser		7 984 534	6 561 869
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		7 984 534	6 561 869
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 480 270	19 014 142
Betalbar skatt		6 139 512	114 563
Skyldig offentlige avgifter		15 015 801	14 793 230
Utbytte		21 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld		22 721 148	21 522 769
Sum kortsiktig gjeld		71 356 730	62 444 704
Sum gjeld		79 341 264	69 006 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 321 478	127 167 637




Eiendomsmeidler
Vest

Årsrapport
2020

Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020



Årsrapport for 2020

Nøkkeltall

Formidlet verdi:	MNOK	10.737,6
Omsetning:	MNOK	230,7
Årets resultat:	MNOK	21,8
Egenkapital:	MNOK	59

Virksomhetens art

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

Selskapet har til sammen 24 kontorer på Vestlandet.

Pr 31.12.2020 var det til sammen 125,7 årsverk i EMV.

Markeds- og driftsutvikling

I 2020 ble det solgt 3650 enheter, en nedgang på 14 enheter fra i fjor.

Som følge av at Koronapandemien traff markedet 12. mars, falt volumet betydelig i løpet av Q2. Fra slutten av juni og videre ut året var det høy aktivitet, omsetningstiden gikk ned og prisutviklingen på Vestlandet var sterk. Boligprisutviklingen i hele 2020, i de to største byene ble + 8,5 % i Bergen, og 5,2 % i Stavanger (Kilde: Eiendomsverdi). Markedsandelen totalt for EMV endte på 13,0 som er ned fra året før.

Selskapet har i 2020 fått effekt av kostnads- og inntektstiltak som har vært jobbet med over de siste årene. Selskapet viser betydelig bedre lønnsomhet og vektlegger nå videre vekst på Vestlandet. Nybyggsatsingen gir gode resultater og

EMV Nybygg hadde på siste tilgjengelige måling pr 31.10 opparbeidet 3. plass med en markedsandel på 12 %. Merkeposisjonen er styrket gjennom året (Schibsteds kjennskapsmåling for Bergen juni 2020) både gjennom synlighet i media og sosiale medier.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for forutsetningene ligger resultatet for år 2020 og selskapets langsiktige prognoser for årene fremover.

Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Medarbeiderundersøkelsen for 2020 viste fremgang og gode resultater totalt for selskapet, og selskapet kan vise til god score på samtlige forhold som er undersøkt.

Det har vært utstrakt bruk av hjemmekontor i 2020 og vi har tilpasset bemanningen i tråd med råd og anbefalinger fra myndighetene og FHI.

Selskapet fant grunn til å permittere som følge av volumnedgang i markedet i Q2, tett og god dialog med tillitsvalgte var avgjørende for en god prosess. Ny tillitsvalgt tiltrådte høsten 2020 og det ble avtalt jevnlig kontaktmøter. Aktiviteten i SAMU tas opp igjen som følge av at ny tillitsvalgt er tiltrådt. Ansatte får regelmessig påfyll via kurs og samlinger og selskapet satser på å tilrettelegge for personlig og faglig utvikling.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Sykefraværet i Eiendomsmegler Vest AS 2020 var 3,66 % .

Av selskapets ansatte er 45 % kvinner og 55 % menn. Selskapets styre består av fem personer hvorav to er kvinner. Ledelsen i EMV bestod pr 31.12 av 7 personer, hvorav to er kvinner. Selskapet har kvinnelig styreleder og toppleder.

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

Likestilling og diskriminering

Eiendomsmegler Vest jobber for likestilling og mot alle former for diskriminering. Data knyttet til spesifikke forhold styrebehandles ila 2021 og blir tilgjengelig på emvest.no

Selskapet har etiske retningslinjer som er beskrevet og tilgjengelig i Personelhåndboken, og temaet tas i tillegg opp som eget punkt i den årlige medarbeidersamtalen. Vi verdsetter mangfold i alder, kjønn og bakgrunn og anser dette som viktig for å skape en god og lærende kultur. EMV har blant annet et traineeprogram med unge studenter på eiendomsmeglerstudiet siden om side med en definert seniorpolitikk, beskrevet i et dokument som heter «Fortell meg at jeg er ønsket», som er tilgjengelig i selskapets interne Personelhåndbok.

EMV har oppmerksomhet på likelønn og det foretas en årlig gjennomgang i ledergruppen for å avdekke ev. skjevheter både mellom stillingskategorier og kjønn.

EMV tilrettelegger for fleksibilitet og har gode ordninger knyttet til svangerskaps-, barsel- og foreldrepermisjon både for kvinner og menn. Vi ansetter både kvinner og menn som er- eller skal i permisjon.

Miljørapportering

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

Fremtidig utvikling

Eiendomsmeglerbransjen preges i sterkere grad av konkurranse om oppdrag, kamp om gode ressurser og pressede marginer.

I det videre vekstløpet investeres det betydelig i organisasjonen, både når det gjelder kulturutvikling, ressurser og muligheter for personlig og faglig utvikling. EMV har som ambisjon å være ledende på Vestlandet og jobber for å utvikle og beholde

de beste ressursene. Selskapet tok i bruk ny og ledende teknologi i markedsføring av boliger og boligprosjekter.

Når det gjelder prisutvikling forventes en prisvekst på 6 % i Bergen og 4,5 % i Stavanger (Kilde: Eiendom Norge).

Resultat og balanse

I 2020 formidlet Eiendomsmegler Vest AS eiendommer til en verdi av 10,74 milliarder kroner, mot 10,83 milliarder i 2019.

Årsresultatet i selskapet var kr 21 819 150 mot kr 7 093 852 i 2019.

Resultat før skatt var på kr 28 134 243. Dette gir en resultatgrad på 12,2 % mot 4,0 % året før.

Selskapets likvidbeholdning pr. 31.12.20 var kr 67 183 049.

Selskapets kortsiktige gjeld pr. 31.12.20 utgjorde 89,9 % av samlet gjeld i selskapet.

Egenkapitalen pr. 31.12.20 var på kr 58 980 214. Dette gir en egenkapitalandel på 42,6 %. Pr. 31.12.19 var egenkapitalandelen 45,7 %.

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

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultat:

Utbytte	kr	21 000 000
Til annen egenkapital	kr	819 150
Totalt disponert	kr	21 819 150



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Bergen, 16. februar 2021
Styret for Eiendomsmegler Vest AS

Ragnhild Fresvik
Styrets leder

Tore Dvergsdal

Siren Sundland

Tor Arne Tolo Fostervold

Veslemøy Tvedt Fredriksen
Adm. direktør



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Resultatregnskap 2020

	Noter	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Meglerprovisjon		125 366 026	129 580 263
Andre inntekter		105 316 217	101 567 704
Sum driftsinntekter		230 682 244	231 147 968
Lønnskostnader			
Lønnskostnader	10, 13	130 009 214	134 915 291
Andre driftskostnader	2, 4, 13	71 611 253	87 160 669
Av- og nedskrivninger	1	1 019 900	1 219 563
Sum driftskostnader		202 640 366	223 295 523
Driftsresultat		28 041 877	7 852 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		2 545 374	8 506 868
Finanskostnader		2 453 007	7 150 924
Resultat av finansposter		92 366	1 355 944
Resultat før skattekostnad		28 134 243	9 208 389
Skattekostnad	11	6 315 094	2 114 537
Årsoverskudd		21 819 150	7 093 852
Disponering av årsoverskudd			
Utbytte		21 000 000	7 000 000
Overført fra overkursfond til annen egenkapital	8		9 325 562
Avsatt til/- overført fra annen egenkapital	8	819 150	93 852
Sum disponert		21 819 150	7 093 852



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Balanse pr. 31.12.2020

	Noter	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Aktivert software	1	-	150 181
Utsatt skattefordel	11	1 260 662	1 399 160
Sum immaterielle eiendeler		1 260 662	1 549 341
Varige driftsmidler			
Maskiner, inventar, driftsmidler	1	2 626 509	3 434 901
Finansielle anleggsmidler			
Pensjonsmidler	10	6 998 083	5 801 969
Aksjer i datterselskaper	3	-	-
Sum finansielle anleggsmidler		6 998 083	5 801 969
Sum anleggsmidler		10 885 254	10 786 211
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4	54 013 406	69 994 372
Andre kortsiktige fordringer	5,7	6 239 769	9 358 654
Sum fordringer		60 253 175	79 353 026
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	67 183 049	37 028 400
Sum omløpsmidler		127 436 223	116 381 426
Sum eiendeler		138 321 478	127 167 637



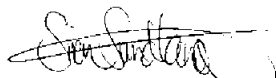
Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020


Balanse pr. 31.12.2020

	Noter	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 1.200 à 1.300	8, 9	1 560 000	1 560 000
Overkursfond	8	56 601 064	56 601 064
Sum innskutt egenkapital		58 161 064	58 161 064
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	819 150	-
Sum opptjent egenkapital		819 150	-
Sum egenkapital		58 980 214	58 161 064
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	10	7 984 534	6 561 869
Sum annen langsiktig gjeld		7 984 534	6 561 869
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	6 480 270	9 578 540
Betalbar skatt	11	6 139 512	114 563
Off. avgifter, skattetrekk m.m.		15 017 686	14 795 115
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m.	12	19 011 493	17 592 440
Annen kortsiktig gjeld	7,12	24 707 770	20 364 046
Sum kortsiktig gjeld		71 356 730	62 444 704
Sum gjeld		79 341 264	69 006 573
Sum gjeld og egenkapital		138 321 478	127 167 637

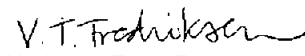
Bergen, 16. februar 2021
Styret for Eiendomsmegler Vest AS


Ragnhild Fresvik
Styrets leder


Siren Sundland


Tore Dvergsdal


Tor Arne Tolo Fostervold


Veslemøy Tvedt Fredriksen
Adm. direktør



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Resultat før skattekostnad		
Periodens betalte skatt	28 134 243	9 208 389
Ordinære avskrivninger/ nedskrivninger inkl goodwill	151 647	12 534,00
Pensjonskostnad uten kontanteffekt	1 019 900	1 219 563
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	226 551	-107 268
Endring i kundefordringer	-	0
Endring i leverandørgjeld	15 980 966	33 217 858
Endring i konsernmellomværende	-3 098 270	-4 425 065
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-5 199 057	-22 140 873
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	37 215 981	16 985 138
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-61 331	-803 091
Utbetaling ved kjøp av finansielle anleggsmidler		-8 654 120
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-61 331	-9 457 211
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av utbytte / konsernbidrag	-7 000 000	-5 000 000,00
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-7 000 000	-5 000 000
Netto likviditetsendring gjennom året	30 154 649	2 527 927
Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	37 028 400	31 213 147
Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1 fusjonerte selskaper		3 287 326
Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	67 183 049	37 028 400



Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis.

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består i hovedsak av provisjonsinntekter. I tillegg har man inntekter knyttet til blant annet markedspakker, verddivurderinger og salg av boligkjøperforsikring. Provisjonsinntekter inntektsføres ved budaksept og alle forbehold fra selgers og kjøpers sider er opphørt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet verekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter fakturadato. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring vurderes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Leasing

Selskapet leier lokaler og noen kontormaskiner. Avtalene klassifiseres som operasjonell leasing og leiebetalingene som en driftskostnad som fordeles systematisk over hele leieperioden.

Datterselskaper

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Utbytte registreres som inntekt i opptjeningsåret.

Fordringer

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

Garantiansvar

Forventede utgifter til fremtidige garantiarbeider knyttet til salg/ avsluttede prosjekter er kostnadsført, og ført som avsetning i balansen. Avsetningen baseres på historiske erfaringstall for garantier.

Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Selskapet har pensjonsordning for sine ansatte som tilfredsstiller kravene i denne lov. Pensjonsordningen er innskuddsbasert.

Selskapet har tariffestet AFP-ordning: AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert. Årlig avtalt tilskudd overføres til verdipapirfond med panteskiring. Midlene eies av selskapet, med panterett for medlemmene av ordningen. Tilskudd til verdipapirfondene blir derfor en eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene beregnes det og avsettes for arbeidsgiveravgift. Netto pensjonsforpliktelse er lik avsatt arbeidsgiveravgift. Midlene utbetales medlemmene ved pensjonering, fratredelse, arbeidsuførhet eller død.

Innskuddspensjon periodiseres løpende ved opptjening og genererer ikke pensjonsforpliktelser i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Ved bruk av den indirekte metoden rapporteres kontantstrømmene brutto fra investerings- og finansieringsaktiviteter, mens det regnskapsmessige resultat avstemmes mot netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Note 1 – Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Maskiner / inventar	Immaterielle eiendeler
Varige driftsmidler		
Anskaffelseskost 01.01.	30 511 936	6 338 186
Tilgang	61 331	-
Avgang	-	-
Nedskrivning varig driftsmiddel	88 980	-
Anskaffelseskost 31.12.	30 484 287	6 338 186
Oppskrevet tidligere	-	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	27 857 777	6 338 186
Balansført verdi 31.12.	2 626 509	-
Årets av- og nedskrivninger varige driftsmidler	869 719	150 181
Forventet økonomisk levetid	5 år	3
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær
Årets av- og nedskrivninger av varige driftsmidler & immaterielle eiendeler:	1 019 900	

Note 2 – Leieavtaler

Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler (operasjonell leasing)	Årlig leie
Driftsmiddel	
Maskiner	117 835
Leie lokaler	14 785 421

Note 3 – Datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.
Eiendomsmegler Vest har pr. 31.12.2020 ingen datterselskaper.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Note 4 – Kundefordringer

	31.12.2020	31.12.2019
Klientmidler, bank	530 426 882	568 669 077
- ansvar klienter	-476 123 476	-498 384 705
- delkredereavsetning	-290 000	-290 000
Meglere tilgodehavende 31.12.	54 013 406	69 994 372

	2020	2019
Årets konstaterede tap på fordringer	1 320 765	1 130 601
Innkomet på tidligere avskrevne fordringer	-	51 433
Tap på fordringer	1 320 765	1 079 168

Note 5 – Andre kortsiktige fordringer

	31.12.2020	31.12.2019
Forskuddsbetalte kostnader	2 301 795	5 700 265
Kundefordringer	3 937 973	3 658 389
Andre kortsiktige fordringer 31.12.	6 239 769	9 358 654

Note 6 – Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 5 460 220

Note 7 – Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	31.12.2020	31.12.2019
Leverandørgjeld til Sparebanken Vest		12 012
Skyldig utbytte	21 000 000	7 000 000

Note 8 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2019	1 560 000	56 601 064		58 161 064
+/- Resultat 2020 ihht regnskap.			21 819 150	21 819 150
+/- Avsatt utbytte 2020			-21 000 000	-21 000 000
Egenkapital 31.12.2020	1 560 000	56 601 064	819 150	58 980 214



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Note 9 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1.560.000 består av 1.200 aksjer á kr. 1.300. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av Sparebanken Vest.

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

Note 10 – Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Selskapet har pensjonsordning for sine ansatte som tilfredsstiller kravene i denne lov. Pensjonsordningen er innskuddsbasert og kostnadsført med kr 5.848.310 inkl.aga for 2020. Selskapet har betalt premie for i alt 136 personer i 2020.

I tillegg til ordinær innskuddspensjon har selskapet etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Ordningen er innskuddsbasert. Årlig avtalt tilskudd overføres til verdipapirfond med pantesikring. Midlene eies av selskapet, med panterett for medlemmene av ordningen. Tilskudd til verdipapirfondene blir derfor en eiendel for selskapet, samt en tilsvarende brutto pensjonsforpliktelse til de ansatte. Av sum tilskudd og verdiutvikling til verdipapirfondene beregnes det og avsettes for arbeidsgiveravgift. Netto pensjonsforpliktelse er lik avsatt arbeidsgiveravgift. Midlene utbetales medlemmene ved pensjonering, fratredelse, arbeidsuførhet eller død. 19 personer er omfattet av ordningen pr. 31.12.2020. Kostnadseffekten for 2020 er kroner 1.405.530 inkl. avsetning for aga-forpliktelse.

I tillegg til overstående ordninger betaler selskapet premie til AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende. Tilskudd til AFP ordningen er kostnadsført med kroner 2.072.179 inkl.aga i 2020.

Totale pensjonskostnader utgjør 9 326 019 inkludert arbeidsgiveravgift og er kostnadsført under regnskapslinjen lønnskostnader.

Pensjonsmidler	31.12.2020	31.12.2019
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	6 998 083	5 801 969
Pensjonsforpliktelse		
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	6 998 083	5 801 969
Avsatt arbeidsgiveravgift for tapt ytelsespensjon	986 451	759 900
Sum brutto pensjonsforpliktelse	7 984 534	6 561 869



Eiendomsmeidler Vest – årsrapport 2020

Note 11 – Skatt

	2020	2019
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt (22% av grunnlag i resultatregnskapet)	6 139 512	114 563
Endring i utsatt skatt	138 498	1 999 974
Feil i skattegrunnlag for tidligere år	37 083	
Effekt av endring i skattesats		
Sum skattekostnad	6 315 094	2 114 537
Beregning av årets skattegrunnlag		
Resultat før skattekostnad	28 134 243	9 208 389
Permanente forskjeller	402 165	195 094
Feil i skattegrunnlag fra tidligere år		208 051
Endring i midlertidige forskjeller	-629 538	-8 987 633
Endring i midlertidige forskjeller som følge av fusjon		-103 159
Skattepl. inntekt (grunnlag betalbar skatt i balansen)	27 906 870	520 742
Betalbar skatt (22% av grunnlag i resultatregnskapet)	6 139 512	114 563
Oversikt over midlertidige forskjeller		
	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler	-663 095	-676 670
Fordringer	-290 000	-290 000
Pensjonsmidler	-986 451	-759 900
Taps- gevinstkonto	57 455	71 818
Regnskapsmessige avsetninger	-3 848 190	-4 705 067
Underskudd til fremføring		
Sum grunnlag utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-5 730 282	-6 359 819
Utsatt skattefordel (22 % av grunnlag utsatt skatt)	-1 260 662	-1 399 160
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:		
22% skatt av resultat før skatt	6 189 534	2 025 846
22% skatt på permanente forskjeller	88 477	42 921
Feil i skattekostnad fra tidligere år	37 083	45 771
Virkning av endring i skatteregler		
Beregnet skattekostnad	6 315 094	2 114 537
Note 12 – Annen kortsiktig gjeld		
	31.12.2020	31.12.2019
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m består av;		
Feriepenger	10 346 233	10 533 415
Bonuslønn	8 665 260	7 059 024
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m 31.12.	19 011 493	17 592 440
Annen kortsiktig gjeld består av;		
Utbytte	21 000 000	7 000 000
Forpliktelse Kartverket		9 435 602
Påløpte kostnader	3 707 770	3 928 444
Annen kortsiktig gjeld 31.12.	24 707 770	20 364 046



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Note 13 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	2020	2019
Lønnskostnader		
Lønn	103 192 220	107 161 813
Pensjonsutgifter	13 860 508	16 208 983
Styrehonorar	9 326 019	6 749 542
Annen godtgjørelse	3 630 467	4 794 954
Sum	130 009 214	134 915 291
Antall årsverk	126	124
Ytelser til ledende personer	Adm. Dir	Styret
Lønn	1 842 087	
Pensjonsutgifter	100 986	
Styrehonorar		275 000
Annen godtgjørelse	156 660	

Administrerende direktør har 6 måneders oppsigelsestid og et konkurranseforbud som gjelder i 6 måneder utover dette. Selskapet har lønnsplikt i denne perioden. I tillegg har administrerende direktør førtidspensjonsavtale fra fylte 65år, som gir rett og plikt til fratreden mot 70 prosent av lønn frem til 67år. Adminstrerende direktør har en bonusavtale gitt resultatoppnåelse på opp til 25% av avtalt årslønn.

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende tjenester:	2020	2019
Lovpålagt revisjon	427 900	428 430
Andre attestasjonstjenester	40 700	76 525
Skatterådgiving	8 040	
Andre tjenester	74 968	36 300
Sum honorar til revisor (eks. mva)	551 608	541 255

Note 14 – Garanti/sikkerhetsstillelse

I forbindelse med husleiekontrakten i Jonsvollsgaten 2 er det stilt betalingsgaranti til utleier- Jonsvoll utleie AS- på 1,98 mnok. Garantien løper til 2030.

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



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler Vest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsmegler Vest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 21.819.150. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL 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 Dokumentnøkkel: DMXZP-IB5KGHZ08C-L51UMF-JSZO5-NH1Z



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Eiendomsmegler Vest AS

med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 12. april 2021
Deloitte AS

Jon-Osvold Harila
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DMXZP-IB5KGHZ08CL51UM-JSZO5-NH12Z



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2020

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."

Jon-Osvald Harila

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-540381

IP: 95.34.xxx.xxx

2021-04-12 14:19:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: DMXZP-IBSKG-IZO8O-L51UM-JSZO5-NII 2Z

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>



EiendomsmeglerVest

Jonsvollsgaten 2, Postboks 7999
5020 Bergen

Tlf.: 915 05560
emv@emvest.no