



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 937 789 416
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIALOG EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Sankt Olavs gate 3
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Nyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 194 173	18 396 959
Annen driftsinntekt		22 200	209 200
Sum inntekter		13 216 373	18 606 159
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 165 134	12 595 415
Avskrivning	3	340 362	317 271
Annen driftskostnad	2	4 349 513	5 018 914
Sum kostnader		15 855 009	17 931 600
Driftsresultat		-2 638 636	674 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 498	9 824
Sum finansinntekter		10 498	9 824
Annen finanskostnad		48 008	34 398
Sum finanskostnader		48 008	34 398
Netto finans		-37 510	-24 574
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 676 146	649 985
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-11 888	142 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 664 258	506 986
Årsresultat		-2 664 258	506 986
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		1 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	-2 664 258	-993 014
Sum overføringer og disponeringer		-2 664 258	506 986



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	1 041 996	1 340 716
Sum varige driftsmidler		1 041 996	1 340 716
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		268 458	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 458	268 458
Sum anleggsmidler		1 310 454	1 609 174
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 556 799	4 323 012
Andre fordringer		88 625	148 863
Sum fordringer		4 645 424	4 471 875
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	1 653 516	6 165 012
Sum omløpsmidler		6 298 940	10 636 887
SUM EIENDELER		7 609 394	12 246 061
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 890 174	5 554 432
Sum opptjent egenkapital		2 890 174	5 554 432
Sum egenkapital		3 890 174	6 554 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		11 888
Sum avsetninger for forpliktelser			11 888
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	497 389	570 269
Sum annen langsiktig gjeld		497 389	570 269
Sum langsiktig gjeld		497 389	582 157
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		961 078	772 523
Betalbar skatt	4		80 602
Skyldige offentlige avgifter	6	930 723	1 447 912
Annen kortsiktig gjeld		1 330 030	2 808 435
Sum kortsiktig gjeld		3 221 831	5 109 472
Sum gjeld		3 719 220	5 691 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 609 394	12 246 061



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 572254

Enheten

Organisasjonsnummer: 937 789 416
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIALOG EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Sankt Olavs gate 3
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Nyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 194 173	18 396 959
Annen driftsinntekt		22 200	209 200
Sum inntekter		13 216 373	18 606 159
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 165 134	12 595 415
Avskrivning	3	340 362	317 271
Annen driftskostnad	2	4 349 513	5 018 914
Sum kostnader		15 855 009	17 931 600
Driftsresultat		-2 638 636	674 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 498	9 824
Sum finansinntekter		10 498	9 824
Annen finanskostnad		48 008	34 398
Sum finanskostnader		48 008	34 398
Netto finans		-37 510	-24 574
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-11 888	142 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 664 258	506 986
Årsresultat		-2 664 258	506 986
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		1 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	-2 664 258	-993 014
Sum overføringer og disponeringer		-2 664 258	506 986



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner ol 3 1 041 996 1 340 716
Sum varige driftsmidler 1 041 996 1 340 716

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 268 458 268 458
Sum finansielle
anleggsmidler 268 458 268 458

Sum anleggsmidler 1 310 454 1 609 174

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 4 556 799 4 323 012
Andre fordringer 88 625 148 863
Sum fordringer 4 645 424 4 471 875

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 6, 7 1 653 516 6 165 012

Sum omløpsmidler 6 298 940 10 636 887

SUM EIENDELER 7 609 394 12 246 061

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 8 1 000 000 1 000 000
Sum innskutt egenkapital 1 000 000 1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 2 890 174 5 554 432
Sum opptjent egenkapital 2 890 174 5 554 432

Sum egenkapital 3 890 174 6 554 432

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		11 888
Sum avsetninger for forpliktelser			11 888
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	497 389	570 269
Sum annen langsiktig gjeld		497 389	570 269
Sum langsiktig gjeld		497 389	582 157
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		961 078	772 523
Betalbar skatt	4		80 602
Skyldige offentlige avgifter	6	930 723	1 447 912
Annen kortsiktig gjeld		1 330 030	2 808 435
Sum kortsiktig gjeld		3 221 831	5 109 472
Sum gjeld		3 719 220	5 691 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 609 394	12 246 061



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Geir Gundersen	50.00	5.00%	Ordinære aksjer
Nyfro AS	591.00	59.10%	Ordinære aksjer
Sparebanken Øst	359.00	35.90%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8886640.00	10128658.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1389421.00	1491219.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	635220.00	490588.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	253853.00	484950.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11165134.00	12595415.00

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dialog Eiendomsmegling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dialog Eiendomsmegling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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.

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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 29. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor



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."

Bjørn Baklid

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-06-29 14:33:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XUULUZ-ZCWMS-YWHMA-A257H-35818-YALEQ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ÅRSBERETNING 2022 Dialog Eiendomsmegling AS

Virksomhetsområdet til Dialog Eiendomsmegling AS er eiendomsmegling med kontorer i Kommunene Drammen, Eiker, og Ringerike. Dialog Eiendomsmegling AS driver i hovedsak sin virksomhet i Drammen, Eiker, nordre Vestfold, Ringerike og Hole.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljøet anses som godt og sykefraværet er stabilt lavt. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, rase eller seksuell legning. Styret har ikke funnet behov for å iverksette spesielle tiltak knyttet til likestilling. Det er pr. 31.12.2022 heller ikke planlagt slike tiltak. Av selskapets 14 ansatte er 5 kvinner. Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Omsetningen i Dialog Eiendomsmegling AS ble redusert fra 18,6 mill. i 2021 til 13,2 mill. i 2022. Ordinært resultat før skatt er redusert fra + 0,67 mill. 2021 til – 2,6 mill. i 2022.

Dialog Eiendomsmegling har de siste årene hatt et stort og vellykket engasjement innenfor segmentet nybygg. Høye entreprisekostnader på begynnelsen av 2022, usikker markedsituasjon knyttet til renteutvikling og inflasjon, ga lav aktivitet i nybyggsegmentet. Dette er hovedårsaken til den betydelige nedgangen i omsetning og resultat. Det er ventet at denne utviklingen vil vedvare ut i 2023. Selskapet har endret strategi for å redusere eksponeringen i markedet for nye boliger.

Styret innstiller at årets underskudd disponeres i henhold til forslag i årsregnskapet. Styret anser at egenkapitalen i selskapet er tilfredsstillende.

Styret har som mål å øke både lønnsomhet og omsetning ved styrke fokus på bruktboligmarkedet og forsterke samarbeidet med Sparebanken Øst. Samtidig som det satses videre på kundetilfredshet, kvalitet og sterkt faglig fokus. Med en fortsatt sterk markedsposisjon og god finansiell soliditet forventer styret at grunnlaget er til stede for en positiv utvikling. Det skal satses videre på kvalitetssikring og omdømmebygging i året som kommer. Det er styrets holdning at kvalitet og faglig fokus er et konkurransefortrinn og at dette sammen med langsiktig fokus på gode kundeopplevelser, salg og kostnadskontroll skal legge grunnlag for sunn inntjening i året som kommer. Med en fortsatt sterk markedsposisjon og god finansiell soliditet forventer styret at grunnlaget er til stede for en positiv utvikling.

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av Dialog Eiendomsmegling AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Drammen 29. juni 2023

Lars Myren
Styret leder

Geir Gundersen
Styremedlem

Kjell Engen
Styremedlem

Frode L. Nyhus
Styremedlem

Addo Sign identifikasjonsnummer: 4930c603-9c1b-4de3-ac7a-680878381b04



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

 bankID



 bankID



Kjell Engen
9578-5993-4-2558800

29.06.2023 13.18

Lars Myren
9578-5999-4-998213

29.06.2023 13.33

Dokumenter i transaksjonen

årsberetning 2022 signert.pdf

Dette dokumentet

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Dialog Eiendomsmegling AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09b36f4f-8950-47fd-aec4-3358e7ec060f



Dialog Eiendomsmegling AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		13 194 173	18 396 959
Annen driftsinntekt		22 200	209 200
Sum driftsinntekter		<u>13 216 373</u>	<u>18 606 159</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	11 165 134	12 595 415
Avskrivning	3	340 362	317 271
Annen driftskostnad	2	4 349 513	5 018 914
Sum driftskostnader		<u>15 855 009</u>	<u>17 931 600</u>
Driftsresultat		<u>-2 638 636</u>	<u>674 559</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 498	9 824
Annen finanskostnad		48 008	34 398
Netto finansposter		<u>-37 510</u>	<u>-24 574</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 676 146</u>	<u>649 985</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-11 888</u>	<u>142 999</u>
Årsresultat		<u>-2 664 258</u>	<u>506 986</u>
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	0	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-2 664 258</u>	<u>-993 014</u>
Sum disponert		<u>-2 664 258</u>	<u>506 986</u>

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09b36f4f-8950-47fd-aec4-3358e7ec060f



Dialog Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	1 041 996	1 340 716
Sum varige driftsmidler		1 041 996	1 340 716
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		268 458	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 458	268 458
Sum anleggsmidler		1 310 454	1 609 174
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		4 556 799	4 323 012
Andre fordringer		88 625	148 863
Sum fordringer		4 645 424	4 471 875
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	1 653 516	6 165 012
Sum omløpsmidler		6 298 940	10 636 887
Sum eiendeler		7 609 394	12 246 061

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09b36f4f-8950-47fd-aec4-3358e7ec060f



Dialog Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	2 890 174	5 554 432
Sum opptjent egenkapital		2 890 174	5 554 432
Sum egenkapital		3 890 174	6 554 432
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	11 888
Sum avsetning for forpliktelser		0	11 888
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	497 389	570 269
Sum annen langsiktig gjeld		497 389	570 269
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		961 078	772 523
Betalbar skatt	4	0	80 602
Skyldige offentlige avgifter	6	930 723	1 447 912
Annen kortsiktig gjeld		1 330 030	2 808 435
Sum kortsiktig gjeld		3 221 831	5 109 472
Sum gjeld		3 719 220	5 691 629
Sum egenkapital og gjeld		7 609 394	12 246 061

31. desember 2022

Drømmen 29. juni 2023

Lars Myren
Styrets lederFrode Løvmoen Nyhus
Daglig leder og styremedlemGeir Gundersen
StyremedlemKjell Engen
Styremedlem

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09b36f4f-8950-47fd-aec4-3358e7ec060f



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring av provisjoner skjer på aksepttidspunktet for bindende tilbud.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Pensjoner

For innskuddsbaserte pensjonsordninger kostnadsføres innbetalingene som pensjonskostnader. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien resultatføres i disse tilfeller som pensjonskostnad. Pensjonskostnader klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatter

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Klientmidler

Klientmidler og klientansvar er presentert netto i selskapets balanse. Dersom midler inntestående på klientbank overstiger klientansvar er det overskytende medtatt som eiendel i selskapets balanse og gjeld dersom midler inntestående er lavere enn klientansvaret.



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	8 886 640	10 128 658
Arbeidsgiveravgift	1 389 421	1 491 219
Pensjonskostnader	635 220	490 588
Andre ytelser	253 853	484 950
Sum	<u>11 165 134</u>	<u>12 595 415</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 13,4 årsverk.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.

Pensjon

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Aktiverte kostnader leid bygg	Driftsløstøre, inventar mm	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	492 475	1 436 642	1 929 117
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	41 642	41 642
Anskaffelseskost 31.12.	<u>492 475</u>	<u>1 478 284</u>	<u>1 970 759</u>
Akk.avskrivning 31.12.	<u>-172 366</u>	<u>-756 397</u>	<u>-928 763</u>
Balanseført pr. 31.12.	<u>320 109</u>	<u>721 887</u>	<u>1 041 996</u>
Årets avskrivninger	-98 495	-241 867	-340 362
Økonomisk levetid	5 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09b36f4f-8950-47fd-aec4-3358e7ec060f



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	80 602
Endring utsatt skatt	-11 567	62 397
Feil tidligere år	-321	0
Årets totale skattekostnad	<u>-11 888</u>	<u>142 999</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 676 146	649 985
Permanente forskjeller	21 542	0
Endring i midlertidige forskjeller	-37 862	-283 611
Årets skattegrunnlag	<u>-2 692 466</u>	<u>366 374</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	80 602

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler	-70 902	-70 949
Utestående fordringer	112 318	62 247
Gevinst- og tapskonto	49 022	61 278
Sum	<u>90 438</u>	<u>52 576</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-2 692 466</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 602 028	52 576
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-2 602 028</u>	<u>0</u>
Sum	0	52 576

Utsatt skatt / utsatt skattefordel (22%)	0	11 567
--	---	--------

Bokfører ikke utsatt skattefordel ihht. reglene for små foretak.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	5 554 432	6 554 432
Årsresultat	0	-2 664 258	-2 664 258
Egenkapital 31.12.	<u>1 000 000</u>	<u>2 890 174</u>	<u>3 890 174</u>

Note 6 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetrekksmidler utgjør	361 742

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09b36f4f-8950-47fd-aec4-3358e7ec060f



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Klientmidler / klientansvar

I følge finansdepartementets bestemmelser er ikke klientmidler og klientansvar balanseført. Disse postene utgjør følgende pr. 31.12:

	2022	2021
Klientmidler	38 586 430	60 689 955
Klientansvar	-38 586 430	-60 689 955

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Geir Gundersen	50	5,0 %	5,0 %
Nyfro AS	591	59,1 %	59,1 %
Sparebanken Øst	359	35,9 %	35,9 %
Sum	1 000	100,0 %	100,0 %

Note 9 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2022	2021
Pant i driftstilbehør	388 347	470 853
Pant i fordringer	357 083	417 321
Sum	745 430	888 174

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09b36f4f-8950-47fd-aec4-3358e7ec060f



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

 bankID



 bankID



Kjell Engen
9578-5993-4-2558800

29.06.2023 13.16

Lars Myren
9578-5999-4-998213

29.06.2023 13.31

Dokumenter i transaksjonen

årsregnskap 2022 signert.pdf

Dette dokumentet

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.