



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		127 085 748	134 200 550
Annen driftsinntekt		136 273 874	120 976 733
<b>Sum inntekter</b>		<b>263 359 621</b>	<b>255 177 282</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		39 289 648	37 569 279
Lønnskostnad		173 208 857	163 011 399
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		971 390	794 715
Annen driftskostnad		50 341 550	51 136 264
<b>Sum kostnader</b>		<b>263 811 446</b>	<b>252 511 657</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-451 824</b>	<b>2 665 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 754 186	1 435 250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 754 186</b>	<b>1 435 250</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		50	
Annen rentekostnad		6 666 330	787 410
Annen finanskostnad		125 546	564 241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 791 926</b>	<b>1 351 651</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 962 260</b>	<b>83 599</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 510 436</b>	<b>2 749 224</b>
Skattekostnad på resultat		491 535	669 780
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 018 901</b>	<b>2 079 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 018 901</b>	<b>2 079 445</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 018 901</b>	<b>2 079 445</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 018 901</b>	<b>2 079 445</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1 018 900	2 079 444
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 018 900</b>	<b>2 079 444</b>



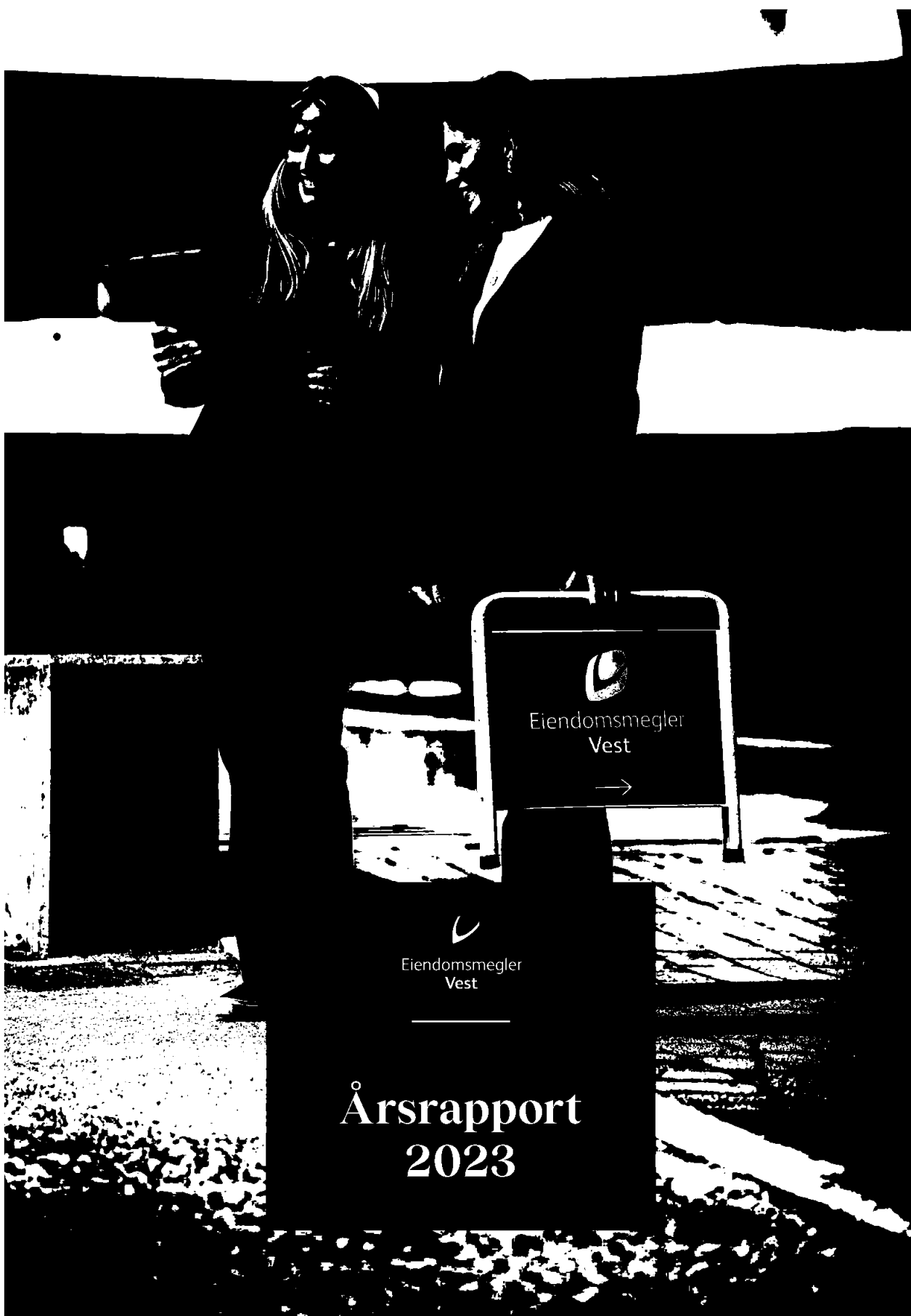
## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		1 554 095	1 032 338
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 554 095</b>	<b>1 032 338</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 366 177	2 355 422
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 366 177</b>	<b>2 355 422</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			7 518 726
Investeringer i aksjer og andeler		896 800	
Andre langsiktige fordringer		11 330 948	8 859 777
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 227 748</b>	<b>16 378 503</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 148 019</b>	<b>19 766 263</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 704 912	3 755 572
Meglerstilgodehavne		53 621 836	61 048 308
Andre kortsiktige fordringer		3 398 838	2 843 766
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 725 587</b>	<b>67 647 645</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		41 824 480	24 481 175
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 824 480</b>	<b>24 481 175</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>100 550 067</b>	<b>92 128 820</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 698 086</b>	<b>111 895 083</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 560 000	1 560 000
Overkurs		44 910 013	52 428 739
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 470 013</b>	<b>53 988 739</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 958 462	2 079 444
Udisponert resultat		1	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 958 463</b>	<b>2 079 444</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 428 475</b>	<b>56 068 182</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		12 430 245	9 911 960
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>12 430 245</b>	<b>9 911 960</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 430 245</b>	<b>9 911 960</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 088 205	6 172 353
Betalbar skatt		960 870	700 332
Skyldig offentlige avgifter		15 754 209	16 294 025
Annen kortsiktig gjeld		30 036 082	22 748 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 839 366</b>	<b>45 914 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 269 611</b>	<b>55 826 901</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 698 086</b>	<b>111 895 083</b>





## Årsrapport for 2023

### Nøkkeltall

Formidlet verdi:	MNOK	12 540
Omsetning:	MNOK	263
Årets resultat:	MNOK	1,0
Egenkapital:	MNOK	51

### Virksomhetens art

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

Selskapet har til sammen 27 kontorer på Vestlandet.

Pr 31.12.2023 var det til sammen 149 ansatte og 145 årsverk i EMV.

### Markeds- og driftsutvikling

Eiendomsmegler Vest (SPV eierandel 100 %) har i 2023 et resultat før skatt på 1,5 (2,7) millioner kroner.

Selskapet har i 2023 formidlet 3.627 (3.766) boliger som er en nedgang på 3,7 % fra 2022. Nybyggsalget har stagnert og spesielt i andre halvår av 2023 var nyboligsalget krevende. Salgsstart for flere prosjekter er utsatt grunnet markedssituasjonen.

Totalt på Vestlandet (Sunnmøre, Vestland, Rogaland) er markedsandelen ned fra 12,9 % i 2022 til 12,6 % i 2023. På Sunnmøre ned fra 7,8 % til 4,1 %. I gamle Sogn og Fjordane opp fra 21,6 % til 24,5 %. I gamle

Hordaland er den stabil på 19 %. I Rogaland ned fra 6,6 % til 6,3 %.

Boligprisene i Bergen med steg 0,7 %, og Stavanger +5,3 % (Kilde: Eiendom Norge).

### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for forutsetningene ligger resultatet for år 2023 og selskapets langsiktige prognoser for årene fremover.

Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### Arbeidsmiljø og personale

Ansatte får regelmessig påfyll via trening, kurs og samlinger og selskapet satser på å tilrettelegge for personlig og faglig utvikling for samtlige ansatte.

Sykefraværet i Eiendomsmegler Vest AS 2023 var 4,43 %. Sykefraværet har vært lavt de siste tre årene:

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

Av selskapets ansatte er 46 % kvinner og 54 % menn. Selskapets styre består av tre personer hvorav ingen er kvinner. Ledelsen i EMV bestod pr 31.12 av fem personer, hvorav en er kvinne.



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 mangfold

Eiendomsmegler Vest jobber for likestilling og mangfold, og mot alle former for diskriminering. Vi verdsetter mangfold i kjønn, alder, etnisitet, funksjonshemming og erfaring. Mangfold er viktig for å skape en god og lærende kultur.

Det er ønskelig med bedre kjønnsbalanse på ledernivå, og ansettelse av flere kvinnelige eiendomsmeglere/fullmektiger vil gjøre dette mulig sammen med målrettet kompetanseutvikling.

EMV har oppmerksomhet på likelønn og eventuelle skjevheter både mellom stillingskategorier og kjønn, og det er fokus på likelønn i forbindelse med lokale lønnsoppgjør.

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

Selskapet har etiske retningslinjer som er beskrevet og tilgjengelig i Personelhåndboken, og temaet tas i tillegg opp som eget punkt i den årlige medarbeidersamtalen.

Tabellen viser nøkkeltall knyttet til kjønnsbalanse, midlertidig ansatte, uttak av foreldrepermisjon og deltid. Tallene inkluderer alle som har begynt og sluttet i løpet av året.

Kjønnsbalanse	Midlertidig ansatte*		Foreldrepermisjon		Deltidsarbeid*		Ufrivillig deltid	
	Antall	Andel i %	Gjennomsnitt antall uker	Andel i %	Andel i %	Andel i %	Andel i %	
Kvinner	80	94	6	5	24	16	2	0
Menn	6	5	24	16	2	0	0	0

\* Stor andel Traineer i praksis samtidig med eiendomsmeglerstudiet

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

Kjønnsfordeling i organisasjonen per 31.12.2023			
Organisasjonsnivå	Kvinner	Menn	Andel kvinner
Total	80	94	46 %
Ledergruppe (eks. adm. dir.)	1	3	25 %
Ledernivå 2	6	21	22 %
Ledernivå 3	4		100 %
Øvrige ansatte	80	94	46 %

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

Likelønn - kvinners snittlønn av menns snittlønn 2023	
Organisasjonsnivå	%
Total	75 %
Ledergruppe (eks. adm. dir.)	100 %
Ledernivå 2	112 %
Ledernivå 3	100 %
Øvrige ansatte	75 %

## Bærekraft

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

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

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

## Fremtidig utvikling

Eiendomsmeglerbransjen preges i sterkere grad av konkurranse om oppdrag, kamp om gode ressurser og pressede marginer. Betydelig kostnadsøkning fra leverandører og høy lønnsvekst utfordrer det generelle kostnadsnivået i foretakene. Forbrukernes adferd knyttet til renter og levekostnader kan potensielt påvirke markedsvolumene ilt året.

Når det gjelder prisutvikling forventes en prisvekst på 3,5 % i Bergen og 7 % i Stavanger (Kilde: Eiendom Norge).

## Resultat og balanse

I 2023 formidlet Eiendomsmegler Vest AS eiendommer til en verdi av 12,54 milliarder kroner mot 13,19 milliarder kroner i 2022.

Årsresultatet i selskapet var kr 1 018 901 mot kr 2 079 445 i 2022.

Resultat før skatt var på kr 1 510 436. Dette gir en resultatgrad på 0,57 % mot 1,08 % året før.

Selskapets likvidbeholdning pr. 31.12.23 var kr 41 824 480.

Selskapets kortsiktige gjeld pr. 31.12.23 utgjorde 81,0 % av samlet gjeld i selskapet.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

Egenkapitalen pr. 31.12.23 var på kr 51 428 476. Dette gir en egenkapitalandel på 44,1%. Pr. 31.12.22 var egenkapitalandelen 50,1%.

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

Risiko knyttet til langsiktig gjeld er lav. Langsiktig gjeld utgjør 19,0 % av samlet gjeld (pantesikrede pensjonsmidler og aga forpliktelse, ref. note 10) Likviditetsrisikoen knyttet til inndriving av kunde-fordringer ansees relativt lav. Selskapet har ikke direkte eksponering knyttet til valuta og rente-

endringer. Finansiell risiko vurderes som lav og det er derfor ikke gjort spesielle tilknyttinger til dette.

#### Bekreftelse vedr styreforsikring

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

#### Årsresultat og disponeringer

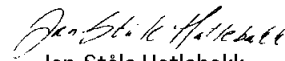
Styret foreslår følgende disponering av årsresultat:

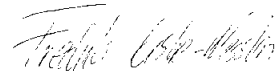
Til annen egenkapital	kr 1 018 901
-----------------------	--------------

Bergen, 16. april 2024  
Styret for Eiendomsmegler Vest AS

  
Jan Erik Kjerpeseth  
Styrets leder

  
Daniel Røksund

  
Jan-Ståle Hatlebakk

  
Fredrik Giske-Nesslin  
Adm. direktør



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

## Resultatregnskap 2023

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Meglerprovisjon		127 085 748	134 200 550
Andre inntekter		136 273 874	120 976 733
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>263 359 621</b>	<b>255 177 282</b>
Lønnskostnader	10, 13	173 208 857	163 011 399
Andre driftskostnader	2, 4, 13	89 631 198	88 705 543
Av- og nedskrivninger	1	971 390	794 715
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>263 811 446</b>	<b>252 511 657</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-451 824</b>	<b>2 665 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		8 754 186	1 435 250
Finanskostnader		6 791 926	1 351 651
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 962 260</b>	<b>83 599</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 510 436</b>	<b>2 749 224</b>
Skattekostnad	11	491 535	669 780
<b>Årsoverskudd</b>		<b>1 018 901</b>	<b>2 079 445</b>
<b>Disponering av årsoverskudd</b>			
Utbytte		-	-
Avsatt til/- overført fra annen egenkapital	8	1 018 901	2 079 445
<b>Sum disponert</b>		<b>1 018 901</b>	<b>2 079 445</b>



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

## Balanse pr. 31.12.2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	1 554 095	1 032 338
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner, inventar, driftsmidler	1	2 366 177	2 355 422
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Pensjonsmidler	10	11 330 948	8 859 777
Aksjer i datterselskaper	3	0	7 518 726
Andre aksjer		896 800	0
Sum finansielle anleggsmidler		12 227 748	16 378 503
Sum anleggsmidler		16 148 019	19 766 263
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	53 621 836	61 048 308
Andre kortsiktige fordringer	5,7	5 103 751	6 599 337
Sum fordringer		58 725 587	67 647 645
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	6	41 824 480	24 481 175
Sum omløpsmidler		100 550 067	92 128 820
<b>Sum eiendeler</b>		<b>116 698 087</b>	<b>111 895 084</b>



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

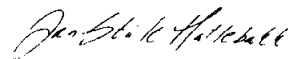
## Balanse pr. 31.12.2023

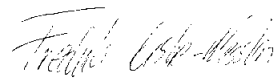
	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 1 200 à 1 300	8, 9	1 560 000	1 560 000
Overkursfond	3, 8	44 910 013	52 428 739
Sum innskutt egenkapital		46 470 013	53 988 739
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3, 8	4 958 463	2 079 445
Sum opptjent egenkapital		4 958 463	2 079 445
Sum egenkapital		51 428 476	56 068 183
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	10	12 430 245	9 911 960
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	6 088 205	6 172 353
Betalbar skatt	11	960 870	700 332
Off. avgifter, skattetrekk m.m.		15 756 094	16 295 910
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m.	12	27 474 636	19 853 689
Annen kortsiktig gjeld	12	2 559 561	2 892 657
Sum kortsiktig gjeld		52 839 366	45 914 940
Sum gjeld		65 269 611	55 826 900
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>116 698 087</b>	<b>111 895 084</b>

Bergen, 16. april 2024  
Styret for Eiendomsmegler Vest AS

  
Jan Erik Kjerpeseth  
Styrets leder

  
Daniel Røksund

  
Jan-Ståle Hatlebakk

  
Fredrik Giske-Nesslin  
Adm. direktør



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	1 510 436	2 749 224
Periodens betalte skatt	-1 004 605	-5 804 988
Ordinære avskrivninger/ nedskrivninger inkl goodwill	971 390	794 715
Nedskrivning aksjer i datterselskap	5 658 608	
Pensjonskostnad uten kontanteffekt	47 114	-17 229
Endring i kundefordringer	9 394 490	2 930 932
Endring i leverandørgjeld	-195 225	2 238 491
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	1 762 509	-1 993 321
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>18 144 717</b>	<b>897 825</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmiddel	-878 645	-1 084 639
Utbetaling ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-896 800	-7 518 726
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 775 445</b>	<b>-8 603 365</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetaling av utbytte	0	-19 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>-19 000 000</b>
<b>Netto likviditetsendring gjennom året</b>	<b>16 369 272</b>	<b>-26 705 540</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantkv. 1.1.</b>	<b>24 481 175</b>	<b>51 186 716</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantkv. 1.1 fusjonert selskap</b>	<b>974 034</b>	
<b>Beholdning av kontanter og kontantkv. 31.12</b>	<b>41 824 480</b>	<b>24 481 175</b>



## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 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 premiebetalingen kostnadsføres løpende.

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

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

### Skatt

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

### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 2023

## Note 1 – Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Maskiner / inventar</b>
<b>Varige driftsmidler</b>	
Anskaffelseskost 01.01.	7 766 797
Tilgang	878 645
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	8 645 442
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	6 279 266
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>2 366 177</b>
Årets av- og nedskrivninger varige driftsmidler	<b>971 390</b>
Forventet økonomisk levetid	3-5
Avskrivningsplan	Lineær

## Note 2 – Leieavtaler

<b>Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler (operasjonell leasing)</b>	<b>Årlig leie</b>
<b>Driftsmiddel</b>	
Maskiner	519 417
Leie lokaler	18 064 623

## Note 3 – Datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Eiendomsmegler Vest Ryfylke, org. nr 918 563 326 ble fusjonert med Eiendomsmegler Vest med regnskapsmessig virkning 01.01.2023. Fusjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet etter reglene i NRS 6 - Fusjon. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

## Note 4 – Kundefordringer

	31.12.2023	31.12.2022
Klientmidler, bank	279 025 608	421 951 909
- ansvar klienter	-225 113 772	-360 613 601
- delkredereavsetning	-290 000	-290 000
<b>Meglers tilgodehavende 31.12.</b>	<b>53 621 836</b>	<b>61 048 308</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tap på fordringer inkluder avsetning for fremtidige tap	1 623 103	993 503
Innkomet på tidligere avskrevne fordringer	207 696	4 480
<b>Tap på fordringer</b>	<b>1 415 407</b>	<b>989 023</b>

## Note 5 – Andre kortsiktige fordringer

	31.12.2023	31.12.2022
Forskuddsbetalte kostnader	3 398 838	2 843 766
Kundefordringer	1 704 912	3 755 572
<b>Andre kortsiktige fordringer 31.12.</b>	<b>5 103 751</b>	<b>6 599 337</b>

## Note 6 – Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 5 698 734.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Leverandørgjeld til Sparebanken Vest	3 321	96 010

## Note 8 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2021	1 560 000	52 428 739	0	53 988 739
+/- Resultat 2022 ihht regnskap.			2 079 445	2 079 445
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 560 000</b>	<b>52 428 739</b>	<b>2 079 445</b>	<b>56 068 183</b>
Endring i egenkapital ifm fusjon				
+/- Annen egenkapital Eiendomsmegler Vest Ryfylke AS			1 460 118	1 460 118
+/- Reklassifisering av innskutt aksjekapital Eiendomsmegler Vest Ryfylke AS			400 000	400 000
+/- Verdi aksjer døtre, bokført Eiendomsmegler Vest		-7 518 726		-7 518 726
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	<b>1 560 000</b>	<b>44 910 013</b>	<b>3 939 563</b>	<b>50 409 575</b>
+/- Resultat 2023 ihht regnskap			1 018 901	1 018 901
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 560 000</b>	<b>44 910 013</b>	<b>4 958 463</b>	<b>51 428 476</b>



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

## 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)  
Jonsvollsgaten 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 8 008 550 inkludert arbeidsgiveravgift for 2023. Selskapet har 146 personer i innskuddsordningen pr. 31.12.2023.

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 og differanse mellom faktiske midler og pensjonsforpliktelse (overfinansiering). Midlene utbetales medlemmene ved pensjonering, fratredelse, arbeidsuførhet eller død. 17 personer er omfattet av ordningen pr. 31.12.2023. Kostnadseffekten for 2023 er kr 1 248 494 inkludert avsetning for arbeidsgiveravgift.

I tillegg til overstående ordninger betaler selskapet premie til AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende. Tilskudd til AFP ordningen er kostnadsført med kr 2 240 038 inkludert arbeidsgiveravgift i 2023.

Totale pensjonskostnader utgjør kr 11 497 082 inkludert arbeidsgiveravgift og er kostnadsført under regnskapslinjen lønnskost

<b>Pensjonsmidler</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	<b>11 330 948</b>	<b>8 859 777</b>
<b>Pensjonsforpliktelse</b>		
Kompensasjonsordning for tapt ytelsespensjon	11 330 948	8 859 777
Netto pensjonsforpliktelse (overfinansiering)	-436 781	-172 697
Avsatt arbeidsgiveravgift for tapt ytelsespensjon	1 536 078	1 224 878
<b>Sum brutto pensjonsforpliktelse</b>	<b>12 430 245</b>	<b>9 911 960</b>



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

## Note 11 – Skatt

	2023	2022
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>		
Betalbar skatt (22 % av grunnlag i resultatregnskapet)	960 870	700 332
Endring i utsatt skatt	-523 415	-24 041
Feil i skattegrunnlag for tidligere år	54 080	-6 512
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>491 535</b>	<b>669 780</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>		
Resultat før skattekostnad	1 510 436	2 749 224
Permanente forskjeller	477 995	324 827
Endring i midlertidige forskjeller	2 379 158	109 277
Skattepl. inntekt (grunnlag betalbar skatt i balansen)	4 367 589	3 183 328
<b>Betalbar skatt (22 % av grunnlag i resultatregnskapet)</b>	<b>960 870</b>	<b>700 332</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>		
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Anleggsmidler	-487 082	-400 636
Fordringer	-290 000	-290 000
Pensjonsmidler	-1 099 297	-1 052 183
Taps- gevinstkonto	29 417	36 771
Regnskapsmessige avsetninger	-5 217 104	-2 986 398
<b>Sum grunnlag utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>-7 064 067</b>	<b>-4 692 446</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 % av grunnlag utsatt skatt)</b>	<b>-1 554 095</b>	<b>-1 032 338</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:</b>		
22 % skatt av resultat før skatt	332 296	604 829
22 % skatt på permanente forskjeller	105 159	71 462
Feil i skattekostnad fra tidligere år	54 080	-6 512
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>491 535</b>	<b>669 780</b>

## Note 12 – Annen kortsiktig gjeld

	31.12.2023	31.12.2022
Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m består av;		
Feriepenger	13 249 527	13 051 630
Provisjon- og bonuslønn	14 225 109	6 802 059
<b>Skyldig lønn, feriepenger, bonus m.m 31.12.</b>	<b>27 474 636</b>	<b>19 853 689</b>
Annen kortsiktig gjeld består av;		
Påløpte kostnader	2 559 561	2 892 657
<b>Annen kortsiktig gjeld 31.12.</b>	<b>2 559 561</b>	<b>2 892 657</b>



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

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

	2023	2022
<b>Lønnskostnader</b>		
Lønn	136 145 356	126 167 484
Arbeidsgiveravgift	19 440 216	18 210 328
Pensjonskostnader (Se note 10)	11 497 082	11 348 088
Andre ytelser	6 126 203	7 285 499
<b>Sum</b>	<b>173 208 857</b>	<b>163 011 399</b>

**Antall årsverk** 145 146

Ytelser til ledende personer	Adm. dir	Konstituert adm. dir	Styret
	01.01.23-30.11.23	01.12.23-31.12.2023	
Lønn	1 856 238	1 41 687	
Pensjonsutgifter	105 063	7 599	
Styrehonorar			288 500
Annen godtgjørelse	143 605		

Administrerende direktør gikk av med virkning 30.11.2023. I henhold til sluttavtale er det i tillegg avsatt 2,4 MNOK til å dekke selskapets lønnsplikt-periode som er frem til 30.11.24. Ny administrerende direktør er konstituert fra og med 01.12.2023.

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

## Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende tjenester:	2023	2022
Lovpålagt revisjon	585 873	239 800
Andre attestasjonstjenester	100 444	71 400
<b>Sum honorar til revisor (eks. mva)</b>	<b>686 317</b>	<b>311 200</b>

## Note 14 – Garanti/sikkerhetsstillelse

Oversikt over garantier og sikkerhetsstillelser

Kreditor	Type	Fra dato	Til dato	Beløp
Finanstilsynet	Sikkerhetsstillelse	01.07.2015		45 000 000
Jonsvoll utleie AS	Husleiegaranti	02.02.2016	15.10.2030	1 984 050
2020park 01AS	Husleiegaranti	13.10.2022	31.12.2028	213 018

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



# Deloitte.

Deloitte AS  
Lars Hilles gate 30  
Postboks 6013, Postterminalen  
NO-5008 Bergen  
Norway  
Tel: +47 55 21 81 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler Vest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

### 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.

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

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

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



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Eiendomsmegler Vest AS

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

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 16. april 2024  
Deloitte AS

**Helge-Roald Johnsen**  
statsautorisert revisor



Eiendomsmegler Vest – årsrapport 2023

## Uavhengig revisors beretning

Name

Johnsen, Helge-Roald

Date

2024-04-17

Identification

 bankID Johnsen, Helge-Roald



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



Eiendomsmeidler  
**Vest**

Jonsvollsgaten 2, Postboks 7999  
5020 Bergen

Tlf.: 915 05560  
emv@emvest.no