
ÅRSMELDING



2021

GARANTI
EIENDOMSMEGLING

GARANTI
EIENDOMSMEGLING

Årsregnskap 2021

**GARANTI
EIENDOMSMEGLING
NORGE AS**

ORG.NR.: 998 547 148

STYRETS beretning for 2021 - GARANTI Eiendomsmegling Norge AS (GEN)

GARANTI Eiendomsmegling Norge AS er eiet av norske boligbyggelag og har som formål utvikle, utarbeide og eie et felles markedsførings- og salgskonsept for eiendomsmegling med tilhørende tjenester.

Styret

Styret i GARANTI Eiendomsmegling Norge AS har i perioden bestått av:

Styreleder Øystein Johannesen, Vestbo, og styremedlemmene Per Olav Busch, Vansjø BBL, Ingrid Holst Nissen, NBBO, Bjørn Mathisen, BONORD, Kurt Figenschau, BONORD, Terese Nerland (vara), Garanti Eiendomsmegling Molde AS og Erik Kvam Johansen (vara), Asker og Bærum boligbyggelag.

Styret har avholdt fem møter i 2021.

Administrasjon

Det er tre ansatte i GARANTI Eiendomsmegling Norge AS; administrerende direktør, markedsfører og regnskapsmedarbeider (deltid). Administrasjonen har kontorer i Akersgata 41, Oslo.

Rammebetingelser

Også 2021 har vært sterkt preget av pandemien og vi videreførte digitale møter, kurs samlinger også i 2021. Tilbakemeldingen fra medlemmene på dette er meget god.

Garanti har rett til å yte advokatvirksomhet og medlemmene mottar juridisk support ved behov. Garanti yter også bistand til medlemmer som har blitt innklaget til Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester (RfE) og ved tilsyn fra Finanstilsynet. Garanti har rutine for juridisk kontroll av elektroniske dokumentmaler, fagstandarder og sjekklister før publisering.

Garanti har lagt opp til digitale salgsoppgaver hvor det bla er mulig å legge inn bud direkte i salgsoppgaven uten å måtte gå veien via finn eller landingssiden. Det har blitt meget godt mottatt av brukerne og nå produseres det kun et fåtall fysiske salgsoppgaver.

Vi har foretatt løpende tilpasninger av meglersystemet NEXT. Spesielt innenfor hvitvaskingsfeltet er det foretatt en del endringer.

Omsetning

Det ble formidlet 1943 boliger gjennom Garanti Eiendomsmegling Norge AS i 2021.

Aktiviteter og møter

GARANTI arrangerer kurs som tilfredsstillende kravene til obligatorisk etterutdanning for eiendomsmeglere. I 2021 er det foretatt digitale kurs.

Skader og ulykker

Det har ikke vært ulykker i virksomheten i 2020. Virksomheten forurenses ikke det ytre miljø. Arbeidsmiljøet er godt.

Økonomi

Regnskapet for GARANTI Eiendomsmegling Norge AS viser et positivt årsresultat før skatt stort kr. 1 979 638,-

En del av selskapets overskuddslikviditet er plassert i fond. Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Likestilling

Av to heltidsansatte er det en kvinne og en mann. I tillegg er en kvinne ansatt i 20 prosent stilling. Av fem styremedlemmer og to varamedlemmer er det to kvinner og fem menn. Det oppleves som en god kjønnsbalanse blant ansatte og styremedlemmer.

Fremtidsutsikter

GEN har i løpet av 2021 levert konkurransedyktige tjenester. Styret er av den oppfatning at selskapet leverer gode tjenester. Styret mener også at selskapet har riktig bemanning. Det medfører at styret ser fremtidsutsiktene til selskapet som gode.

Styret i GARANTI Eiendomsmegling Norge AS Oslo 31.12.2021/ 21.04.2022.

Øystein Johannesen
Styrets leder

Per Olav Busch
Styremedlem

Ingrid Holst Nissen
Styremedlem

Bjørn Mathisen
Styremedlem

Kurt Figenschau
Styremedlem

Resultatregnskap

GARANTI EIENDOMSMEGLING NORGE AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		12 153 345	12 796 672
Annen driftsinntekt		1 153 900	1 124 700
Sum driftsinntekter	7	<u>13 307 245</u>	<u>13 921 372</u>
Varekostnad		3 139 940	4 980 368
Lønnskostnad	1	3 949 446	3 543 077
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	30 684	30 684
Annen driftskostnad	1, 8	4 229 166	3 971 147
Sum driftskostnader		<u>11 349 236</u>	<u>12 525 275</u>
Driftsresultat		<u>1 958 008</u>	<u>1 396 096</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	99 030	74 517
Annen rentekostnad		6	1 217
Annen finanskostnad		77 394	0
Resultat av finansposter		<u>21 630</u>	<u>73 301</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	2	1 979 638	1 469 397
Skattekostnad på ordinært resultat	2	462 348	309 526
Ordinært resultat		<u>1 517 290</u>	<u>1 159 871</u>
Årsresultat	5	<u>1 517 290</u>	<u>1 159 871</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 517 290	1 159 871
Sum overføringer		<u>1 517 290</u>	<u>1 159 871</u>

Balanse

GARANTI EIENDOMSMEGLING NORGE AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling websider	3	28 133	58 817
Utsatt skattefordel	2	8 111	8 111
Sum immaterielle eiendeler		36 244	66 928
Varige driftsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	10	10 000	10 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		283 500	283 500
Investeringer	9	1 897 142	1 875 958
Sum finansielle anleggsmidler		2 190 642	2 169 458
Sum anleggsmidler		2 226 886	2 236 386
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		395 819	588 403
Andre kortsiktige fordringer		1 270 642	694 012
Sum fordringer		1 666 462	1 282 414
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 341 227	8 636 572
Sum omløpsmidler		12 007 689	9 918 986
Sum eiendeler		14 234 575	12 155 373

Balanse

GARANTI EIENDOMSMEGLING NORGE AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	420 000	420 000
Egne aksjer	4, 5	-220 000	-200 000
Overkurs	5	5 907 271	5 907 271
Sum innskutt egenkapital	5	6 107 271	6 127 271
Annen egenkapital	5	6 219 047	4 701 757
Sum opptjent egenkapital		6 219 047	4 701 757
Sum egenkapital	5	12 326 318	10 829 028
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		689 891	354 199
Betalbar skatt		462 348	309 525
Skyldig offentlige avgifter		369 652	427 193
Annen kortsiktig gjeld		386 366	235 427
Sum kortsiktig gjeld		1 908 257	1 326 344
Sum gjeld		1 908 257	1 326 344
Sum egenkapital og gjeld		14 234 575	12 155 373

Oslo, 31.12.2021/, 12.04.2022
Styret i GARANTI EIENDOMSMEGLING NORGE AS

Øystein Johannesen
styreleder

Per Olav Busch
styremedlem

Ingrid Holst Nissen
styremedlem

Bjørn Mathisen
styremedlem

Kurt Figenschau
styremedlem

Per Hultgren
daglig leder

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsstrømmen relateres til fakturert grunnavgift, kursinntekter, provisjoner m.m..

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler, herunder utgifter til forskning og utvikling, er balanseført i utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Markedsbaserte investeringer

Markedsbaserte investeringer vurderes til virkelig verdi

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 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.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	2 697 451	2 547 363
Arbeidsgiveravgift	466 899	403 935
Pensjonskostnader	620 716	506 985
Andre ytelser	164 381	84 793
Sum	3 949 446	3 543 077

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret	Bedrifts- forsamling
Lønn	1 733 414	372 000	
Pensjonsutgifter			
Annen godtgjørelse	130 135		

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 35 825,-.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0,-.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	462 348	309 525
Endring i utsatt skattefordel	0	1
Skattekostnad ordinært resultat	462 348	309 526
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 979 638	1 469 397
Permanente forskjeller	121 948	-62 464
Endring i midlertidige forskjeller	-2	-2
Skattepliktig inntekt	2 101 584	1 406 932
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	462 348	309 525
Sum betalbar skatt i balansen	462 348	309 525

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	28 133	28 131	-2
Fordringer	-65 000	-65 000	0
Sum	-36 867	-36 869	-2
Grunnlag for utsatt skattefordel	-36 867	-36 869	-2
Utsatt skattefordel (22 %)	-8 111	-8 111	0

Note 3 Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Utvikling websider	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	22 746	30 560	1 113 905	1 167 211
= Anskaffelseskost 31.12.21	22 746	30 560	1 113 905	1 167 211
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	22 746	30 560	1 085 772	1 139 078
= Bokført verdi 31.12.21	0	0	28 133	28 133
Årets ordinære avskrivninger			30 684	30 684
Økonomisk levetid	3 år	5 år	3 år	

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i GARANTI EIENDOMSMEGLING NORGE AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	420 000	1,0	420 000
Sum	420 000		420 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
GARANTI EIENDOMSMEGLING NORGE AS	200 000	47,6	
BOLIGBYGGELAGET NORD	60 000	14,3	27,3
INDRE SALTEN BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	9,1
MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	9,1
NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	9,1
POLARLYS BOLIGBYGGELAG AL	20 000	4,8	9,1
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	9,1
VANSJØ BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	9,1
VESTBO BBL	20 000	4,8	9,1
ÅRDAL BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	9,1
Totalt antall aksjer	420 000	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs- fond	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	420 000	5 907 271	-200 000	4 701 757	10 829 028
Årets resultat				1 518 170	1 518 170
Pr 31.12.2021	420 000	5 907 271	-220 000	6 219 047	12 326 318

Note 6 Bundne midler

Bankinnskudd for skattetrekk og depositum utgjør kr 131 773,- . Konto for skattetrekk dekker skyldig skattetrekk pr 31.12.

Note 7 Inntekter

	2021	2020
Grunnavgift avg.pl	4 890 792	4 475 804
Markedspakke, avg.pl	1 285 412	4 470 482
Kursinntekter avg.fri	65 000	332 425
Avgiftsfritt salg	439 239	320 325
Markedsføring	0	0
Ref. og div. innt. avg.pliktig	5 472 902	3 197 636
Provisjoner og oppgjør utmeldinger	1 153 900	1 124 700
	13 307 245	13 921 372

Note 8 Andre driftskostnader

	2021	2020
Kontor- og driftskostnader	2 752 520	2 498 123
Markedsføring	13 990	4 330
Honorarer	978 535	891 487
Reise og møtekostnader	<u>484 121</u>	<u>577 207</u>
Andre driftskostnader	<u>4 229 166</u>	<u>3 971 147</u>

Note 9 Investeringer

Investeringer er i fond Nordea Plan 10. Antall andeler er 1 238,1207 pålydende 1 000,-. Kostpris for andelene var kr 1 625 000,-. Avkastning for 2021 var på kr 68 906,-.

Markedsverdi pr 31.12.21 er kr 1 897 142,-.

Andelene er vurdert til virkelig verdi.

Note 10 Datterselskap, TS og FKV

	Anskaffelses kost	Balansført verdi
DS/FKV/TS		
Garanti Molde	10 000	10 000
Sum	10 000	10 000

Til generalforsamlingen i Garanti Eiendomsmegling Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Garanti Eiendomsmegling Norge AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 517 290. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 intern kontroll 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Plus Revisjon AS

Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo

Tlf: 23 03 91 60

www.plus-revisjon.no

Org.nr. 990 422 052 MVA, Foretaksregisterert



PLUS REVISJON AS

Audit & Advisory

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 2 mai 2022
Plus Revisjon AS

Bent Wessel Eide
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Plus Revisjon AS

Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo

Tlf: 23 03 91 60

www.plus-revisjon.no

Org.nr. 990 422 052 MVA, Foretaksregistrert