

---

# ÅRSMELDING

---



---

**GARANTI**  
EIENDOMSMEGLING

---

# Årsregnskap 2023

**GARANTI  
EIENDOMSMEGLING  
NORGE AS**

ORG.NR.: 998 547 148

# Årsberetning for 2023 - GARANTI Eiendomsmegling Norge AS (GEN)

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

## **Styret**

Styret i GEN har i perioden bestått av:

Styreleder Kurt Figenschau, BONORD, og styremedlemmene Terese Nerland Garanti Eiendomsmegling Molde AS, Ingrid Holst Nissen, NBBO, Bjørn Mathisen, BONORD, Jørgen Pedersen, Vestbo, Line Moen ÅBBL (vara) og Erik Kvam Johansen (vara), Asker og Bærum boligbyggelag.

Styret har avholdt seks møter i 2023.

## **Administrasjon**

Det er tre ansatte i GEN; administrerende direktør, markedsansvarlig og regnskapsmedarbeider. Administrasjonen har kontorer i Akersgata 41, Oslo.

## **Året 2023**

I annet halvår tok GEN i bruk tjenesten Salesscreen som monitorerer meglernes salg og sender ut pushvarslinger via en egen app. Tjenesten varsler salg og avtaler om befaring og oppdragssigneringer.

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

GEN har foretatt løpende tilpasninger av meglersystemet NEXT. Også i 2023 ble det innenfor etterlevelse av hvitvaskingsreglene foretatt endel oppdateringer.

## **Strategi**

Det følger av GENs forretningsidé at GEN skal være en bærekraftig leverandør av merkevare, dataløsninger, juridiske tjenester og markedsføringsprodukter.

Selskapet skal tiltrekke seg nye kontorer og beholde eksisterende ved å tilby tjenester av høy kvalitet til konkurransedyktig pris. GEN skal påvirke samarbeidende kontorer til bærekraftig drift.

Selskapet har vedtatt strategiplan for perioden 2023 til 2026 hvor det legges opp til vekst i antall kontorer. Veksten skal komme ved at selskapet tilknytter seg flere kontorer som skal drive eiendomsmegling under Garantis merkevare, men også kontorer som driver

eiendomsmegling under egen merkevare (white label). Promoteringen av white labelkonseptet skal gjøres under merkevaren Eiendomsmeglerservice.

### **Bærekraft**

FN oppmuntrer bedrifter til å utarbeide sin bærekraftstrategi i samsvar med FNs bærekraftmål. På den måten kan vi finne bedre løsninger på problemstillingene verden står overfor. Det gjelder samfunn, miljø og økonomi.

I GEN har vi samordnet vår CSR-strategi (Corporate Social Responsibility) med to av FNs 17 bærekraftmål:

#### Mål 4: God utdanning:

Vi ønsker å bidra til god utdanning, noe som også bidrar til å sikre lokal sysselsetting.

#### Mål 8: Anstendige arbeidsforhold og økonomisk vekst:

Dette inkluderer å fremme menneske- og arbeidsrettigheter i egen virksomhet og i lokalsamfunnene, men også med tanke på leverandører og samarbeidsselskap. Vi ønsker også å bidra til å fremme økonomisk vekst i våre lokalsamfunn.

Av miljømessige årsaker har selskapet fokus på at det i størst mulig grad benyttes digitale løsninger både innenfor møtevirksomhet, dokumentproduksjon, signeringsløsninger og krav til dokumentasjon. Dette er løsninger som benyttes av selskapet og tilknyttede kontorer.

### **Utvikling kontorer**

Foretak som til sammen utgjør seks kontorer knyttet seg til GEN i 2023. Ingen samarbeidende foretak forlot kjeden i perioden.

### **Aktiviteter og møter**

Det ble i 2023 gjennomført en rekke digitale fagsamlinger og kurs. Kursene er kostnadsfrie for medlemmene og er godkjent som tellende i den obligatoriske lovpålagte etterutdanningen for eiendomsめglere. Det er også avholdt sosiale samlinger som kick off ved starten av året og høstfest etter sommerferien. Det er etablert møteplass for fagansvarlige hvor det tas opp lov- og forskriftsendringer, rundskriv fra Finans- og Forbrukertilsynet, praktisk bruk og gjennomføring av internkontrollsystemene, rutineendringer, nye veiledere mm. Tiltakene er med å øke kompetansen til meglere som benytter tjenestene til GEN og til å styrke samhold og skape teamfølelse.

### **Skader og ulykker**

Det har ikke vært ulykker i virksomheten i 2023. Virksomheten forurenses i svært liten grad det ytre miljø. Arbeidsmiljøet er godt.

### **Økonomi**

Resultatregnskapet til GEN viser et positivt driftsresultat stort kr. 49.392, - for regnskapsåret 2023.

En del av selskapets overskuddslikviditet er plassert i fond.

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

### **Likestilling**

Av selskapets tre ansatte er det to kvinner og en mann. Av styrets fem styremedlemmer og to varamedlemmer er det tre kvinner og fire menn. Det oppleves som en god kjønnsbalanse blant ansatte og styremedlemmer.

### **Fremtidsutsikter**

GEN har i løpet av 2023 levert konkurransedyktige tjenester. Selskapet er inne i en positiv utvikling og opplever vekst både i omsetning og antall kontorer som knytter seg til kjeden. 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 31.12.2023/ 18.04.2023.

Kurt Figenschau  
Styrets leder

Per Hultgren  
Adm. dir.

Terese Nerland  
Styremedlem

Ingrid Holst Nissen  
Styremedlem

Bjørn Mathisen  
Styremedlem

Jørgen Pedersen  
Styremedlem



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Pedersen, Jørgen	10.03.1978	BANKID	21.05.2024 11:35
Hultgren, Per	29.08.1964	BANKID	21.05.2024 11:26
Figenschau, Kurt	19.05.1978	BANKID	21.05.2024 11:26
Nerland, Terese Rygge	06.02.1974	BANKID_MOBILE	21.05.2024 11:47
Mathisen, Bjørn	31.12.1960	BANKID	21.05.2024 18:33
Nissen, Ingrid Holst	14.05.1968	BANKID	21.05.2024 18:06



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

# Resultatregnskap

## Garanti Eiendomsmegling Norge AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		13 845 197	11 429 680
Annen driftsinntekt		1 724 113	1 078 000
Sum driftsinntekter	<b>2</b>	<b><u>15 569 310</u></b>	<b><u>12 507 680</u></b>
Varekostnad		4 922 931	3 656 339
Lønnskostnad	<b>3</b>	5 173 411	4 150 887
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	28 133
Annen driftskostnad	<b>3, 4</b>	5 423 576	4 656 028
Sum driftskostnader		<b><u>15 519 918</u></b>	<b><u>12 491 387</u></b>
Driftsresultat		<b><u>49 392</u></b>	<b><u>16 293</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	<b>5</b>	71 736	20 774
Annen rentekostnad		4 605	88 904
Annen finanskostnad		184 074	0
Resultat av finansposter		<b><u>-116 943</u></b>	<b><u>-68 130</u></b>
Resultat før skattekostnad	<b>6</b>	-67 551	-51 837
Skattekostnad på resultat	<b>6</b>	37 689	9 590
Resultat		<b><u>-105 240</u></b>	<b><u>-61 427</u></b>
Årsresultat	<b>7</b>	<b><u>-105 240</u></b>	<b><u>-61 427</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		105 240	61 427
Sum overføringer		<b><u>-105 240</u></b>	<b><u>-61 427</u></b>

# Balanse

## Garanti Eiendomsmegling Norge AS

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	<b>8</b>	16 000	16 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		444 795	444 795
Investeringer	<b>5</b>	1 669 256	1 820 459
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 130 051</b>	<b>2 281 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 130 051</b>	<b>2 281 254</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		767 675	1 625 775
Andre kortsiktige fordringer		2 281 862	1 035 974
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 049 537</b>	<b>2 661 749</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	<b>9</b>	8 707 569	8 799 441
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 757 106</b>	<b>11 461 190</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>13 887 157</b>	<b>13 742 444</b>

# Balanse

## Garanti Eiendomsmegling Norge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	420 000	420 000
Egne aksjer	7, 10	-220 000	-220 000
Overkurs	7	5 907 271	5 907 271
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	7	<b>6 107 271</b>	<b>6 107 271</b>
Annen egenkapital	7	6 052 380	6 157 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 052 380</b>	<b>6 157 620</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>12 159 651</b>	<b>12 264 891</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		914 178	812 464
Betalbar skatt		37 689	1 479
Skyldig offentlige avgifter		378 473	380 080
Annen kortsiktig gjeld		397 166	283 530
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 727 506</b>	<b>1 477 553</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 727 506</b>	<b>1 477 553</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>13 887 157</b>	<b>13 742 444</b>

18.04.2024

Styret i Garanti Eiendomsmegling Norge AS

\_\_\_\_\_  
Ingrid Holst Nissen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Mathisen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kurt Figenschau  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørgen Pedersen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terese Rygge Nerland  
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.

### **Markedsbaserte investeringer**

Markedsbaserte investeringer ble tidligere vurdert til virkelig verdi, dette er nå endret til laveste verdi av kostpris og 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 2 Inntekter

	2023	2022
Grunnavgift avg.pl	4 264 000	3 229 999
Markedspakke, avg.pl	810 557	777 248
Kursinntekter avg.fri	353 214	20 000
Avgiftsfritt salg	881 707	1 077 874
Avgiftspliktig salg	80 200	0
Ref. og div. innt. avg.pliktig	7 455 519	6 325 059
Provisjoner og oppgjør utmeldinger	1 724 113	1 078 000
	<b>15 569 310</b>	<b>12 507 680</b>

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	3 247 021	2 705 661
Arbeidsgiveravgift	703 223	491 288
Pensjonskostnader	1 058 990	771 787
Andre ytelser	164 177	182 150
<b>Sum</b>	<b>5 173 411</b>	<b>4 150 887</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2

## Pensjonsforpliktelser

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

## Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 70 112,-.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0,-.

#### Note 4 Andre driftskostnader

	2023	2022
Kontor- og driftskostnader	3 338 835	2 890 528
Markedsføring	2 000	0
Honorarer	1 127 956	859 613
Reise og møtekostnader	<u>994 355</u>	<u>905 887</u>
Andre driftskostnader	<u>5 463 146</u>	<u>4 656 028</u>

#### Note 5 Investeringer

Investeringer er i fond Nordea Plan 10. Antall andeler er 1 267,1921 pålydende 1 000,-. Kostpris for andelene var kr 1 669 256,-. Gevinst for 2023 var på kr 135 654,-.

Markedsverdi pr 31.12.23 er kr 1 956 113,-.

Andelene er vurdert til laveste sum av kostpris og virkelig verdi.

## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	37 689	1 479
Endring i utsatt skattefordel	0	8 111
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>37 689</b>	<b>9 590</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-67 551	-51 837
Permanente forskjeller	238 865	95 426
Endring i midlertidige forskjeller	0	-36 867
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>171 314</b>	<b>6 722</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	37 689	1 479
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>37 689</b>	<b>1 479</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs-fond</b>	<b>Egne aksjer</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.2023	420 000	5 907 271	-220 000	6 157 620	12 264 891
Årets resultat				-105 240	-105 240
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>420 000</b>	<b>5 907 271</b>	<b>-220 000</b>	<b>6 052 380</b>	<b>12 159 651</b>

## Note 8 Datterselskap, TS og FKV

	<b>Anskaffelses kost</b>	<b>Balanseført verdi</b>
<b>DS/FKV/TS</b>		
Garanti Molde	16 000	16 000
<b>Sum</b>	<b>16 000</b>	<b>16 000</b>

## Note 9 Bundne midler

Bankinnskudd for skattetrekk og depositum utgjør kr 256 590 . Konto for skattetrekk dekker skyldig skattetrekk pr 31.12.

## Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Garanti Eiendomsmegling Norge AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	420 000	1,0	420 000
<b>Sum</b>	<b>420 000</b>		<b>420 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	220 000	52,4	
BOLIGBYGGELAGET NORD	60 000	14,3	30,0
MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	10,0
NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	10,0
POLARLYS BOLIGBYGGELAG AL	20 000	4,8	10,0
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	10,0
VANSJØ BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	10,0
VESTBO BBL	20 000	4,8	10,0
ÅRDAL BOLIGBYGGELAG	20 000	4,8	10,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>420 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Pedersen, Jørgen	10.03.1978	BANKID	13.05.2024 10:39
Hultgren, Per	29.08.1964	BANKID	13.05.2024 09:48
Nerland, Terese Rygge	06.02.1974	BANKID_MOBILE	13.05.2024 10:14
Figenschau, Kurt	19.05.1978	BANKID	13.05.2024 09:50
Nissen, Ingrid Holst	14.05.1968	BANKID	13.05.2024 10:01
Mathisen, Bjørn	31.12.1960	BANKID	13.05.2024 11:32



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.

Til generalforsamlingen i Garanti Eiendomsmegling Norge AS

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Garanti Eiendomsmegling Norge AS som viser et underskudd på kr 105 240. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater 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.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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.

---

## Plus Revisjon AS

Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo

Tlf: 23 03 91 60

[www.plus-revisjon.no](http://www.plus-revisjon.no)

Org.nr. 990 422 052 MVA, Foretaksregisteret

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.

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

Oslo, 15 mai 2024  
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](http://www.plus-revisjon.no)  
Org.nr. 990 422 052 MVA, Foretaksregisteret

---

# **GARANTI**

EIENDOMSMEGLING

---

