



FORUM FOR
NÆRINGSMEGLERE

Innkalling til

**Årsmøte
i
Forum for Næringsmeglere**

Tirsdag 11. februar 2025

**Årsmøtet avholdes i
Stortingsgata Kurs og Konferansesenter
kl. 11.30 - 12.00**

I henhold til § 9 i vedtekter for Forum for Næringsmeglere innkalles det til årsmøte;

Tirsdag 11. februar 2024 klokken 11.30 – 12.00

Følgende saker foreligger til behandling:

1. Åpning av årsmøtet med valg av referent og to deltagere til å undertegne årsmøteprotokoll, v/styrets leder Jonas Karlsen
2. Årsberetning for 2024
3. Regnskap for 2024 med revisors beretning
4. Fastsettelse av kontingent for 2025
5. Styrets forslag til budsjett for 2025
6. Valg av vara til styret, valgkomité og revisor
7. Eventuelt

Årsmøtedokumentene følger vedlagt.

Oslo, 28. januar 2025
Forum for Næringsmeglere
Jonas Karlsen
Styreleder



FORUM FOR
NÆRINGSMEGLERE

Årsberetning 2024

Forum for Næringsmeglere

1. Forumets styre

Styret har siden årsmøtet tirsdag 13. februar 2024 bestått av:

Styreleder: Jonas Karlsen

Styremedlemmer: Anders Rennesund
Jacob L'Orsa
Marthe Utmo
Lise Kjelle/Erlenn Stavnås Ingebrigtsen (oppnevnt av NEF)
Petter Efskin (fast møtende vararepresentant for 1 år i 2024)

NEFs sekretariat har fungert som sekretær og forretningsfører.

Revisor: Per Skogseth (valgt for 1 år i 2023)
Valgt vararevisor: Vigdis Sundvoll (valgt for 1 år i 2023)

Valgkomité: Anne Bruun-Olsen, leder
Trond Aslaksen
Jens Helge Hodne

2. Styremøter

Det er avholdt 5 styremøter og det er behandlet 31 saker i 2024.

3. Medlemmer

Pr. 31.12.2024 hadde Forumet 134 betalende medlemsforetak.

4. Årsmøte

Forumets årsmøte ble gjennomført 13. februar 2024 på Stortingsgata Kurs og Konferanse i Oslo. 22 medlemsforetak var representert på årsmøtet.

5. Medlemsmøter/kurs

I tilknytning til årsmøtet i 2024 arrangerte NEF faglig seminar for næringsmeglere. Det var 44 kursdeltagere. Temaene for kurset var

- Risikostyring og internkontroll
- Krav og forventninger til faglig ansvarlig knyttet til hvitvasking/AML og internkontroll - lovpålagt krav og erfaringer fra gjennomførte tilsyn.

Høstkongressen ble arrangert på Clarion Hotel Oslo 4 - 5. september med totalt 113 deltakere.

Programmet på kongressen var:

- Makro: Hvordan vil rentemarkedet utvikle seg?
- Finansieringsformer (obligasjoner, senior/junior, hybridkapital, selgerkreditt)
- Salg av overbeholdt eiendom
- Verdivurdering - krav til uavhengighet, kompetanse, referanser og lokalkunnskap
- Hva skal man forvente av en aktør som påtar seg et verdivurderingsoppdrag og hvilket juridisk ansvar ligger i oppdraget?
- Hvordan skal en verdivurdering av næringseiendom bygges opp faglig korrekt?
- Paneldebatt: Verdivurdering av næringseiendom er et viktig verktøy både ifm. finansiering og investering. Er kompetanse, kvalitet og uavhengighet godt nok ivarettatt i bransjen?
- Datasentre - en langvarig megatrend!
- Trender og erfaringer fra bærekraftsarbeid for utleiere og leietakere
- Bruksendring, lovlig bruk av næringslokaler
- Aktuell rettsutvikling - ny rettspraksis og andre viktige endringer for næringsmeglere

6. Digital kursserie i praktisk næringsmegling

Styret i forumet lanserte i 2024 i samarbeid med advokatfirmaene Grette og Wiersholm en digital kursserie i praktisk næringsmegling. Kursserien er utviklet og finansiert i sin helhet av FFN, og skal komme våre medlemmer til gode. Ambisjonen er at kursserien oppleves som nyttig med praktiske eksempler. Hver leksjon avsluttes med en prøve (multiple choice), og meglerforetakets faglige leder gis tilgang til testresultatene for monitorering og utvikling av kompetanse for de ansatte i selskapet.

Alle medlemsbedrifter i FFN har anledning til å tegne et abonnement som løper i ett år (fra lansering februar 2024 løper abonnementet til 30.06.2026). Abonnementsløsningen innebærer at samtlige av selskapets ansatte har fri tilgang til alle kurs/leksjoner. Det er en forutsetning at medlemsbedriften har tegnet abonnement for denne løsningen. Alternativt kan man kjøpe enkeltleksjoner ved påmelding direkte til NEF.

Det er publisert 10 leksjoner:

1. Konseptet næringsmegling, rammebetingelser/relevant lovgivning
2. Sentrale tingsrettslige forhold for næringsmeglere
3. Sentrale offentligrettslige forhold for næringsmeglere
4. Avtaleinngåelse for kjøp og leie av næringseiendom
5. Etikk
6. Risikostyring og internkontroll i næringsmegling
7. God meglerskikk
8. Verdivurderinger
9. Oppdragsavtalen
10. ESG for næringsmeglere

Det er 14 medlemsbedrifter som har tegnet abonnement på kursserien. Forumet og Grette/Wiersholm vil i løpet av 2025 vurdere om man skal utvide prosjektet til å gå videre med mer spesialisering for enkelte temaer. De vedtatte kursserier blir vurdert løpende for nødvendig oppdatering om det er behov for endringer avledet av endringer på rammevilkår eller markedspraksis.

7. Forumets mål

Sammen med NEF har styret jobbet med standardkontrakter, kurs og kompetanseutvikling. Høstkonferansen ble arrangert sammen med NEF i begynnelsen av september på Clarion Hotel Oslo. Styret har besluttet at Høstkonferansen 2025 skal være 3. og 4. september på Scandic Edderkoppen (St Olavs Plass, Oslo).

8. Andre gjennomførte aktiviteter

Informasjon til medlemmene

Styret distribuerer relevant informasjon til Forumets medlemmer. Ny standardavtale for solceller på næringsbygg er utarbeidet i samarbeid med Norsk Eiendom og arbeidet med revidering av leiekontraktsmalene sammen med Norsk Eiendom vil bli innledet i 2025.

Holdningsskapende arbeid

Styret har drevet med holdningsskapende arbeid bl.a. ved å løpende besvare spørsmål som har innkommet fra medlemmene.

9. Økonomi

Forumets resultat viste pr. 31.12.2024 et underskudd på kr. 112.005, mot et budsjettert underskudd på kr. 304.420, og samlet egenkapital på kr. 1.646.169.

10. Kontingenten

Kontingent for 2024 var kr. 4.000 pr. medlemsforetak.

Oslo, 27. januar 2025

.....
Jonas Karlsen
styrets leder
sign.

.....
Anders Rennesund
styremedlem
sign.

.....
Marthe Utmo
styremedlem
sign.

.....
Erlenn S. Ingebrigtsen
styremedlem/NEF
sign.

.....
Jacob L'Orsa
styremedlem
sign.

.....
Petter Efskin
fast møtende vararepresentant
sign.

Forum for Næringsmeglere

Resultatregnskap 2024

| | Noter | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 |
|--|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER | | | | | |
| Kontingenter | 1 | 526 000 | 524 000 | 514 000 | 524 000 |
| Inntekter Høstkonferanse | | 103 464 | 125 000 | 184 053 | 125 000 |
| Inntekter Kursserie | 2 | 175 000 | 250 000 | | |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 804 464 | 899 000 | 698 053 | 649 000 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | |
| Styrehonorarer inkl arbeidsgiveravgift | | 136 920 | 136 920 | 136 920 | 136 920 |
| Honorarkostnader | 3 | 65 548 | 100 000 | 87 798 | 100 000 |
| Honorar forretningsførsel, NEF | | 200 000 | 200 000 | 155 000 | 155 000 |
| Datakostnader | | 9 605 | 20 000 | 9 400 | 20 000 |
| Diverse kostnader | | 329 | - | - | 15 000 |
| Møtekostnader | | 49 804 | 35 000 | 78 288 | 20 000 |
| Reisekostnader | | 17 560 | 10 000 | 18 471 | 10 000 |
| Medlemsfremmende tiltak | 4 | 31 250 | 150 000 | 363 298 | 450 000 |
| Kursserie | | 487 168 | 600 000 | | |
| Bankgebyr | | 1 455 | 1 500 | 1 281 | 1 500 |
| Tap på fordringer | | - | - | - | - |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 999 638 | 1 253 420 | 850 456 | 908 420 |
| DRIFTSRESULTAT | | -195 174 | -354 420 | -152 404 | -259 420 |
| FINANSINNT./FINANSKOSTN. | | | | | |
| Renteinntekter | | 83 169 | 50 000 | 64 279 | - |
| ÅRSRESULTAT | | -112 005 | -304 420 | -88 125 | -259 420 |

Forum for Næringsmeglere

Balanse 31.12.24

| | Noter | 2024 | 2023 |
|--|-------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Skyldige kontingenter | | 5 000 | - |
| Til gode leverandører | | - | 121 000 |
| Mellomværende NEF | | - | 23 748 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 036 | - |
| Sum omløpsmidler | | 8 036 | 144 748 |
| Bankinnskudd (herav kr. 52913,94 i bundene midler) | | 1 926 230 | 1 729 203 |
| SUM EIENDELER | | 1 934 265 | 1 873 951 |
| | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Egenkapital 01.01. | | 1 758 174 | 1 846 299 |
| Resultat | | -112 005 | -88 125 |
| Sum egenkapital | | 1 646 169 | 1 758 174 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 220 173 | 47 631 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 67 923 | 66 303 |
| Annen kortsiktig gjeld | | - | 1 843 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 288 096 | 115 777 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 934 265 | 1 873 951 |

Forum for Næringsmeglere

Noter til regnskap 2024

Note 1 - Inntekter

Forum for Næringsmeglere hadde 132 medlemmer i 2024. Medlemsavgift er kr 4 000,- pr år. 1 stk medlem betalte kr 2.000 etter 31.08.2024.

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Kontingent kr 2.000,- x 1 medlemmer | 2 000 |
| Kontingent kr 4.000,- x 131 medlemmer | 524 000 |
| Sum | 526 000 |

Forum for Næringsmeglere får 35% av inntektene fra utleie av standplasser på høstkonferansen. Øvrige inntekter og kostnader deles likt mellom Forum for Næringsmeglere og Norges Eiendomsmeglerforbund. For 2024 utgjorde netto inntekt kr. 103.464.

Note 2 - Digital kursserie

| | Pris | Antall solgt | Total |
|--|-----------|--------------|----------------|
| Abonnement FFN digital kursserie for praktisk næringsmegling - Under 4 ansatte | 5 000,00 | 2,00 | 10 000 |
| Abonnement FFN digital kursserie for praktisk næringsmegling - 4 – 10 ansatte | 10 000,00 | 6,00 | 60 000 |
| Abonnement FFN digital kursserie for praktisk næringsmegling - over 10 ansatte | 15 000,00 | 7,00 | 105 000 |
| Sum | | | 175 000 |

Note 3 - Honorarer

| | |
|--|---------------|
| Honorar til internrevisor inkl. arbeidsgiveravgift | 3 423 |
| Honorar for oppdatering av standardavtaler | 62 125 |
| Sum | 65 548 |

Note 4 - Medlemsfremmende tiltak

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Markedsstøtte Proptech konferanse | 31 250 |
| Sum | 31 250 |

Note 5 - Til gode leverandører

Til gode leverandører gjelder hovedsakelig en kreditnota mottatt i 2023, utbetalt i 2024.

Til årsmøte i Forum for Næringsmeglere

REVISJONSBERETNING FOR 2024

Jeg har revidert regnskapet for Forum for Næringsmeglere for 2024 som viser et underskudd på kr 112.005,-.

Regnskapet består av resultatregnskap, balanse og noter til enkelte poster.

Jeg har gjennomført revisjon i henhold til gjeldende lover og regler, og foretatt revisjonshandlinger som er ansett for nødvendige for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil og/eller mangler. Jeg har kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret.

Etter min mening er regnskapet gjort i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, og gir et korrekt bilde av Forum for Næringsmeglere's økonomiske stilling pr. 31.12.2024.

Oslo, 27 . januar 2025



Per Skogseth

Forum for Næringsmeglere

Budsjett FFN 2025

| | Noter | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 |
|---|----------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER | | | | |
| Kontingenter | | 528 000 | 526 000 | 524 000 |
| Inntekter Høstkonferanse | | 125 000 | 103 464 | 125 000 |
| Inntekter Kursserie | | 100 000 | 175 000 | 250 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | 1 | 753 000 | 804 464 | 899 000 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | |
| Styrehonorarer inkl. arbeidsgiveravgift | | 136 920 | 136 920 | 136 920 |
| Honorarkostnader | 2 | 100 000 | 65 548 | 100 000 |
| Honorar forretningsførsel, NEF | 4 | 210 000 | 200 000 | 200 000 |
| Datakostnader | | 10 000 | 9 605 | 20 000 |
| Diverse kostnader | | - | 329 | - |
| Møtekostnader | | 50 000 | 49 804 | 35 000 |
| Reisekostnader | | 20 000 | 17 560 | 10 000 |
| Medlemsfremmende tiltak | 3 | 150 000 | 31 250 | 150 000 |
| Kursserie | | 50 000 | 487 168 | 600 000 |
| Bankgebyr | | 1 500 | 1 455 | 1 500 |
| Tap på fordringer | | - | - | - |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 728 420 | 999 638 | 1 253 420 |
| DRIFTSRESULTAT | | 24 580 | -195 174 | -354 420 |
| FINANSINNT./FINANSKOSTN. | | | | |
| Renteinntekter | | 75 000 | 83 169 | 50 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 99 580 | -112 005 | -304 420 |

Forum for Næringsmeglere

Noter til budsjett FFN 2025

Note 1 - Inntekter

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Kontingent kr 4.000,- x 132 medlemmer | 528 000 |
| Sum | 528 000 |

Forum for Næringsmeglere får 35% av inntektene fra utleie av standplasser på høstkonferansen. Øvrige inntekter og kostnader deles likt mellom Forum for Næringsmeglere og Norges Eiendomsmeglerforbund.

Note 2 - Honorarer

| | |
|--|---------|
| Budsjettet for div. oppdateringer maler, standarder, kontrakter etc. | 100 000 |
| Sum | 100 000 |

Note 3 - Medlemsfremmende tiltak

| | |
|--|---------|
| Honorar for å være medarrangør Prop-Tech konferansen | - |
| Agenda for året settes av styret | 150 000 |
| Sum | 150 000 |

Note 4 - Forretningshonoraret til NEF øker med kr 10.000 i 2025

Valg av styre etc. på årsmøtet i Forum for Næringsmeglere 2025

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til årsmøtet i FFN :

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Jonas Karlsen, daglig leder i Innlandet Næringsmegling, styreleder, ikke på valg

Jacob L'Orsa, partner i Akershus Eiendom, styremedlem, ikke på valg

Anders Rennesund, leder for leietakerrådgivning i CBRE, styremedlem, ikke på valg

Marthe Utmo, fagansvarlig i DnB Næringsmegling, styremedlem, ikke på valg

Erlenn S. Ingebrigtsen, styremedlem oppnevnt av NEF

Petter Efskin, analytiker i Norion Næringsmegling, varamedlem, på valg for 1 år

Valg av revisor/vararevisor

Per Ingar Skogseth, Lokalmegleren & Partners, Follo, på valg som fast revisor i 1 år

Vigdis Sundvoll, Associate partner i Akershus Eiendom, på valg som vararevisor for 1 år

Valg av valgkomité

Anne Bruun-Olsen, senior partner i Cushman & Wakefield Realkapital, leder

Jens Helge Hodne, Næringsmegleren Sædberg & Hodne, medlem

Trond Aslaksen, Akershus Eiendom, medlem