



FORUM FOR
NÆRINGSMEGLERE

Innkalling til

**Årsmøte
i
Forum for Næringsmeglere**

Tirsdag 15. februar 2022

**Årsmøtet avholdes fysisk og digitalt på Teams
kl. 13.00 - 13.45**

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

Tirsdag 15. februar 2022 klokken 13.00 – 13.45

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 2021
3. Regnskap for 2021 med revisors beretning
4. Fastsettelse av kontingent for 2022
5. Styrets forslag til budsjett for 2022
6. Valg av styremedlemmer, valgkomité og revisor
7. Eventuelt

Årsmøtedokumentene følger vedlagt.

Oslo, 28. januar 2022
Forum for Næringsmeglere
Jonas Karlsen
Styreleder



FORUM FOR
NÆRINGSMEGLERE

Årsberetning 2021

Forum for Næringsmeglere

1. Forumets styre

Styret har siden årsmøtet onsdag 17. februar 2021 bestått av:

Styreleder: Jonas Karlsen

Styremedlemmer: Anders Rennesund
Jacob L'Orsa
Lise Kjelle (oppnevnt av NEF)
Anne Helene Mortensen
Petter Efskin (fast møtende vararepresentant)

NEFs sekretariat har fungert som sekretær og forretningsfører.

Revisor: Per Skogseth (valgt for 2 år i 2020)
Valgt vararevisor: Vigdis Sundvoll (valgt for 2 år i 2021)

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

2. Styremøter

Det er avholdt 6 styremøter og det er behandlet 40 saker i 2021.

3. Medlemmer

Pr. 31.12.2020 hadde Forumet 114 betalende medlemsforetak, og i inngangen til 2022 er det 127 medlemsforetak.

4. Årsmøte

Forumets årsmøte ble gjennomført 17. februar 2021 digitalt på teams. 9 medlemsforetak var representert på årsmøtet.

5. Medlemsmøter/kurs

I tilknytning til årsmøtet i 2021 arrangerte NEF faglig seminar for næringsmeglere med 173 kursdeltagere.

5.mars arrangerte FFN kurs om kravspekk for leietakere i samarbeid med Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse

Høstkonferansen ble arrangert på Losby 2 - 3. september. Konferansen ble streamet, og ca. 50 stykker av de 139 deltakerne deltok fysisk. På grunn av smittesituasjonen var det i år færre utstillere på konferansen enn normalt, totalt fem sponsorer. Programmet på konferansen var: salg av utviklingseiendom (typiske fallgruver), salg av eiendom eller selskap – om optimalisering og rekonstruering før salg, oppdatering asl. § 8-10 med fokus på markedspraksis, aktuell rettsutvikling, ny lov om eiendomsmegling, hvitvaskingsreglene i næringsmeglerkontrakter, oppdatering av standard utleieavtaler og makrobildet på næringseiendom.

6. Forumets mål

Sammen med NEF har styret jobbet med standardkontrakter, kurs og kompetanseutvikling. Høstkonferansen ble arrangert sammen med NEF i begynnelsen av september på Losby. Styret har besluttet at Høstkonferansen 2022 skal være på The Hub da det er plass til 200 kursdeltakere og ligger mer sentralt enn Losby.

7. Revidering av standardavtaler utleie

Det er blitt gjennomført en møteserie mellom FFN + BAHR / Norske eiendom + Føyen for å oppdatere standardavtalene på utleie. Hovedpunkter er fokus på miljø, samt 1.versjon av Kjøpesenteravtale.

8. Andre gjennomførte aktiviteter

Informasjon til medlemmene

Styret distribuerer relevant informasjon til Forumets medlemmer.

Pågående revisjon av eiendomsmeglingsloven

Forumet opprettet i 2021 et eget utvalg som, i samarbeide med Dag H. Torsteinsen fra Grette, bisto styret med vurderinger av revisjon av ny lov om eiendomsmegling. Utvalget består av Anne Bruun Olsen, Knut Efskind, Jonas Karlsen og Jacob A. L'Orsa. L'Orsa har også deltatt i det utvalget NEF satte ned og bisto NEF's representant i det regjeringsnedsatte utvalget. Som del av FFN's arbeide ble det gjennomført en medlemsundersøkelse for å avdekke medlemmenes synspunkter på det aktuelle endringer/temaer som kom opp ifm. lovforslaget, særlig knyttet til spørsmål om innføring av graderte konsesjoner. FFN's arbeid ble presentert som en løypemelding for medlemmene på Losby, og følges videre opp når lovarbeidet skal behandles videre etter høring og vurderinger hos departementet.

Prop-Tech konferanse

FFN var medarrangør i forbindelse med Prop-Tech konferanse i februar.

Holdningsskapende arbeid

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

9. Økonomi

Forumets resultat viste pr. 31.12.2021 et overskudd på kr. 266.645, mot et budsjettert overskudd på kr. 24.580, og samlet egenkapital på kr. 1.514.407.

10. Kontingenten

Kontingent for 2021 var kr 6.000 pr. medlemsforetak.

Oslo, 28. januar 2022

.....
Jonas Karlsen
styrets leder
sign.

.....
Anders Rennesund
styremedlem
sign.

.....
Anne Helene Mortensen
styremedlem
sign.

.....
Lise Kjelle
styremedlem/NEF
sign.

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

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

Forum for Næringsmeglere

Resultatregnskap 2021

	Noter	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER					
Kontingenter		-669 000	-720 000	-587 500	-575 000
Inntekter Losby-konferanse		-212 009	-100 000	-117 309	-100 000
SUM DRIFTSINNEKTER	1	-881 009	-820 000	-704 809	-675 000
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer		120 000	120 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		16 920	16 920	13 536	13 000
Honorarkostnader	2	28 125	100 000	97 755	100 000
Honorar forretningsførsel, NEF		150 000	150 000	150 000	150 000
Datakostnader		31 060	12 000	11 554	8 000
Diverse kostnader		1 680	15 000	481	15 000
Møtekostnader		-	20 000	8 765	20 000
Reisekostnader		-	10 000	2 718	30 000
Medlemsfremmende tiltak	3	244 625	350 000	206 859	250 000
Bankgebyr		1 194	1 500	1 283	1 500
Tap på fordringer	1	21 000	-	-	-
SUM DRIFTSKOSTNADER		614 604	795 420	582 951	677 500
DRIFTSRESULTAT		-266 405	-24 580	-121 858	2 500
FINANSINNT./FINANSKOSTN.					
Renteinntekter		-240	-	-2 337	-
ÅRSRESULTAT		-266 645	-24 580	-124 195	2 500

Forum for Næringsmeglere

Balanse 31.12.21

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Skyldige kontingenter		5 000	5 000
Mellomværende NEF	4	210 329	114 128
Sum omløpsmidler		215 329	119 128
Bankinnskudd (herav kr. 57.855 i bundene midler)	5	1 299 078	1 061 635
SUM EIENDELER		1 514 407	1 180 763
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 01.01.		1 124 448	1 000 252
Resultat		266 645	124 196
Sum egenkapital		1 391 093	1 124 448
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 124	-
Skyldige offentlige avgifter		73 190	56 315
Annen kortsiktig gjeld		-	-
Sum kortsiktig gjeld		123 314	56 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 514 407	1 180 763

Forum for Næringsmeglere

Noter til regnskap 2021

Note 1 - Inntekter

Forum for Næringsmeglere hadde 114 medlemmer i 2021. Medlemsavgift er kr 6 000,- pr år. 5 stk medlemmer betalte kr 3.000 etter 01.09.2021.

Kontingent kr 6.000,- x 109 medlemmer	654 000
Kontingent kr 3.000,- x 5 medlemmer	15 000
Sum	669 000

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 2021 utgjorde netto inntekt kr. 212 009.

Tap på fordringer er i 2021 bokført med kr 21.000.

Note 2 - Honorarer

Honorar for oppdatering av standardavtaler	28 125
Sum	28 125

Note 3 - Medlemsfremmende tiltak

Honorar for å være medarrangør Prop-Tech konferansen	50 000
Revisjon av eiendomsmeglingsloven	194 625
Sum	244 625

Note 4 - Mellomværende

Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor besørger fakturering av FFN's høstkonferanse, og beregning av fordeling av overskudd på denne. Forum for Næringsmeglernes andel av overskuddet blir utbetalt i januar 2022.

Note 5 - Bankinnskudd

Av innestående bankinnskudd er kr 57 855 innestående på skattetrekkkonto.

Til Årsmøte i Forum for Næringsmeglere

Revisjonsberetning for 2021


Jeg har revidert regnskapet for Forum for Næringsmeglere for 2021 som viser et overskudd på kr 266.645,-.

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 ansett 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 sett på 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 31.12.2021

Oslo, 25. Januar 2022



Per Skogseth
Eiendomsmegler MNEF

Forum for Næringsmeglere

Budsjett FFN 2022

	Noter	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER				
Kontingenter		-750 000	-669 000	-720 000
Inntekter Losby-konferanse		-150 000	-212 009	-100 000
SUM DRIFTSINNEKTER	1	-900 000	-881 009	-820 000
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorarer		120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		16 920	16 920	16 920
Honorarkostnader	2	100 000	28 125	100 000
Honorar forretningsførsel, NEF		150 000	150 000	150 000
Datakostnader		20 000	31 060	12 000
Diverse kostnader		15 000	1 680	15 000
Møtekostnader		20 000	-	20 000
Reisekostnader		10 000	-	10 000
Medlemsfremmende tiltak	3	450 000	244 625	350 000
Bankgebyr		1 500	1 194	1 500
Tap på fordringer	1	-	21 000	-
SUM DRIFTSKOSTNADER		903 420	614 604	795 420
DRIFTSRESULTAT		3 420	-266 405	-24 580
FINANSINNT./FINANSKOSTN.				
Renteinntekter		-	-240	-
ÅRSRESULTAT		3 420	-266 645	-24 580

Forum for Næringsmeglere

Noter til budsjett FFN 2022

Note 1 - Inntekter

Kontingent kr 6.000,- x 125 medlemmer	750 000
Sum	750 000

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	50 000
Agenda for året settes av styret	400 000
Sum	450 000

Valg av valgkomité på årsmøtet i Forum for Næringsmeglere 2022

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til årsmøte i FFN :

Valg av nye styremedlemmer og varamedlemmer

Jonas Karlsen, daglig leder i Innlandet Næringsmegling, styreleder for 2 år

Jacob L'Orsa, fagansvarlig og partner i Akershus Eiendom, styremedlem for 2 år

Anders Rennesund, leder for leietakerrådgivning i CBRE, styremedlem for 2 år

Marthe Utmo, fagansvarlig i DnB Næringsmegling, styremedlem for 2 år

Lise Kjelle, styremedlem oppnevnt av NEF

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

Valg av revisor/vararevisor

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

Revisor Per Skogseth, Aktiv Eiendomsmegling Follo, på valg som fast revisor i 1 år

Valg av leder for valgkomiteen

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

Jens Helge Hodne, Næringsmegleren Sædberg & Hodne, medlem

Trond Aslaksen, Akershus Eiendom, medlem