



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 756 673
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS
Forretningsadresse: Youngstorget 5
0181 OSLO

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: IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kent Victor Syverstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	177 819 649	186 290 299
Annen driftsinntekt	1	8 596 170	9 165 199
Sum inntekter		186 415 819	195 455 498
Kostnader			
Varekostnad		18 986 913	17 701 155
Lønnskostnad	2	100 628 504	97 532 492
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 576 158	3 698 448
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	6 475 768	7 146 871
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2, 5	55 544 491	55 926 724
Sum kostnader		185 211 834	182 005 691
Driftsresultat		1 203 985	13 449 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6		1 022 282
Annen finansinntekt		23 226	6 569
Sum finansinntekter		23 226	1 028 851
Rentekostnad til foretak i samme konsern		157 052	168 505
Annen rentekostnad	4, 6	2 011 451	980 316
Annen finanskostnad		30 753	455
Sum finanskostnader		2 199 255	1 149 276
Netto finans		-2 176 029	-120 424
Ordinært resultat før skattekostnad		-972 044	13 329 383
Skattekostnad på resultat	7	-212 223	3 042 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		-759 821	10 287 116
Årsresultat		-759 821	10 287 116
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-759 821	10 287 116



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-759 821	10 287 116
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		9 784 076	12 404 301
Overført til annen egenkapital		-10 543 897	-2 117 185
Sum overføringer og disponeringer		-759 821	10 287 116



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	214 306	
Sum immaterielle eiendeler		214 306	
Varige driftsmidler			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	27 447 659	34 510 448
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	8 074 830	11 124 139
Sum varige driftsmidler		35 522 489	45 634 587
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		35 736 795	45 634 587
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	70 661 856	65 285 617
Andre kortsiktige fordringer		1 828 933	522 317
Konsernfordringer	8	5 592 522	21 140 859
Sum fordringer		78 083 311	86 948 793
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 282 843	3 284 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 282 843	3 284 820
Sum omløpsmidler		81 366 154	90 233 613
SUM EIENDELER		117 102 949	135 868 200

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		48 905 674	59 449 571
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		48 905 674	59 449 572
Sum egenkapital		49 905 674	60 449 572
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		2 757 528
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	22 101 516	28 637 107
Sum avsetninger for forpliktelser		22 101 516	31 394 635
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld		684 600	684 600
Sum annen langsiktig gjeld		684 600	684 600
Sum langsiktig gjeld		22 786 116	32 079 235
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	11 385 030	8 885 756
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		10 883 750	10 525 501
Kortsiktig konserngjeld	8	1 960 825	1 683 305
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	6 568 222	7 089 151
Annen kortsiktig gjeld	12	13 613 332	15 155 682
Sum kortsiktig gjeld		44 411 159	43 339 393
Sum gjeld		67 197 275	75 418 628



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 102 949	135 868 200



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

+47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Oslo AS som består av balanse per 31. desember 2023, totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om 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 IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. 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 ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS

Pennco Dokumentnøkkel: G8W6A-HV88E-BK4ZP-XJY6F-UZNB8-EA8FL



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
Eiendomsmedler 1 Oslo 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. 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 modifiserer 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.

Gjøvik, 21. februar 2024
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: G8W6A-HV88E-BK4ZP-XJY6F-UZNB8-EA8FL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Nyeggen Olsrud

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-602278

IP: 77.106.xxx.xxx

2024-02-21 07:54:47 UTC



Penneo DokumentID: G8W6A-HV88E-BK4ZP-XJY6F-U2NB8-EA8FL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



List of Signatures Page 1/1

Eiendomsmegler 1 Oslo AS - ÅR 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Kalleli, Bjarne	BANKID	2024-02-29 21:46 GMT+01
Gisnås, Kan Elise	BANKID	2024-02-29 10:34 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID	2024-02-29 10:29 GMT+01
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2024-02-29 10:26 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID	2024-02-29 10:26 GMT+01
Hatland, Per	BANKID	2024-03-04 11:14 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: DF-15D/DBAB/B4BA09B311C3C5EC84631



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305EC94631



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	177 819 649	186 290 299
Annen driftsinntekt	1	8 596 170	9 165 199
Sum driftsinntekter		186 415 819	195 455 498
Varekostnad		18 986 913	17 701 155
Lønnskostnad	2	100 628 504	97 532 492
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 576 158	3 698 448
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	6 475 768	7 146 871
Annen driftskostnad	2, 5	55 544 491	55 926 724
Sum driftskostnader		185 211 834	182 005 691
Driftsresultat		1 203 985	13 449 808
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	6	0	1 022 282
Annen finansinntekt		23 226	6 569
Rentekostnad til foretak i samme konsern		157 052	168 505
Rentekostnad leiekontrakter (IFRS 16)	4	799 938	969 117
Annen rentekostnad	6	1 211 513	11 199
Annen finanskostnad		30 753	455
Resultat av finansposter		-2 176 029	-120 424
Resultat før skattekostnad		-972 044	13 329 383
Skattekostnad på resultat	7	-212 223	3 042 267
Resultat		-759 821	10 287 116
Årsresultat		-759 821	10 287 116
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		-759 821	10 287 116
OVERFØRINGER			
Utbetalt konsernbidrag		9 784 076	12 404 301
Overført til annen egenkapital		-10 543 897	-2 117 185
Sum overføringer		-759 821	10 287 116

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305EC94631



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	214 306	0
Sum immaterielle eiendeler		214 306	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	27 447 659	34 510 448
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	8 074 830	11 124 139
Sum varige driftsmidler		35 522 489	45 634 587
Sum anleggsmidler		35 736 795	45 634 587
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	9	70 661 856	65 285 617
Andre kortsiktige fordringer		1 828 933	522 317
Konsernfordringer	8	5 592 522	21 140 859
Sum fordringer		78 083 311	86 948 793
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 282 843	3 284 820
Sum omløpsmidler		81 366 154	90 233 613
Sum eiendeler		117 102 949	135 868 200

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305EC94631



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		48 905 674	59 449 571
Sum opptjent egenkapital		48 905 674	59 449 572
Sum egenkapital		49 905 674	60 449 572
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	7	0	2 757 528
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	22 101 516	28 637 107
Sum avsetning for forpliktelse		22 101 516	31 394 635
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld		684 600	684 600
Sum annen langsiktig gjeld		684 600	684 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	11 385 030	8 885 756
Skyldig offentlige avgifter		10 883 750	10 525 501
Konserngjeld	8	1 960 825	1 683 305
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	6 568 222	7 089 151
Annen kortsiktig gjeld	12	13 613 332	15 155 682
Sum kortsiktig gjeld		44 411 159	43 339 393
Sum gjeld		67 197 275	75 418 628
Sum egenkapital og gjeld		117 102 949	135 868 200

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305EC94631



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

Oslo,

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Kari Elise Gislås
styreleder

Torbjørn Martinsen
styremedlem

Per Hatland
styremedlem

Trond Vaagan
styremedlem

Bjarne Kalleli
styremedlem

Kent Victor Syverstad
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305EC94631



INDIREKTE KONTANTSTRØM

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-972 044	13 329 383
Ordinære avskrivninger		3 576 158	3 698 448
Avskrivninger og renter IFRS leieavtaler		7 275 706	8 115 988
Leiebetaling IFRS 16		-7 253 521	-7 876 243
Endring i kundefordringer	9	-5 376 239	13 305 353
Endring i leverandørgjeld		2 499 274	-113 317
Endring i konsernmellomværende		187 306	431 269
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-2 506 634	-5 655 948
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-2 569 995	25 234 933
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-526 849	-1 639 661
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-526 849	-1 639 661
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger konsernkontoordning		15 638 551	-8 812 017
Utbetalinger av konsernbidrag		-12 543 687	-15 902 950
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		3 094 864	-24 714 967
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 980	-1 119 695
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		3 284 820	4 404 515
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	10	3 282 840	3 284 820

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 6



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4BA09B3110305EC94631



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	61 566 756	62 566 756
Årets resultat		10 287 116	10 287 116
Utbetalt konsernbidrag etter skatt		-12 404 301	-12 404 301
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	59 449 571	60 449 571

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	59 449 571	60 449 571
Årets resultat		-759 821	-759 821
Utbetalt konsernbidrag etter skatt		-9 784 076	-9 784 076
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	48 905 674	49 905 674

Det er utstedt 1 aksje hvor pålydende er 1 000 000 kroner. Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS eier 100 % av aksjene i selskapet.

Årets underskudd er overført til annen egenkapital.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4BA03B3110305EC94631

Regnskapsprinsipper

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER – VURDERING OG KLASSIFISERING – ANDRE FORHOLD

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, egenkapitaloppstilling, kontantstrømpoppstilling og noteopplysninger og er utarbeidet i henhold til internasjonale regnskapsstandarder (International Financial Reporting Standards - IFRS) som er vedtatt av EU. Dette omfatter også tolkninger fra Den internasjonale tolkningskomité for finansiell rapportering (IFRIC) og dens forgjenger, Den faste tolkningskomité (SIC). Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2023.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS er selskapets morselskap og inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet. Konsernregnskapet til SpareBank 1 Østlandet, er utarbeidet i henhold til IFRS som fastsatt av EU.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPPER

Fra 2023 ble regnskapet avlagt i henhold til IFRS. For periodene til og med 31.12.2022, har regnskapet blitt avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS. I utgangspunktet er innregnings-, målings- og presentasjonskriteriene nokså sammenfallende mellom IFRS og forenklet IFRS, men det vil være noen forenklinger og valgmuligheter etter forenklet IFRS, som ikke lenger er aktuelle. I tillegg er det mer omfattende noteopplysningskrav som følger av IFRS.

Etter IFRS kan konsernbidrag først avsettes når det er vedtatt av generalforsamlingen. I forbindelse med anvendelse av forenklet IFRS ble dette lovkravet fraveket, men i forbindelse med implementering av full IFRS, er ikke denne unntaksregelen lenger mulig.

Prinsippendringen har påvirkning på disponeringen av årsresultatet, både for 2023 og 2022. Tidligere avsatt konsernbidrag på kr 9 784 076 i 2022 og kr 12 404 301 i 2021 (før skatt), blir etter implementering av full IFRS omarbeidet til overføringer i hhv. 2023 og 2022. Siden det er gjort endringer i disponering av resultatet, innebærer dette også omarbeiding av egenkapitalen for 2022. Dette er synliggjort i egenkapitaloppstillingen ovenfor.

LEIEAVTALER (IFRS 16)

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

Før kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer selskapet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for selskapet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Selskapet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom selskapet med



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7848A09B31103059C94631

rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen. Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet.
- Beløp som forventes å komme til betaling for selskapet i henhold til restverdigarantier.
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater. Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteiendeler

Selskapet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt selskapet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

Selskapet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendelen, bortsett fra at bruksretteiendelen avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelens utnyttbare levetid.

Selskapet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

PRESENTASJONSVALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

SALGSINNTEKTER

Inntektsføring skjer i tråd med IFRS 15. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles. Den regnskapsmessige inntektsføring av provisjoninntekt skjer på tidspunkt for aksept av bud. Det avsettes en andel for uopptjent inntekt på de oppdrag der oppgjør ikke er foretatt.

Tilretteleggingsgebyr og grunnpakke markedsføring, inkludert oppgjør, visning og verddivurdering, inntektsføres når tjenesten er levert. Selskapet har utlegg som viderefaktureres kunde uten påslag.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLIENTMIDLER

Selskapet har opprettet egne bankkonto for klientmidler, som holdes adskilt fra egne midler. Innstående midler regnes ikke som selskapets eiendel, og er dermed holdt utenfor balansen. Kreditreter tilfaller selger og/eller kjøper, og kreditt risikoen bæres av selger. Midlene oppfyller dermed kriterier om nettoføring mot klientansvar iht. IAS 32.

KONSERNKONTO

Selskapet har en konsernkontoavtale med morselskapet SpareBank 1 Østlandet, som omfatter selskapets driftskonto. Totale innskudd på konsernkontoen er regnskapsført som bankinnskudd. Totale trekk på



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305EC94631

konsernkonto er regnskapsført som gjeld til kredittinstitusjoner. Datterselskapets trekk og innskudd er på konsernkontoen regnskapsført i datterselskapet som gjeld og fordring på selskap i samme konsern. I morselskapet er dette tilsvarende regnskapsført som fordring og gjeld til selskap i samme konsern.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost 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.

PENSJONER

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige og likvide plasseringer.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305E054631



Note 1 Inntekter

	2023	2022
Spesifikasjon av salgsinntekt		
Provisjonsinntekt	92 664 086	104 073 894
Markedspakke	34 651 327	32 288 956
Visning	7 526 548	6 982 356
Tilrettelegging	27 024 728	25 760 936
Oppgjørshonorar	14 275 652	15 919 618
Andre inntekter	1 677 308	1 264 539
Sum	177 819 649	186 290 299
Spesifikasjon av annen inntekt		
Provisjons og samarbeidsavtaler	8 596 170	9 165 199
Sum	8 596 170	9 165 199

All inntekt er i Norge.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	82 814 514	80 984 782
Arbeidsgiveravgift	12 347 172	12 083 102
Pensjonskostnader	2 176 426	2 322 268
Andre relaterte ytelser/ Refusjoner	3 290 392	2 142 340
Sum	100 628 504	97 532 492

Selskapet har i 2023 sysselsatt 122 årsverk. I 2022 hadde selskapet sysselsatt 119 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Innskuddspensjon utgjør kr 2 176 426 i 2023 og kr 2 322 268 i 2022.

Daglig leder og styret lønnes av morselskapet, Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4BA03B3110305EC54631



SPAREPROGRAM

Konsernet gjennomfører salg av egenkapitalbevis til ansatte og/eller ansattemisjoner med rabatt og bindingstid. For annethvert egenkapitalbevis den ansatte kjøper gjennom spareordningen, gir Eiendomsmegler 1 Oslo den ansatte ytterligere ett bonus EK-bevis i Sparebank 1 Østlandet. Tildelingen av "bonusbevis" skjer to år etter oppstarten av sparingen og forutsetter at den ansatte fortsatt eier de opprinnelig oppsparte EK-bevisene, og fortsatt er ansatt i konsernet. Opptjente bonusbevis kostnadsføres over programmets løpetid og avsatt forpliktelse baseres på egenkapitalbevisets kurs på programmets oppstartstidspunkt. Det er Eiendomsmegler 1 Oslo som selv bærer kostnaden som er forbundet med tildeling av bonusbevis til de ansatte gjennom spareprogrammet.

ANSATTLÅN

Eiendomsmegler 1 Oslo inngår i konsernets ansattlån-ordning. Dette innebærer at selskapets ansatte har tilbud om rimelig lån i arbeidsforholdet. Fordelen ved rimelig lån i arbeidsforhold blir beskattet ved hjelp av en normrentesats som fastsettes av Skattedirektoratet seks ganger i året. Eiendomsmegler 1 Oslo subsidierer ansattes rentefordel. Rentefordelen blir fakturert fra morselskapet Sparebank 1 Østlandet og er kostnadsført som lønnskostnad.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 157 684 eks mva. For 2022 var kostnadsført revisjonshonorar på kr 138 200 eks mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 47 750 i 2023, sammenlignet med kr 64 719 i 2022.

Note 3 Varige driftsmidler

	2023	2022
Anskaffelseskost 01.01.	35 374 544	33 734 883
Tilgang kjøpte driftsmidler	526 849	1 639 661
Anskaffelseskost 31.12.	35 901 393	35 374 544
Bokført verdi 31.12.	8 074 830	11 124 139
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	24 250 405	20 551 957
Årets avskrivninger	3 576 158	3 698 448
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	27 826 563	24 250 405

Varige driftsmidler omfatter programvare, driftsløsøre og inventar, og blir avskrevet lineært over antatt økonomisk levetid på mellom 3 og 8 år.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305EC94631



Note 4 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2023	31.12.2022
Bruksrett 01.01	34 510 448	39 800 642
Tilgang bruksrett	307 641	13 958 291
Justering bruksrett	-894 661	858 193
Avgang bruksrett	0	-8 832 861
Avskrivning bruksrett	-6 475 768	-7 146 871
Sum bruksrett 31.12	27 447 660	34 510 448
Forpliktelse 01.01	35 726 257	40 776 706
Justering forpliktelse	-914 049	1 856 677
Rentekostnad forpliktelse	799 938	969 117
Avgang	311 111	0
Leiebetalinger forpliktelse	-7 253 521	-7 876 243
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	28 669 736	35 726 257
Langsiktig forpliktelse	22 101 516	28 637 107
Kortsiktig forpliktelse	-6 568 222	7 089 151
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	28 669 736	35 726 257
Effekter IFRS 16		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IAS 17	-7 253 521	-7 876 243
(Økning) kostnader etter IFRS 16	7 275 706	8 115 988
Endring i resultat før skatt i perioden	22 185	239 745
Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen	4,3 år	4,1 år
Andre leiekostnader innregnet i resultatet i perioden:		
Driftskostnader knyttet til kortsiktige leieavtaler (inkl kortsiktige avtaler med lav verdi)	0	27 542
Driftskostnader knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskudert kortsiktige leieavtaler over)	0	37 528
Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader	0	65 070
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen	7 253 521	7 876 243
Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger		
Mindre enn 1 år	7 256 290	7 710 013
1-2 år	7 014 642	7 244 283
2-3 år	5 631 893	6 961 455
3-4 år	4 573 267	5 465 462
4-5 år	3 843 692	3 977 166
Mer enn 5 år	5 005 092	10 065 346
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12	33 324 876	41 423 725



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4BA09B3110305EC94631



Note 5 Transaksjoner med nærstående

	2023	2022
Eiendomsmegler Oslo Akershus AS		
Franchiseavgift	13 791 717	14 756 284
Oppgjørskostnad	11 007 500	12 768 500
Markedsføringsbidrag	4 685 744	4 885 476
Sum kostnader	29 484 961	32 410 260
Sparebank 1 Østlandet		
Husleie	3 216 966	2 902 464
Verdivurdering salg	-82 950	-12 760
Rentefordel ansattlån	1 283 389	918 694
Rente og garantikostnader	157 052	168 505
Felleskostnader, IT, forsikring, kantine, spareprogram	1 795 475	1 028 546
Sum kostnader	6 369 932	5 005 449
Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS		
Honorar innleide økonomitjenester	445 736	381 298
Sum kostnader	445 736	381 298
Youngstorget 5 AS		
Husleie	613 244	576 656
Sum kostnader	613 244	576 656

Note 6 Spesifikasjon av annen renteinntekt og rentekostnad

Spesifikasjon av annen renteinntekt	2023	2022
Renteinntekt - Klientrenter	0	7 350 579
Rentekostnad - Klientrenter	0	-6 328 297
Sum	0	1 022 282
Spesifikasjon av annen rentekostnad	2023	2022
Renteinntekt - Klientrenter	13 938 878	0
Rentekostnad - Klientrenter	-15 124 011	0
Rentekostnad - Leverandørgjeld	-28 031	-11 199
Renter og provisjon bank	3 395	0
Rentekostnader - Skattefrie	-1 743	0
Sum	-1 211 513	-11 199

Klientrenter er presentert brutto i resultatoppstillingen. Renter på klientmidler tilfaller selger/kjøper dersom rentene overstiger et halvt rettsgebyr.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305EC94631



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Utsatt skatt	0	2 757 528
Endring i utsatt skattefordel	-212 223	284 739
Skattekostnad ordinært resultat	-212 223	3 042 267
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-972 044	13 329 383
Permanente forskjeller	7 392	-12 044 581
Endring i midlertidige forskjeller	-183 908	-1 284 802
Skattepliktig inntekt	-1 148 561	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-972 044	13 329 383
Beregnet skatt av resultat før skatt	-213 850	2 932 464
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 626	109 803
Sum	-212 224	3 042 268
Effektiv skattesats	21,8 %	22,8 %

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4BA09B3110305EC94631



	2023	2022	Endring
Vareige driftsmidler	906 605	1 375 582	468 977
Fordringer	1 154 788	490 700	-664 087
Balanseførte leieavtaler	-1 222 079	-1 215 809	6 270
Gevinst – og tapskonto	19 728	24 660	4 932
Andre forskjeller	-684 600	11 729 168	12 413 768
Sum	174 441	12 404 301	12 229 860
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 148 561	0	1 148 561
Grunnlag for utsatt skattefordel	-974 120	12 404 301	13 378 421
Utsatt skattefordel (22 %)	-214 306	2 757 528	2 971 834



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B403B3110305EC94631



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Sparebank 1 Østlandet	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer	36 717	0
Bankinnskudd, skattetrekk	3 282 843	3 284 820
Sum	3 319 560	3 284 820
Gjeld		
Leverandørgjeld	204 666	324 823
Sum	204 666	324 823

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Fordringer		
Konsernkontoordning	5 580 179	21 218 731
Kundefordring	0	-77 872
Sum	5 580 179	21 140 859
Gjeld		
Leverandørgjeld	1 288 868	1 358 482
Sum	1 288 868	1 358 482

Eiendomsmegler 1 Oslo AS deltar i konsernkontoordning som er administrert av morselskapet (Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS). Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 40. Pr 31.12.2023 er det benyttet MNOK 4,5 av bevilget trekkrettighet.

Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS

Gjeld		
Leverandørgjeld	59 882	0
Sum	59 882	0

Note 9 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	71 473 313	65 783 080
Avsetning til tap	811 457	497 463
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	70 661 856	65 285 617

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Klientmidler og klientansvar	2023	2022
Klientansvar pr 31.12	279 981 271	254 832 846
Innestående på bankkonti	279 981 271	254 832 846
Overdekning klientmidler	0	0
Meglers tilgodehavende	61 694 206	55 770 851



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B48A09B3110305EC94631



Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 3 282 843 i 2023. For 2022 hadde selskapet kr 3 284 820 på skattetrekkkonto.

Note 11 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS	1	100,0	100,0

Selskapet er heleid av Sparebank 1 Østlandet AS, som utarbeider konsernregnskapet. Forretningskontoret til banken er Strandgata 15, 2315 Hamar.

Konsernregnskapet kan innhentes fra Sparebank 1 Østlandet sine nettsider, under området Investor.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Skyldige feriepenger	7 805 134	8 292 813
Skyldige bonuser	4 194 389	3 853 992
Påløpte kostnader	1 613 809	3 008 877
Sum	13 613 332	15 155 682



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DF15D70BAB7B4B409B3110305EC94631



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning EM1 Oslo 2023 endelig.pdf

Name	Method	Signed at
Kalleli, Bjarne	BANKID	2024-02-29 21:45 GMT+01
Gisnås, Kan Elise	BANKID	2024-02-29 10:38 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID	2024-02-29 10:30 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID	2024-02-29 10:28 GMT+01
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2024-02-29 10:27 GMT+01
Hatland, Per	BANKID	2024-03-04 11:15 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 9D5/949EE6CA41069EC18E5DE44A5/EF



EiendomsMegler **1**

ÅRSREGNSKAP
2023
FOR
EIENDOMSMEGLER 1
OSLO AS

1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
9D67319EE6CA11009EC15E4DE44A97EF



ÅRSBERETNING 2023

EiendomsMegler 1 Oslo AS

Virksomhetens art og hvor den drives

EiendomsMegler 1 Oslo AS er et heleid datterselskap av EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapene inngår i finanskonsernet SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet driver eiendomsmeglingsvirksomhet i Oslo og Akershus, herunder megling av fast eiendom, aksje- og borettslagsboliger, fritidseiendommer og prosjekterte boliger. Ved årsskiftet er selskapet organisert med 21 salgsvdelinger; 20 meglørkontorer og 1 prosjektavdeling.

EiendomsMegler 1 Oslo AS har sitt hovedkontor på Youngstorget 5, Oslo.

Fortsatt drift

Styret og administrerende direktør bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og at regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Etter styrets oppfølging gir årsregnskapet en tilfredsstillende beskrivelse av selskapets økonomiske stilling ved årsskiftet.

Styret kjenner ikke til forhold som er vesentlig for å bedømme selskapets stilling og resultat, som ikke framgår av resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter. Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet.

Personale og arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet har gått opp fra 2,73 prosent i 2022 til 4,18 prosent i 2023. Det har ikke vært personskader eller skader på selskapets eiendeler.

Miljø og bærekraft

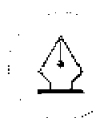
Bedriften forurenser ikke det ytre miljøet. Selskapet har egne mål for bærekraft i tråd med konsernets bærekraftstrategi og arbeider for tiden med kompetanseheving på området.

Likestilling

Av selskapets totalt 147 ansatte var det ved årsskiftet 36 prosent kvinner og 64 prosent menn. Styret i selskapet består av 1 kvinne og 4 menn. Selskapets personalpolitikk er kjønnsnøytral på alle områder og likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt.

Andelen kvinner som jobber midlertidig er 25%, mens andelen menn som jobber midlertidig er 21%. Totalt er det flere menn enn kvinner som jobber midlertidig. Midlertidig ansatte er i all hovedsak trainees under opplæring. Av selskapets ansatte er det kun midlertidig ansatte som er deltidsansatte.

2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
9D67349EE6CA11009EC15E4DE44A07EF



I 2023 har gjennomsnittlig antall uker i fødselspermisjon vært 24,6 uker for kvinner og 13,6 uker for menn.

Eiendomsめglere/fullめktiger utgjør hoveddelen av selskapets ansatte og avlønnes etter omsetning og prestasjon. Lønnsvilkår er like uavhengig av kjønn. Gjennomsnittslønn for kvinner og menn i heltidsstillinger utgjorde henholdsvis kr 710.419 og kr 783.541 i 2023. Det er ikke tilstrekkelig ansatte av hvert kjønn til fremstille lønnsoversikt på stillingsgruppenivå.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme diskrimineringslovens formål. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter, beskyttelse mot trakassering og tilrettelegging av fysiske forhold. De ansattes lønnsvilkår er i all hovedsak provisjonsbasert og forskjellene i avlønning er relatert til den enkeltes prestasjoner. De ansatte med lederansvar (avdelingsledere) har i tillegg til en provisjonsbasert avlønning også en fastlønn som er basert på antall tilrapporterende.

De fleste kontorer er tilrettelagt for funksjonshemmede. Det er ikke mottatt tilbakemelding om at noen opplever diskriminering i selskapet.

Ansvarsforsikring

Selskapet har styreansvarsforsikring gjennom en felles forsikring tegnet av SpareBank 1 Utvikling DA som omfatter alle tilknyttede sparebanker med datterselskaper. Dekninger er på NOK 100 000 000 per skade og samlet per år for alle sikrede. Forsikringen gjelder for styrets medlemmer og selskapets ledelse m.m.

Åpenhetsloven

Selskapet har vedtatt retningslinjer, kartlagt leverandører og forretningsforbindelser, og arbeider med aktsomhetsvurderinger. Arbeidet er beskrevet på <https://www.eiendomsめgler1.no/om-oss/åpenhetsloven> hvor publikum kan be om innsyn. Oppdatert aktsomhetsvurdering er publisert på foretakets [nettsteder](#).

Redegjørelse for årsregnskapet

SpareBank 1 Østlandet utarbeider konsernregnskap, der blant andre EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Oslo AS inngår. Det er derfor ikke utarbeidet eget konsernregnskap for Eiendomsめgler 1 Oslo Akershus-konsernet.

Driftsinntektene i EiendomsMegler 1 Oslo AS falt fra kr 195,5 mill i 2022 til kr 186,4 mill i 2023. Driftskostnadene økte fra kr 182,0 mill i 2022 til kr 185,2 mill i 2023. Driftsresultatet ble kr 1,2 mill i 2023, som er kr 12,2 mill lavere enn i 2022.

Årsresultatet etter skatt endte på minus kr 0,8 mill i 2023, mot kr 10,3 mill i 2022.

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter fra 2022 til 2023 er kr 0,0 mill.

Inntektsfallet skyldes i hovedsak nedgang i provisjonsinntekter fra boligomsetningen. Den vesentligste årsaken til kostnadsøkning knytter seg til økte lønnskostnader (høyere fast- og garantilønn, rentefordel ansattlån og økt arbeidsgiveravgift).

Markedet for boligomsetning i selskapets områder har vært preget av lavere aktivitet en «normalt» gjennom 2023. Det har vært greie volumer av boliger til salg gjennom hele året, men omløpshastigheten har økt fra 26 til 40 dager. Lagrene av usolgte nyboliger i prosjekter har økt betydelig, parallelt med at salgsvolumet i området har sunket mye gjennom hele 2023. Boligprisene i Oslo og omegn har vært volatile, men endte med en stigning på 1,8 %. For landet totalt ble fasit en stigning på 0,5 %. Hensyntatt inflasjonen er det en reell prisnedgang.





Resultat og balanse

Selskapets årsresultat for 2023 viser et underskudd etter skatt på kr 0,8 mill, med driftsinntekter på kr 186,4 mill.

Selskapet har ved utgangen av 2023 en egenkapital på kr 49,9 mill. Ved forrige årsskifte var egenkapitalen på kr 60,4 mill. Selskapet har fra og med 2023 avlagt regnskap i henhold til full IFRS og egenkapitalen har blitt omarbeidet til å reflektere dette.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet benytter konsernkonto og samlet likviditet er bokført i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapets likviditet pr 31.12.2023 er god, og selskapet vurderer kredit- og likviditetsrisikoen i selskapet som moderat. Konsernet har av eiermessige årsaker sikret seg likviditet gjennom kassekreditt i SpareBank 1 Østlandet. Kassekredittlimit er pr 31.12.2023 på kr 40 mill, med et opptrekk på kr 4,5 mill. EiendomsMegler 1 Oslo AS har en fordring på konsernkontoordningen med kr 5,6 mill. Selskapet har god tilgang på likviditet og vurderer kredit- og likviditetsrisikoen i selskapet som lav.

Driften i konsernet binder mye kapital fordi inntekter føres i forbindelse med salg av eiendommen, mens innbetalingen først kommer ved overtakelse og oppgjør av eiendommen. For nyboligprosjekter kan tidspranget være betydelig. Selskapene i konsernet må betale merverdiavgift og lønn knyttet til provisjoner av salget lenge før innbetaling. Selskapene har dessuten utlegg på vegne av kundene i forbindelse med gjennomføring av oppdrag.

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser og har ingen langsiktig gjeld pr 31.12.2023 som eksponerer selskapet for renteendingsrisiko. Finansiell risiko vurderes samlet sett som lav.

Disponering av resultat

Styret foreslår at årets underskudd i EiendomsMegler 1 Oslo AS på kr 759.821 overføres til annen egenkapital.

Tidligere avsatt konsernbidrag (etter skatt) på kr 9.784.076 i 2022 blir etter implementering av IFRS omarbeidet til overføring i 2023.

Fremtidig utvikling

Salgsvirksomheten i EiendomsMegler 1 Oslo AS representerer kjernevirksomheten og er hovedinntekten i morselskapet.

Selskapet opererer i eiendomsbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for betydelige konjunktursvingninger. Selv moderate markedsmessige korrigeringer vil påføre meglerelskapet betydelige inntektssvingninger, også fordi psykologi og "timing" er faktorer som påvirker store kjøper- og selgergrupper.

Selskapet hadde i 2023 en markedsandel på 8,4 prosent samlet i Oslo og Akershus, mot 8,7 prosent i 2022. Markedsandelene har således hatt en svak nedgang gjennom 2023. Totalt har salgsvolumet i Oslo og Akershus vært likt med 2022. Selskapet har ikke øvnet å ta ut ønsket vekst i 2023, men har laget en offensiv strategi mot 2025. Selskapet har over tid jobbet aktivt med reduksjon av turnover samt rekruttering og opplæring av nye meglere, da med mål om organisk vekst i strategiperioden mot 2025. Selskapet er ved årsskiftet den 5. største eiendomsmegleren i markedsområdet. Det er verdt å merke seg at franchise-selskapene gjennom de siste 3 årene har hatt en betydelig vekst i Oslo/Akershus og at de nå i sum er større enn de egeneside selskapene som EM1, DNB Eiendom, Krogsveen og QBOS.

Det er ved årsskiftet et «normalt» volum av boliger til salg i markedet Oslo og Akershus. Eiterspørselen i starten av året har vært høyere enn forventet, samtidig som det har blitt lagt ut relativt få nye boliger. Salget ved inngangen til 2024 er på samme nivå som 2023. Oppdragsinngangen er god sett opp mot markeds situasjonen, men det er grunn til å ta høyde for at markedet vil bremse opp noe gjennom Q1 og Q2. Boligprisene i Oslo økte i januar 2024 med 0,9 prosent (sesongjustert).

4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9D67349EE6CA11009EC15E4DE41407E7



For nybygg/prosjekterte boliger er markedet svært avventende og har vært det gjennom hele 2023. Styret forventer at nyboligmarkedet fortsatt vil være svakt gjennom de nærmeste måneder. Det er avgjørende at det blir lansert flere nye nybygg/prosjekterte boliger i markedsområdet i nærmeste fremtid for å dekke etterspørselen. Dersom dette ikke skjer vil det kunne få innvirkning på bruktboligsalget og prisutviklingen på brukte boliger.

Forventningen om at rentetoppen er nådd og med spekulasjoner om mulige rentenedsettelse i løpet av året vil sannsynligvis føre til en økende etterspørsel gjennom året. Styret forventer at boligmarkedet i Oslo og Akershus vil preges av usikkerhet gjennom 1. halvår 2024 og at vi ser en relativt flat prisutvikling første halvår. For selskapet er volumet i markedet en avgjørende suksessfaktor. Det er som alltid betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige markedsforhold.

Som bankleid meglerselskap er hovedfokus i 2024 å være offensiv overfor den skjærpede konkurransen. Planen er å vokse organisk ved å rekruttere gode avdelingsledere og meglere til dagens avdelingsstruktur. Selskapet investerer betydelige ressurser i å styrke markedsposisjonen og befeste stillingen som et av regionens ledende meglerforetak. Det er samtidig et viktig mål for selskapet å styrke samhandlingen med SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet er organisert med to regioner (Oslo og Akershus), med hver sin regionssjef. Målet er å sørge for en lettere oppfølging av den enkelte salgsavdeling, for å løfte prestasjonene ytterligere. Vi mener at klare forventninger, tett oppfølging og tydelige tilbakemeldinger til hver enkelt ansatt vil øke prestasjonene videre gjennom 2024.

Selskapet har en sterk finansiell eier i ryggen. Eiendomsrådgivning er et strategisk viktig satsningsområde for SpareBank 1 Østlandet. Styret forventer at en videre implementering av selskapets strategi vil fortsette å gi positive resultateffekter i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet i 2024.

Oslo, 21.02.2024

EiendomsMegler 1 Oslo AS

Kari Elise Gisnås
Styreleder

Per Hatland
Styremedlem

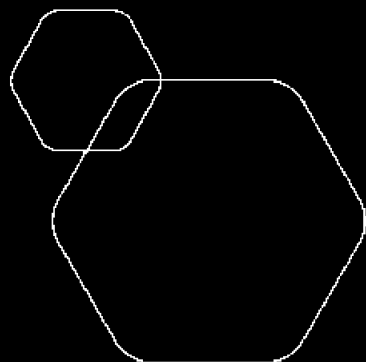
Trond Vaagan
Styremedlem

Torbjørn Martinsen
Styremedlem

Bjarne Kalleli
Styremedlem

Kent Victor Syverstad
Daglig leder

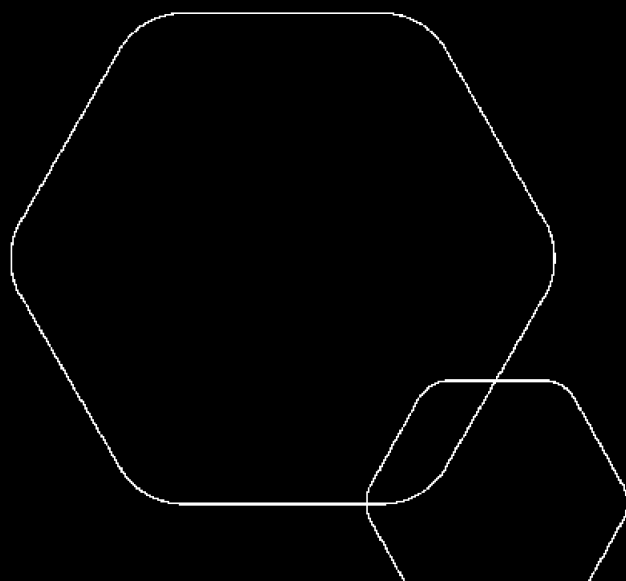




Årsregnskap 2023

Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 976 756 673



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	177 819 649	186 290 299
Annen driftsinntekt	1	8 596 170	9 165 199
Sum driftsinntekter		186 415 819	195 455 498
Varekostnad		18 986 913	17 701 155
Lønnskostnad	2	100 628 504	97 532 492
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 576 158	3 698 448
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	6 475 768	7 146 871
Annen driftskostnad	2, 5	55 544 491	55 926 724
Sum driftskostnader		185 211 834	182 005 691
Driftsresultat		1 203 985	13 449 808
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	6	0	1 022 282
Annen finansinntekt		23 226	6 569
Rentekostnad til foretak i samme konsern		157 052	168 505
Rentekostnad leiekontrakter (IFRS 16)	4	799 938	969 117
Annen rentekostnad	6	1 211 513	11 199
Annen finanskostnad		30 753	455
Resultat av finansposter		-2 176 029	-120 424
Resultat før skattekostnad		-972 044	13 329 383
Skattekostnad på resultat	7	-212 223	3 042 267
Resultat		-759 821	10 287 116
Årsresultat		-759 821	10 287 116
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		-759 821	10 287 116
OVERFØRINGER			
Utbetalt konsernbidrag		9 784 076	12 404 301
Overført til annen egenkapital		-10 543 897	-2 117 185
Sum overføringer		-759 821	10 287 116



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	214 306	0
Sum immaterielle eiendeler		214 306	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	27 447 659	34 510 448
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	8 074 830	11 124 139
Sum varige driftsmidler		35 522 489	45 634 587
Sum anleggsmidler		35 736 795	45 634 587
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	9	70 661 856	65 285 617
Andre kortsiktige fordringer		1 828 933	522 317
Konsernfordringer	8	5 592 522	21 140 859
Sum fordringer		78 083 311	86 948 793
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 282 843	3 284 820
Sum omløpsmidler		81 366 154	90 233 613
Sum eiendeler		117 102 949	135 868 200



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		48 905 674	59 449 571
Sum opptjent egenkapital		48 905 674	59 449 572
Sum egenkapital		49 905 674	60 449 572
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	7	0	2 757 528
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	22 101 516	28 637 107
Sum avsetning for forpliktelser		22 101 516	31 394 635
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld		684 600	684 600
Sum annen langsiktig gjeld		684 600	684 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	11 385 030	8 885 756
Skyldig offentlige avgifter		10 883 750	10 525 501
Konserngjeld	8	1 960 825	1 683 305
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	6 568 222	7 089 151
Annen kortsiktig gjeld	12	13 613 332	15 155 682
Sum kortsiktig gjeld		44 411 159	43 339 393
Sum gjeld		67 197 275	75 418 628
Sum egenkapital og gjeld		117 102 949	135 868 200



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

Oslo, 04.03.2024

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Kari Elise Gisnås
styreleder

Torbjørn Martinsen
styremedlem

Per Hatland
styremedlem

Trond Vaagan
styremedlem

Bjarne Kalleli
styremedlem

Kent Victor Syverstad
daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-972 044	13 329 383
Ordinære avskrivninger		3 576 158	3 698 448
Avskrivninger og renter IFRS leieavtaler		7 275 706	8 115 988
Leiebetaling IFRS 16		-7 253 521	-7 876 243
Endring i kundefordringer	9	-5 376 239	13 305 353
Endring i leverandørgjeld		2 499 274	-113 317
Endring i konsernmellomværende		187 306	431 269
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-2 506 634	-5 655 948
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-2 569 995	25 234 933
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-526 849	-1 639 661
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-526 849	-1 639 661
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger konsernkontoordning		15 638 551	-8 812 017
Utbetalinger av konsernbidrag		-12 543 687	-15 902 950
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		3 094 864	-24 714 967
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 980	-1 119 695
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 284 820	4 404 515
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	10	3 282 840	3 284 820



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	61 566 756	62 566 756
Årets resultat		10 287 116	10 287 116
Utbetalt konsernbidrag etter skatt		-12 404 301	-12 404 301
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	59 449 571	60 449 571

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	59 449 571	60 449 571
Årets resultat		-759 821	-759 821
Utbetalt konsernbidrag etter skatt		-9 784 076	-9 784 076
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	48 905 674	49 905 674

Det er utstedt 1 aksje hvor pålydende er 1 000 000 kroner. Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS eier 100 % av aksjene i selskapet.

Årets underskudd er overført til annen egenkapital.



Regnskapsprinsipper

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER – VURDERING OG KLASIFISERING – ANDRE FORHOLD

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, egenkapitaloppstilling, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er utarbeidet i henhold til internasjonale regnskapsstandarder (International Financial Reporting Standards - IFRS) som er vedtatt av EU. Dette omfatter også tolkninger fra Den internasjonale tolkningskomité for finansiell rapportering (IFRIC) og dens forgjenger, Den faste tolkningskomité (SIC). Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2023.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS er selskapets morselskap og inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet. Konsernregnskapet til SpareBank 1 Østlandet, er utarbeidet i henhold til IFRS som fastsatt av EU.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPPER

Fra 2023 ble regnskapet avlagt i henhold til IFRS. For periodene til og med 31.12.2022, har regnskapet blitt avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS. I utgangspunktet er innregnings-, målings- og presentasjonskriteriene nokså sammenfallende mellom IFRS og forenklet IFRS, men det vil være noen forenklinger og valgmuligheter etter forenklet IFRS, som ikke lenger er aktuelle. I tillegg er det mer omfattende noteopplysningskrav som følger av IFRS.

Etter IFRS kan konsernbidrag først avsettes når det er vedtatt av generalforsamlingen. I forbindelse med anvendelse av forenklet IFRS ble dette lovkravet fraveket, men i forbindelse med implementering av full IFRS, er ikke denne unntaksregelen lenger mulig.

Prinsippendringen har påvirkning på disponeringen av årsresultatet, både for 2023 og 2022. Tidligere avsatt konsernbidrag på kr 9 784 076 i 2022 og kr 12 404 301 i 2021 (før skatt), blir etter implementering av full IFRS omarbeidet til overføringer i hhv. 2023 og 2022. Siden det er gjort endringer i disponering av resultatet, innebærer dette også omarbeiding av egenkapitalen for 2022. Dette er synliggjort i egenkapitaloppstillingen ovenfor.

LEIEAVTALER (IFRS 16)

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer selskapet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for selskapet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Selskapet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom selskapet med



rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen. Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet.
- Beløp som forventes å komme til betaling for selskapet i henhold til restverdigarantier.
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater. Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteiendeler

Selskapet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt selskapet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppbygging av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppbygging av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

Selskapet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendelen, bortsett fra at bruksretteiendelen avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelenes utnyttbare levetid.

Selskapet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

PRESENTASJONSVALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

SALGSINNTEKTER

Inntektsføring skjer i tråd med IFRS 15. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles. Den regnskapsmessige inntektsføring av provisjoninntekt skjer på tidspunkt for aksept av bud. Det avsettes en andel for uopptjent inntekt på de oppdrag der oppgjør ikke er foretatt. Tilretteleggingsgebyr og grunnpakke markedsføring, inkludert oppgjør, visning og verdivurdering, inntektsføres når tjenesten er levert. Selskapet har utlegg som viderefaktureres kunde uten påslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLIENTMIDLER

Selskapet har opprettet egne bankkonto for klientmidler, som holdes adskilt fra egne midler. Innstående midler regnes ikke som selskapets eiendel, og er dermed holdt utenfor balansen. Kreditrenter tilfaller selger og/eller kjøper, og kredittrisikoen bæres av selger. Midlene oppfyller dermed kriterier om nettoføring mot klientansvar iht. IAS 32.

KONSERNKONTO

Selskapet har en konsernkontoavtale med morselskapet SpareBank 1 Østlandet, som omfatter selskapets driftskonto. Totale innskudd på konsernkontoen er regnskapsført som bankinnskudd. Totale trekk på



konsernkonto er regnskapsført som gjeld til kredittinstitusjoner. Datterselskapets trekk og innskudd er på konsernkontoen regnskapsført i datterselskapet som gjeld og fordring på selskap i samme konsern. I morselskapet er dette tilsvarende regnskapsført som fordring og gjeld til selskap i samme konsern.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost 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.

PENSJONER

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige og likvide plasseringer.



Note 1 Inntekter

	2023	2022
Spesifikasjon av salgsinntekt		
Provisjonsinntekt	92 664 086	104 073 894
Markedspakke	34 651 327	32 288 956
Visning	7 526 548	6 982 356
Tilrettelegging	27 024 728	25 760 936
Oppgjørshonorar	14 275 652	15 919 618
Andre inntekter	1 677 308	1 264 539
Sum	177 819 649	186 290 299
Spesifikasjon av annen inntekt		
Provisjons og samarbeidsavtaler	8 596 170	9 165 199
Sum	8 596 170	9 165 199

All inntekt er i Norge.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	82 814 514	80 984 782
Arbeidsgiveravgift	12 347 172	12 083 102
Pensjonskostnader	2 176 426	2 322 268
Andre relaterte ytelser/ Refusjoner	3 290 392	2 142 340
Sum	100 628 504	97 532 492

Selskapet har i 2023 sysselsatt 122 årsverk. I 2022 hadde selskapet sysselsatt 119 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Innskuddspensjon utgjør kr 2 176 426 i 2023 og kr 2 322 268 i 2022.

Daglig leder og styret lønnes av morselskapet, Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS.



SPAREPROGRAM

Konsernet gjennomfører salg av egenkapitalbevis til ansatte og/eller ansattemisjoner med rabatt og bindingstid. For annethvert egenkapitalbevis den ansatte kjøper gjennom spareordningen, gir Eiendomsmegler 1 Oslo den ansatte ytterligere ett bonus EK-bevis i Sparebank 1 Østlandet. Tildelingen av "bonusbevis" skjer to år etter oppstarten av sparingen og forutsetter at den ansatte fortsatt eier de opprinnelig oppsparte EK-bevisene, og fortsatt er ansatt i konsernet. Opptjente bonusbevis kostnadsføres over programmets løpetid og avsatt forpliktelse baseres på egenkapitalbevisets kurs på programmets oppstartstidspunkt. Det er Eiendomsmegler 1 Oslo som selv bærer kostnaden som er forbundet med tildeling av bonusbevis til de ansatte gjennom spareprogrammet.

ANSATTLÅN

Eiendomsmegler 1 Oslo inngår i konsernets ansattlån-ordning. Dette innebærer at selskapets ansatte har tilbud om rimelig lån i arbeidsforholdet. Fordelen ved rimelig lån i arbeidsforhold blir beskattet ved hjelp av en normrentesats som fastsettes av Skattedirektoratet seks ganger i året. Eiendomsmegler 1 Oslo subsidierer ansattes rentefordel. Rentefordelen blir fakturert fra morselskapet Sparebank 1 Østlandet og er kostnadsført som lønnskostnad.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 157 684 eks mva. For 2022 var kostnadsført revisjonshonorar på kr 138 200 eks mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 47 750 i 2023, sammenlignet med kr 64 719 i 2022.

Note 3 Varige driftsmidler

	2023	2022
Anskaffelseskost 01.01.	35 374 544	33 734 883
Tilgang kjøpte driftsmidler	526 849	1 639 661
Anskaffelseskost 31.12.	35 901 393	35 374 544
Bokført verdi 31.12.	8 074 830	11 124 139
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	24 250 405	20 551 957
Årets avskrivninger	3 576 158	3 698 448
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	27 826 563	24 250 405

Varige driftsmidler omfatter programvare, driftsløsøre og inventar, og blir avskrevet lineært over antatt økonomisk levetid på mellom 3 og 8 år.



Note 4 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2023	31.12.2022
Bruksrett 01.01	34 510 448	39 800 642
Tilgang bruksrett	307 641	13 958 291
Justering bruksrett	-894 661	858 193
Avgang bruksrett	0	-8 832 861
Avskrivning bruksrett	-6 475 768	-7 146 871
Sum bruksrett 31.12	27 447 660	34 510 448
Forpliktelse 01.01	35 726 257	40 776 706
Justering forpliktelse	-914 049	1 856 677
Rentekostnad forpliktelse	799 938	969 117
Avgang	311 111	0
Leiebetalinger forpliktelse	-7 253 521	-7 876 243
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	28 669 736	35 726 257
Langsiktig forpliktelse	22 101 516	28 637 107
Kortsiktig forpliktelse	-6 568 222	7 089 151
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	28 669 736	35 726 257
Effekter IFRS 16		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IAS 17	-7 253 521	-7 876 243
(Økning) kostnader etter IFRS 16	7 275 706	8 115 988
Endring i resultat før skatt i perioden	22 185	239 745
Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen	4,3 år	4,1 år
Andre leiekostnader innregnet i resultatet i perioden:		
Driftskostnader knyttet til kortsiktige leieavtaler (inkl kortsiktige avtaler med lav verdi)	0	27 542
Driftskostnader knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskludert kortsiktige leieavtaler over)	0	37 528
Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader	0	65 070
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen	7 253 521	7 876 243
Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger		
Mindre enn 1 år	7 256 290	7 710 013
1-2 år	7 014 642	7 244 283
2-3 år	5 631 893	6 961 455
3-4 år	4 573 267	5 465 462
4-5 år	3 843 692	3 977 166
Mer enn 5 år	5 005 092	10 065 346
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12	33 324 876	41 423 725



Note 5 Transaksjoner med nærstående

	2023	2022
Eiendomsmegler Oslo Akershus AS		
Franchiseavgift	13 791 717	14 756 284
Oppgjørskostnad	11 007 500	12 768 500
Markedsføringsbidrag	4 685 744	4 885 476
Sum kostnader	29 484 961	32 410 260
Sparebank 1 Østlandet		
Husleie	3 216 966	2 902 464
Verdivurdering salg	-82 950	-12 760
Rentefordel ansattlån	1 283 389	918 694
Rente og garantikostnader	157 052	168 505
Felleskostnader, IT, forsikring, kantine, spareprogram	1 795 475	1 028 546
Sum kostnader	6 369 932	5 005 449
Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS		
Honorar innleide økonomitjenester	445 736	381 298
Sum kostnader	445 736	381 298
Youngstorget 5 AS		
Husleie	613 244	576 656
Sum kostander	613 244	576 656

Note 6 Spesifikasjon av annen renteinntekt og rentekostnad

Spesifikasjon av annen renteinntekt	2023	2022
Renteinntekt - Klientrenter	0	7 350 579
Rentekostnad - Klientrenter	0	-6 328 297
Sum	0	1 022 282
Spesifikasjon av annen rentekostnad	2023	2022
Renteinntekt - Klientrenter	13 938 878	0
Rentekostnad - Klientrenter	-15 124 011	0
Rentekostnad - Leverandørgjeld	-28 031	-11 199
Renter og provisjon bank	3 395	0
Rentekostnader - Skattefrie	-1 743	0
Sum	-1 211 513	-11 199

Klientrenter er presentert brutto i resultatoppstillingen. Renter på klientmidler tilfaller selger/kjøper dersom rentene overstiger et halvt rettsgebyr.



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Utsatt skatt	0	2 757 528
Endring i utsatt skattefordel	-212 223	284 739
Skattekostnad ordinært resultat	-212 223	3 042 267
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-972 044	13 329 383
Permanente forskjeller	7 392	-12 044 581
Endring i midlertidige forskjeller	-183 908	-1 284 802
Skattepliktig inntekt	-1 148 561	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-972 044	13 329 383
Beregnet skatt av resultat før skatt	-213 850	2 932 464
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 626	109 803
Sum	-212 224	3 042 268
Effektiv skattesats	21,8 %	22,8 %

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



	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	906 605	1 375 582	468 977
Fordringer	1 154 788	490 700	-664 087
Balanseførte leieavtaler	-1 222 079	-1 215 809	6 270
Gevinst – og tapskonto	19 728	24 660	4 932
Andre forskjeller	-684 600	11 729 168	12 413 768
Sum	174 441	12 404 301	12 229 860
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 148 561	0	1 148 561
Grunnlag for utsatt skattefordel	-974 120	12 404 301	13 378 421
Utsatt skattefordel (22 %)	-214 306	2 757 528	2 971 834



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Sparebank 1 Østlandet	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer	36 717	0
Bankinnskudd, skattetrekk	3 282 843	3 284 820
Sum	3 319 560	3 284 820
Gjeld		
Leverandørgjeld	204 666	324 823
Sum	204 666	324 823

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Fordringer		
Konsernkontoordning	5 580 179	21 218 731
Kundefordring	0	-77 872
Sum	5 580 179	21 140 859
Gjeld		
Leverandørgjeld	1 288 868	1 358 482
Sum	1 288 868	1 358 482

Eiendomsmegler 1 Oslo AS deltar i konsernkontoordning som er administrert av morselskapet (Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS). Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 40. Pr 31.12.2023 er det benyttet MNOK 4,5 av bevilget trekkrettighet.

Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS

Gjeld		
Leverandørgjeld	59 882	0
Sum	59 882	0

Note 9 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	71 473 313	65 783 080
Avsetning til tap	811 457	497 463
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	70 661 856	65 285 617

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Klientmidler og klientansvar	2023	2022
Klientansvar pr 31.12	279 981 271	254 832 846
Innestående på bankkonti	279 981 271	254 832 846
Overdekning klientmidler	0	0
Meglers tilgodehavende	61 694 206	55 770 851



Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 3 282 843 i 2023. For 2022 hadde selskapet kr 3 284 820 på skattetrekkkonto.

Note 11 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS	1	100,0	100,0

Selskapet er heleid av Sparebank 1 Østlandet AS, som utarbeider konsernregnskapet. Forretningskontoret til banken er Strandgata 15, 2315 Hamar.

Konsernregnskapet kan innhentes fra Sparebank 1 Østlandet sine nettsider, under området Investor.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Skyldige feriepenger	7 805 134	8 292 813
Skyldige bonuser	4 194 389	3 853 992
Påløpte kostnader	1 613 809	3 008 877
Sum	13 613 332	15 155 682