



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 350 828
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS
Forretningsadresse: Youngstorget 5
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kent Victor Syverstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 35 147 675 | 41 135 676 |
| Annen driftsinntekt | | 549 951 | 709 663 |
| Sum inntekter | | 35 697 626 | 41 845 339 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 25 527 539 | 27 719 786 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 130 899 | 98 468 |
| Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16) | 4 | 1 071 489 | 893 422 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 1, 2 | 9 512 444 | 10 174 558 |
| Sum kostnader | | 36 242 372 | 38 886 235 |
| Driftsresultat | | -544 746 | 2 959 104 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 12 543 687 | 15 902 950 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | | 94 |
| Annen finansinntekt | | 3 942 | 4 070 |
| Sum finansinntekter | | 12 547 629 | 15 907 114 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 1 | 194 460 | 277 799 |
| Annen rentekostnad | 1 | 5 088 | 303 |
| Annen finanskostnad | 4 | 93 886 | 101 913 |
| Sum finanskostnader | | 293 434 | 380 014 |
| Netto finans | | 12 254 195 | 15 527 100 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 11 709 450 | 18 486 204 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 2 583 344 | 4 078 249 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 9 126 106 | 14 407 955 |
| Årsresultat | 6 | 9 126 106 | 14 407 955 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 9 126 106 | 14 407 955 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Totalresultat | | 9 126 106 | 14 407 955 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 9 120 000 | 14 400 000 |
| Udekket tap | | 6 106 | 7 955 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 9 126 106 | 14 407 955 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 324 095 | 545 928 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 324 095 | 545 928 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bruksrett leide lokaler IFRS 16 | 4 | 3 619 899 | 3 482 013 |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | | |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 3 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 140 886 | 258 930 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 760 785 | 3 740 943 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 35 900 000 | 35 900 000 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 7 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 35 900 000 | 35 900 000 |
| Sum anleggsmidler | | 39 984 880 | 40 186 871 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 971 151 | 453 814 |
| Konsernfordringer | 8, 8 | 14 737 828 | 18 231 192 |
| Sum fordringer | | 15 708 979 | 18 685 006 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 7 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 1 381 456 | 5 511 261 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 381 456 | 5 511 261 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Sum omløpsmidler | | 17 090 435 | 24 196 268 |
| SUM EIENDELER | | 57 075 315 | 64 383 139 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 10 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 10 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 30 610 199 | 30 604 093 |
| Sum innskutt egenkapital | | 31 610 199 | 31 604 093 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 6 | | |
| Sum egenkapital | | 31 610 199 | 31 604 093 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16 | 4 | 2 538 222 | 2 698 081 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 538 222 | 2 698 081 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11 | 962 244 | 1 924 487 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 962 244 | 1 924 487 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 500 466 | 4 622 568 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 198 498 | 616 944 |
| Betalbar skatt | 5 | 2 361 511 | 3 847 490 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 936 005 | 1 496 370 |
| Utbytte | 6 | 9 120 000 | 14 400 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | 3 052 466 | 360 275 |
| Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16 | 4 | 1 231 662 | 944 698 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 4 064 508 | 6 490 701 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 21 964 651 | 28 156 478 |
| Sum gjeld | | 25 465 117 | 32 779 046 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 57 075 315 | 64 383 139 |



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

Tel: +47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: BZ47J-KUP5F-LEND4-MEH67-V3Q28-1N6DB



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 regnskapet, 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 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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 2023
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BZ47J-KUP5F-LEND4-MEH67-V3Q28-1N6DB



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

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5995-4-602278

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-02-21 14:08:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BZ47J-KUP5F-LEND4-MEH67-V3Q28-TN6DB

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>



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Protokol fra ordinær GF i EM 1 OA AS.pdf

| Name | Method | Signed at |
|-------------------------|---------------|-------------------------|
| Gisnås, Kari Elise | BANKID | 2023-02-28 11:36 GMT+01 |
| Heiberg, Richard Herman | BANKID_MOBILE | 2023-02-28 07:57 GMT+01 |



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 21F24D0F8EB047C4BF12BDBAE5D8BA61



PROTOKOLL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

Den 28. februar 2023 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus i Strandgt. 2 i Hamar.

Til stede var:

- SpareBank 1 Østlandet v/ adm.dir. Richard Heiberg, 100 % av aksjene og stemmene. Samtlige av aksjene og 100 % av stemmene i selskapet var dermed representert.

I tillegg møtte:

- Kari Elise Gisnås, styrets leder
- Kent Victor Syverstad, daglig leder

Til behandling forelå:

1. Åpning av generalforsamlingen

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

2. Valg av møteleder

Richard Heiberg ble valgt til å lede møtet.

3. Godkjenning av innkallingen

Innkallingen og dagsorden ble godkjent og møtelederen erklærte generalforsamlingen lovlig satt.

Beslutningen var enstemmig



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

Document ID:
21F24D0F8EB047C4BF12BDBAE5D8BA61



4. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Kari Elise Gisnås ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

Beslutningen var enstemmig.

5. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte

Utkast til årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning er tilsendt aksjeeier forut for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen besluttet å godkjenne årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen for 2022.

Videre besluttet generalforsamlingen, i samsvar med styrets innstilling, at Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS sitt overskudd for året 2021 på kr. 9 126 106 skal utbetales som utbytte med kr. 9 120 000, snarest og innen 31.03.2023 og at kr. 6106 overføres til annen egenkapital.

Generalforsamlingens beslutning var enstemmig.

6. Fastsettelse av honorar til styret

Generalforsamlingen fastsatte følgende godtgjørelser til styrets medlemmer for 2022:

Godtgjørelse til styrets medlemmer:

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Styrets leder Kari Elise Gisnås: | kr.97 000,- |
| Styremedlem Torbjørn Martinsen: | kr. 59 500,- |
| Styremedlem Per Hatland | kr. 59 500,- |
| Styremedlem Hege Langerud Bruset | kr. 59 500,- |
| Ansatte representant Trond Vaagan | kr. 59 500,- |

Varamedlem: kr. 6 500,- pr. møte han/hun blir innkalt til og deltar på.

Beslutningen var enstemmig.



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

Document ID:
21F24D0F8EB047C4BF12BDBAE5D8BA61



7. Fastsettelse av honorar til revisor

Generalforsamlingen godkjente revisors honorar for 2022 på kr 100 652,- eks. mva. med tillegg honorar for andre tjenester med kr. 16 065.

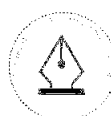
Beslutningen var enstemmig.

Det forelå ingen flere saker til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Hamar, 28. februar 2023

Richard Heiberg

Kari Elise Gisnås



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

Document ID:
21F24D0F8EB047C4BF12BDBAE5D8BA61



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

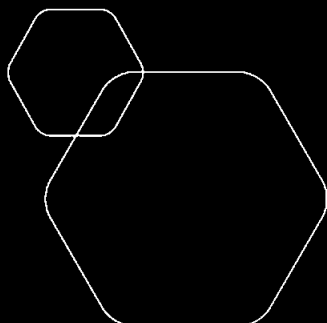
Sak 10 Årsregnskap Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS.pdf

| Name | Method | Signed at |
|------------------------|---------------|-------------------------|
| Syverstad, Kent Victor | BANKID_MOBILE | 2023-02-21 14:46 GMT+01 |
| Vaagan, Trond | BANKID_MOBILE | 2023-02-21 15:44 GMT+01 |
| Bruset, Hege Langerud | BANKID_MOBILE | 2023-02-21 14:45 GMT+01 |
| Martinsen, Torbjørn | BANKID | 2023-02-21 14:42 GMT+01 |
| Hatland, Per | BANKID | 2023-02-21 14:41 GMT+01 |
| Gisnås, Kari Elise | BANKID | 2023-02-21 14:50 GMT+01 |



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

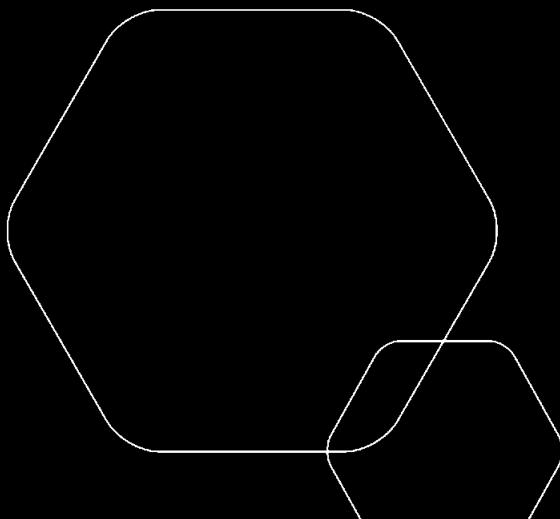
External reference: 9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



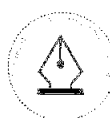
Årsregnskap 2022

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 350 828



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2022 | 2021 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 35 147 675 | 41 135 676 |
| Annen driftsinntekt | | 549 951 | 709 663 |
| Sum driftsinntekter | | 35 697 626 | 41 845 339 |
| Lønnskostnad | 2 | 25 527 539 | 27 719 786 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 130 899 | 98 468 |
| Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16) | 4 | 1 071 489 | 893 422 |
| Annen driftskostnad | 1, 2 | 9 512 444 | 10 174 558 |
| Sum driftskostnader | | 36 242 372 | 38 886 235 |
| Driftsresultat | | -544 746 | 2 959 104 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 12 543 687 | 15 902 950 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 0 | 94 |
| Annen finansinntekt | | 3 942 | 4 070 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 1 | 194 460 | 277 799 |
| Annen rentekostnad | 1 | 5 088 | 303 |
| Annen finanskostnad | 4 | 93 886 | 101 913 |
| Resultat av finansposter | | 12 254 195 | 15 527 100 |
| Resultat før skattekostnad | | 11 709 450 | 18 486 204 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 2 583 344 | 4 078 249 |
| Resultat | | 9 126 106 | 14 407 955 |
| Årsresultat | 6 | 9 126 106 | 14 407 955 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført til annen innskutt egenkapital | | 6 106 | 7 955 |
| Avsatt til utbytte | | 9 120 000 | 14 400 000 |
| Sum overføringer | | 9 126 106 | 14 407 955 |

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 2



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

| EIENDELER | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 324 095 | 545 928 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 324 095 | 545 928 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Bruksrett leide lokaler IFRS 16 | 4 | 3 619 899 | 3 482 013 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 140 886 | 258 930 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 760 785 | 3 740 943 |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Investeringer i datterselskap | 7 | 35 900 000 | 35 900 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 35 900 000 | 35 900 000 |
| Sum anleggsmidler | | 39 984 880 | 40 186 871 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Konsernfordringer | 8 | 14 737 828 | 18 231 192 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 971 151 | 453 814 |
| Sum fordringer | | 15 708 979 | 18 685 006 |
| INVESTERINGER | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 1 381 456 | 5 511 261 |
| Sum omløpsmidler | | 17 090 435 | 24 196 268 |
| Sum eiendeler | | 57 075 315 | 64 383 139 |

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 3



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 6, 10 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 30 610 199 | 30 604 093 |
| Sum innskutt egenkapital | | 31 610 199 | 31 604 093 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Sum egenkapital | | 31 610 199 | 31 604 093 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16 | 4 | 2 538 222 | 2 698 081 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 2 538 222 | 2 698 081 |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11 | 962 244 | 1 924 487 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 962 244 | 1 924 487 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 198 498 | 616 944 |
| Betalbar skatt | 5 | 2 361 511 | 3 847 490 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 936 005 | 1 496 370 |
| Utbytte | 6 | 9 120 000 | 14 400 000 |
| Konserngjeld | 8 | 3 052 466 | 360 275 |
| Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16 | 4 | 1 231 662 | 944 698 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 4 064 508 | 6 490 701 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 21 964 651 | 28 156 478 |
| Sum gjeld | | 25 465 117 | 32 779 046 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 57 075 315 | 64 383 139 |

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 4



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

Oslo, 21.02.2023

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Kari Elise Gisnås
styreleder

Torbjørn Martinsen
styremedlem

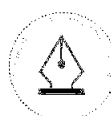
Per Hatland
styremedlem

Hege Langerud Bruset
styremedlem

Kent Victor Syverstad
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 5



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



INDIREKTE KONTANTSTRØM

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | |
| Resultat før skattekostnad | 11 709 450 | 18 486 204 |
| Periodens betalte skatt | -3 847 490 | -1 672 761 |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | -12 543 687 | -15 902 950 |
| Ordinære avskrivninger | 3 130 899 | 98 468 |
| Avskrivning IFRS leieavtaler | 4 1 071 489 | 893 422 |
| Netto leiebetalinger og renter IFRS leieavtaler | -1 369 234 | -858 842 |
| Endring i kundefordringer | 0 | 2 247 020 |
| Endring i leverandørgjeld | -418 446 | -335 230 |
| Endring i konsernmellomværende | 858 325 | -1 967 967 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | -2 216 931 | -1 820 546 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | -6 625 625 | -833 182 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 3 -12 855 | -278 326 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -12 855 | -278 326 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | -962 243 | -962 243 |
| Utbetalinger gjeld konsernkontoordning | -360 275 | -6 165 761 |
| Utbetalinger av utbytte | -14 400 000 | -11 850 000 |
| Innbetalinger av konsernbidrag | 18 231 192 | 24 521 000 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 2 508 674 | 5 542 996 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | -4 129 806 | 4 431 488 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel | 5 511 261 | 1 079 775 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | 9 1 381 455 | 5 511 263 |

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 6



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og note opplysninger og er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet.

FORENKLET IFRS

Selskapet har anvendt følgende forenkling fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS: IAS 10 nr 12 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

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 restverdigarantierUtøvelseskursen for en kjøpsoppsjon, 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.



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



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 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

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK)

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

DRIFTSINTEKTER

Inntektsføring skjer i tråd med IFRS 15. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles. Selskapets inntekter består i hovedsak av fakturert managementhonorar til datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS, som inntektsføres når det er opptjent. Managementhonoraret består av franchiseavgift, oppgjørshonorar og markedsføringsbidrag

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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..

KONSERNKONTO

Selskapet har en konsernkontoavtale med morselskapet SpareBank 1 Østlandet, som omfatter selskapets driftskonto og datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS sin driftskonto. Totale innskudd på konsernkontoen er regnskapsført som bankinnskudd i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. 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.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

Note 1 Transaksjoner med nærstående

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| EiendomsMegler 1 Oslo AS | | |
| Franchiseavgift | 14 756 284 | 17 080 320 |
| Oppgjørshonorar | 12 768 500 | 14 922 625 |
| Markedsføringsbidrag | 4 885 474 | 5 486 548 |
| Sum inntekter | 32 410 258 | 37 489 493 |

Inntekter spesifisert i tabellen over gjelder mottatt managementhonorar fra datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Sparebank 1 Østlandet | | |
| Samarbeidsavtale | 2 737 417 | 3 646 183 |
| Sum inntekter | 2 737 417 | 3 646 183 |
| Husleie og felleskostnader | 473 911 | 371 905 |
| Rentefordel ansattlån | 8 248 | 64 599 |
| Rente og garantikostnader | 194 460 | 277 799 |
| Sum kostnader | 676 618 | 714 303 |
| Youngstorget 5 AS | | |
| Husleie og felleskostnader | 1 188 028 | 955 428 |
| Sum | 1 188 028 | 955 428 |



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



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

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Lønninger | 18 917 420 | 22 978 076 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 619 356 | 3 162 406 |
| Pensjonskostnader | 2 465 916 | 2 241 941 |
| Andre ytelser | 524 848 | -662 637 |
| Sum | 25 527 539 | 27 719 786 |

Selskapet har i 2022 sysselsatt 19 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapet har også en AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning, hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende, og ingen avsetning foretas i regnskapet. Tilskudd til AFP-ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnad og utgjorde i 2022 kr 252 817 og kr 242 993 i 2021.

Innskuddspensjon utgjør kr 1 693 172 i 2022 og kr 1 493 554 i 2021.

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Lønn | 4 366 891 | 0 |
| Pensjonskostnader | 210 378 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 463 385 | 342 612 |
| Sum | 5 040 654 | 342 612 |

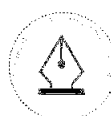
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder eller andre nærstående parter. Daglig leder har en resultatbasert bonusordning.

Daglig leder eier pr 31.12.2022 9 587 egenkapitalbevis i morselskapet Sparebank 1 Østlandet

Styre honorar dekker også styreverv i Eiendomsmegler 1 Oslo AS. Hele honoraret er kostnadsført i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 100 652. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 16 065.



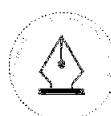
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



Note 3 Anleggsnote

| | Driftsløsøre, inventar o.l | Programvare | Sum varige driftsmidler |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 1 775 621 | 1 277 032 | 3 052 653 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 12 855 | 0 | 12 855 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 1 788 476 | 1 277 032 | 3 065 508 |
| | | | |
| Akkumulerte avskrivinger 31.12.2022 | 1 702 435 | 1 222 187 | 2 924 622 |
| | | | |
| Bokført verdi per 31.12.2022 | 86 041 | 54 845 | 140 886 |
| | | | |
| Årets avskrivinger | 96 291 | 34 608 | 130 899 |
| Avskrivingssatser | 20 % | 20 % | |



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



Note 4 Leieavtaler IFRS 16

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Bruksrett 01.01 | 3 482 013 | 4 363 683 |
| Justering bruksrett | 1 209 375 | 11 753 |
| Avskrivning bruksrett | -1 071 489 | -893 422 |
| Sum bruksrett 31.12 | 3 619 899 | 3 482 013 |
| Forpliktelse 01.01 | 3 642 779 | 4 489 869 |
| Justering forpliktelse | 1 209 375 | 11 753 |
| Rentekostnad forpliktelse | 93 886 | 101 913 |
| Leiebetalinger | -1 176 156 | -960 755 |
| Sum forpliktelse IFRS 16 31.12 | 3 769 884 | 3 642 779 |
| Langsiktig forpliktelse | 2 538 222 | 2 698 081 |
| Kortsiktig forpliktelse | 1 231 662 | 944 698 |
| Sum forpliktelse IFRS 16 31.12 | 3 769 883 | 3 642 779 |
| Effekter IFRS 16 | | |
| (Reduksjon av) driftskostnader etter IAS 17 | -1 176 156 | -960 755 |
| (Økning) kostnader etter IFRS 16 | 1 165 375 | 992 790 |
| Endring i resultat før skatt i perioden | -10 781 | 32 035 |
| Rentesats benyttet | 2,5 % | 2,5 % |
| Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen | 4 år | 4 år |
| Andre leiekostnader innregnet i resultatet i perioden: | | |
| Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader | 0 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen | 1 176 156 | 960 755 |
| Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger | | |
| Mindre enn 1 år | 1 387 324 | 955 428 |
| 1-2 år | 1 387 324 | 955 428 |
| 2-3 år | 1 387 324 | 955 428 |
| 3-4 år | 0 | 955 428 |
| Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12 | 4 161 972 | 3 821 712 |



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 2 361 511 | 3 847 490 |
| Endring i utsatt skattefordel | 221 833 | 230 759 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 583 344 | 4 078 249 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 11 709 450 | 18 486 204 |
| Permanente forskjeller | 33 021 | 51 293 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -1 008 330 | -1 048 905 |
| Skattepliktig inntekt | 10 734 140 | 17 488 592 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -398 100 | 348 841 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 2 759 611 | 3 498 649 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 2 361 511 | 3 847 490 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 11 709 450 | 18 486 204 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 2 576 079 | 4 066 965 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 7 265 | 11 284 |
| Sum | 2 583 343 | 4 078 249 |
| Effektiv skattesats | 22,1 % | 22,1 % |

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

| | 2022 | 2021 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | -360 932 | -396 237 | -35 305 |
| Balanseførte leieavtaler | -149 985 | -160 766 | -10 782 |
| Andre forskjeller | -962 243 | -1 924 487 | -962 244 |
| Sum | -1 473 160 | -2 481 490 | -1 008 330 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -1 473 160 | -2 481 490 | -1 008 330 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -324 095 | -545 928 | -221 833 |



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen Innskutt egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|------------------|----------------------------|-------------------|
| Pr. 31.12.2021 | 1 000 000 | 30 604 093 | 31 604 093 |
| Pr 01.01.2022 | 1 000 000 | 30 604 093 | 31 604 093 |
| Årets resultat | | 9 126 106 | 9 126 106 |
| Utbytte | | -9 120 000 | -9 120 000 |
| Pr 31.12.2022 | 1 000 000 | 30 610 199 | 31 610 199 |

Note 7 Investering i datterselskap

| Foretaksnavn | Kontor-kommune | Eier-andel | Anskaffelses kost | Balanseført verdi | Egenkapital | Resultat |
|--------------------------|----------------|------------|-------------------|-------------------|-------------|------------|
| Eiendomsmegler 1 Oslo AS | Oslo | 100,0 % | 1 000 000 | 35 900 000 | 50 665 496 | 10 287 116 |

Selskapet har benyttet seg av unntaket i regnskapsloven § 3-7 med hensyn til å utarbeide konsernregnskap. Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS inngår i konsernregnskapet til SpareBank 1 Østlandet. Selskapet har forretningskontor i Strandgata 15, 2317 Hamar, hvor man kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45

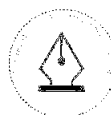


Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Eiendomsmegler 1 Oslo AS | | |
| Fordringer | | |
| Kundefordringer konsern | 1 358 200 | 1 648 327 |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 12 543 687 | 15 902 950 |
| Sum | 13 901 887 | 17 551 277 |
| | | |
| Leverandørgjeld innen konsern | 0 | 224 014 |
| Sum | 0 | 224 014 |
| | | |
| Sparebank 1 Østlandet | | |
| Fordringer | | |
| Kundefordringer konsern | 758 069 | 679 200 |
| Bankinnskudd skattetrekk | 1 381 456 | 1 311 161 |
| Sum | 2 139 525 | 1 990 361 |
| | | |
| Gjeld | | |
| Leverandørgjeld innen konsern | 0 | 136 260 |
| Sum | 0 | 136 260 |
| | | |
| Konsernkontoordning | | |
| Fordring Sparebank 1 Østlandet | 18 490 567 | 16 606 815 |
| Gjeld til Eiendomsmegler 1 Oslo AS | -21 235 930 | -12 406 714 |
| Sum | -2 745 363 | 4 200 101 |

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 381 456.
Skyldig skattetrekk er på kr. 1 124 733



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



Note 10 Aksjonærer

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

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

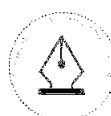
EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------|----------|-----------|-------------|
| SpareBank 1 Østlandet | 1 | 100,0 | 100,0 |

Note 11 Kort og langsiktig gjeld

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Skyldige feriepenger | 1 971 075 | 1 902 110 |
| Skyldige bonuser | 1 683 842 | 4 164 650 |
| Påløpte kostnader | 409 591 | 423 941 |
| Sum kortsiktig gjeld | 4 064 508 | 6 490 701 |
| Skyldig bonus | 962 244 | 1 924 487 |
| Sum langsiktig gjeld | 962 244 | 1 924 487 |



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

Document ID:
9CCC129E55FE4D8E94C03097DE816B45



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sak 10 Årsberetning EM1 OA 2022.pdf

| Name | Method | Signed at |
|------------------------|---------------|-------------------------|
| Vaagan, Trond | BANKID_MOBILE | 2023-02-21 15:45 GMT+01 |
| Syverstad, Kent Victor | BANKID_MOBILE | 2023-02-21 14:45 GMT+01 |
| Bruset, Hege Langerud | BANKID_MOBILE | 2023-02-21 14:44 GMT+01 |
| Hatland, Per | BANKID | 2023-02-21 14:44 GMT+01 |
| Martinsen, Torbjørn | BANKID | 2023-02-21 14:42 GMT+01 |
| Gisnås, Kari Elise | BANKID | 2023-02-21 14:48 GMT+01 |



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

External reference: A3F6FBCE0B80490CBA26861162B59642

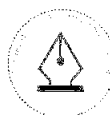


EiendomsMegler **1**

**ÅRSREGNSKAP
2022**

FOR

**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:
A3F6FBCE0B80490CBA26861162B59642



ÅRSBERETNING 2022

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS

Virksomhetens art og hvor den drives

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS er et 100 prosent eiet datterselskap av SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet er et administrasjons- og oppgjørsselskap for eiendomsmevlingsvirksomhet. I tillegg til konsernledelse har selskapet følgende funksjoner: Oppgjørstjenester, kvalitetsrevisjon, økonomistyring, sentral innkjøpsfunksjon, IT-tjenester, samt salgs- og markedsførings tjenester. Selskapet yter styring og støtte til heleid datter EiendomsMegler 1 Oslo AS, der selve eiendomsmevlingen foregår.

Konsernet består foruten ovennevnte ved årsskiftet av 1 avdeling for tilretteleggere, 21 megleravdelinger og 1 nybyggavdeling.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus 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 oppfatning 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 økt noe fra 4,16 prosent i 2021 til 4,37 prosent i 2022. 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 arbeidet for tiden med kompetanseheving på området.

Likestilling

Av selskapets totalt 19 ansatte var det ved årsskiftet 74 prosent kvinner og 26 prosent menn. Styret i selskapet består av 2 kvinner og 3 menn. Selskapets personalpolitikk er kjønnsnøytral på alle områder og likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt.

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

2



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

Document ID:
A3F6FBCE0B80490CBA26861162B59642



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.eiendomsmegler1.no/om-oss/apenhetsloven> hvor publikum kan be om innsyn. Aktsomhetsvurderingen vil bli publisert på foretakets sider på eiendomsmegler1.no innen 30.06.23.

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 EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet.

Driftsinntektene i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS var i 2022 på kr 35,7 mill, som er 15 % lavere enn i 2021. Driftskostnadene har falt noe fra kr 38,9 mill i 2021 til kr 36,2 mill i 2022. Driftsresultatet ble kr -0,5 mill i 2022, som er lavere enn i 2021 da driftsresultatet ble kr 3,0 mill.

Årsresultatet etter skatt endte på kr 9,1 mill, mot kr 14,4 mill i 2021.

Selskapet har i 2022 mottatt et konsernbidrag på kr 12,5 mill fra datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS.

Markedet for boligomsetning i selskapets områder har vært preget av relativt høy aktivitet gjennom 2022. Det har vært gode volumer av boliger til salgs hele året. Lagrene av usolgte nyboliger i prosjekter har økt en god del, parallelt med at salgsvolumet i området har sunket gjennom hele 2022. Boligprisene i Oslo og omegn har vært volatile, men endte med en svak stigning for året totalt. Prisene steg normalt de to første kvartalene, for så og gå ned i slutten av tredje kvartal og fjerde kvartal. Boligprisene økte med kun 1,8 prosent i Oslo i 2022. Hensyntatt inflasjonen er det for første gang på mange år en reell prisnedgang i Oslo.

Resultat og balanse

Selskapets årsresultat for 2022 viser et overskudd etter skatt på kr 9,1 mill, med driftsinntekter på kr 35,7 mill.

Selskapet har ved utgangen av 2022 en egenkapital på kr 31,6 mill. Ved forrige årsskifte var egenkapitalen på kr 31,6 mill.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet benytter konsernkonto. Samlet likviditet er bokført i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapets likviditet pr 31.12.2022 er god, og selskapet vurderer kreditt- og likvidetsrisikoen i selskapet som moderat.

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 tidsspranget her være betydelig. Selskapene i konsernet må betale merverdiavgift og lønn knyttet til provisjoner av salget lenge før innbetaling. Konsernet har av eiermessige årsaker sikret seg likviditet gjennom kassekreditt i SpareBank 1 Østlandet. Kassekredittlimit er pr 31.12.2022 ubenyttet med kr 25 mill. Fordring på konsernkontoordningen er kr 18,5 mill.

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser og har ingen langsiktig gjeld pr 31.12.2022 som eksponerer selskapet for renteendingsrisiko. Finansiell risiko vurderes samlet sett som lav.

3



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

Document ID:
A3F6FBCE0B80490CBA26861162B59642



Disponering av resultat

Styret foreslår at årets overskudd stort kr 9.126.106 fordeles slik:

Kr. 6.106,- Overført til annen innskutt egenkapital

Kr. 9.120.000,- avsatt til utbytte

Kr. 9.126.106,- sum overføringer

Fremtidig utvikling

Hoveddelen av inntektene i EiendomsMegler 1-konsernet er avhengig av salgsvirksomhet i datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS.

Det er ved årsskiftet et relativt lavt volum av boliger til salgs i markedet Oslo og Akershus. Årsakene ligger i at etterspørselen i starten av året har vært høyere en forventet, samtidig som det har blitt lagt ut relativt få nye boliger. Salget ved inngangen til 2023 er på samme nivå som 2022.

Oppdragsinngangen er god sett opp mot markedssituasjonen, 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 2023 med 0,2 prosent (sesongjustert).

For nybygg/prosjekterte boliger er markedet svært avventende i starten av året. Styret forventer at markedet fortsatt vil være relativt 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 innvirkninger på bruktboligsalget og prisutviklingen på brukte boliger.

Forventningen om minst en renteøkning til i mars og økte kostnader generelt vil sannsynligvis føre til en svakere etterspørsel de nærmeste måneder. Styret forventer derfor at boligmarkedet i Oslo og Akershus vil preges av noe usikkerhet gjennom 1. halvår 2023 og at vi ser en svakt negativ prisutvikling første halvår. For selskapet er volumet i markedet en avgjørende suksessfaktor. Det er som alltid betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige markedsf forhold.

Selskapet har en sterk finansiell eier i ryggen. Eiendomsmegling er et strategisk viktig satsningsområde for SpareBank 1 Østlandet.

Konsernets utviklingsfokus vil i 2023 være fortsatt implementering og videreutvikling av selskapets nye strategi med fokus på å bygge prestasjonskultur, skape kjededrift, øke aktivitetsnivå i våre kundestrømmer, sørge for flere og gode rekrutteringer, implementering av beste praksiser, samt bidra til økt verdiskapning av leveransene i EiendomsMegler 1 Oslo AS.

Oslo, 21.02.2023

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS

Kari Elise Gisnås
Styreleder

Per Hatland
Styremedlem

Trond Vaagan
Styremedlem

Torbjørn Martinsen
Styremedlem

Hege Langerud Bruset
Styremedlem

Kent Victor Syverstad
Daglig leder

4



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

Document ID:
A3F6FBCE0B80490CBA26861162B59642