



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	833 384 252
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS AS
Forretningsadresse:	Varnaveien 43E 1526 MOSS

### 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:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Håkon Fossvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.01.2024

### 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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorar fra eiendomsmegling		77 004 231	81 566 940
Andre driftsinntekter			80 481
<b>Sum inntekter</b>		<b>77 004 231</b>	<b>81 647 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		118 500	171 034
Lønnskostnad	1	61 451 598	62 309 868
Avskrivning	2	332 742	562 416
Annen driftskostnad	1	16 684 017	14 542 380
<b>Sum kostnader</b>		<b>78 586 857</b>	<b>77 585 698</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 582 626</b>	<b>4 061 722</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		645 041	598 389
Annen renteinntekt		2 915	23 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>647 956</b>	<b>621 454</b>
Annen rentekostnad		1 928	3 107
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 928</b>	<b>3 107</b>
<b>Netto finans</b>		<b>646 028</b>	<b>618 347</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-936 597</b>	<b>4 680 069</b>
Skattekostnad	3	-191 103	1 029 810
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-745 494</b>	<b>3 650 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-745 494</b>	<b>3 650 259</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-745 494</b>	<b>3 650 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-745 494</b>	<b>3 650 259</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utviklingskostnader	2		26 746
Utsatt skattefordel	3	240 072	48 969
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>240 072</b>	<b>75 715</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		429 650	545 325
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	554 699	745 020
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>984 349</b>	<b>1 290 345</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 224 420</b>	<b>1 366 059</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Netto klientmidler og utlegg	5	36 395 025	28 772 816
Andre kortsiktige fordringer	4, 6	12 762 338	9 094 186
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 157 363</b>	<b>37 867 002</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 7	15 823 655	17 142 252
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 823 655</b>	<b>17 142 252</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 981 018</b>	<b>55 009 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 205 438</b>	<b>56 375 314</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	2 177 000	2 177 000
Annen innskutt egenkapital		13 096 578	7 096 578
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 273 578</b>	<b>9 273 578</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 207 360	20 952 854
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 207 360</b>	<b>20 952 854</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>35 480 938</b>	<b>30 226 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 506 812	6 582 696
Betalbar skatt	3		1 009 474
Skyldige offentlige avgifter		6 186 760	5 597 895
Utbytte	9		3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	17 030 929	9 958 818
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 724 500</b>	<b>26 148 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 724 500</b>	<b>26 148 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 205 438</b>	<b>56 375 314</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 689226

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 833 384 252  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS AS  
Forretningsadresse: Varnaveien 43E  
1526 MOSS

**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: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Håkon Fossvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap 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, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 833 384 252  
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS  
AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorar fra eiendomsmegling		77 004 231	81 566 940
Andre driftsinntekter			80 481
<b>Sum inntekter</b>		<b>77 004 231</b>	<b>81 647 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		118 500	171 034
Lønnskostnad	1	61 451 598	62 309 868
Avskrivning	2	332 742	562 416
Annen driftskostnad	1	16 684 017	14 542 380
<b>Sum kostnader</b>		<b>78 586 857</b>	<b>77 585 698</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 582 626</b>	<b>4 061 722</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		645 041	598 389
Annen renteinntekt		2 915	23 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>647 956</b>	<b>621 454</b>
Annen rentekostnad		1 928	3 107
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 928</b>	<b>3 107</b>
<b>Netto finans</b>		<b>646 028</b>	<b>618 347</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3	-936 597	4 680 069
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-745 494</b>	<b>3 650 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-745 494</b>	<b>3 650 259</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-745 494</b>	<b>3 650 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-745 494</b>	<b>3 650 259</b>





Aksjekapital	8	2 177 000	2 177 000
Annen innskutt egenkapital		13 096 578	7 096 578
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 273 578</b>	<b>9 273 578</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 207 360	20 952 854
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 207 360</b>	<b>20 952 854</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>35 480 938</b>	<b>30 226 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 506 812	6 582 696
Betalbar skatt	3		1 009 474
Skyldige offentlige avgifter		6 186 760	5 597 895
Utbytte	9		3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	17 030 929	9 958 818
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 724 500</b>	<b>26 148 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 724 500</b>	<b>26 148 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 205 438</b>	<b>56 375 314</b>



Organisasjonsnr: 833 384 252  
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS  
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
54.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## 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.

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

Oslo, 31. januar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Anne Lene Stensholdt  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning EM1 ØA 2023

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Stensholdt, Anne Lene	BANKID	2024-01-31 12:30

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Sak 30.1 GF Protokoll SB1 EM1 Østfold Akershus AS.pdf

Name	Method	Signed at
Lilleng, Per Annar	BANKID	2024-02-23 10:34 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 708782A6DE31415393AD8F1371D948F6



## PROTOKOLL FRA FORENKLET ORDINÆR GENERALFORSAMLING

### Eiendomsmeidler 1 Østfold Akershus AS

Ved skriftlig avstemning i samsvar med aksjeloven § 5-7 er det truffet følgende vedtak av generalforsamlingen. Alle beslutninger var enstemmig.

Følgende aksjeeiere har avgitt stemme innen den fastsatte frist:

SpareBank 1 Østfold Akershus ved Per Lilleng, representant for samtlige aksjer og stemmer.

#### 1. Godkjenning av årsregnskap 2023

Utkast til årsregnskap og revisjonsberetning er tilsendt aksjeeierne forut for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen besluttet å godkjenne årsregnskapet og revisjonsberetningen. Videre vedtas styrets forslag til disponering, slik det fremgår av regnskapet.

#### 2. Fastsettelse av honorar til styret

Generalforsamlingen besluttet, i samsvar med styrets forslag, at det ikke betales godtgjørelse til styret for utøvelsen av styrevervet for 2023.

#### 3. Fastsettelse av honorar til revisor

Generalforsamlingen besluttet, i samsvar med styrets forslag, at revisors honorar til selskapets revisjon m.v. for regnskapsåret 2023 godtgjøres etter avtale.

Det forelå ikke flere saker til behandling.

Moss, 8. februar 2024

Per Lilleng



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

Document ID:  
708782A6DE31415393AD8F1371D948F6



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Offisielt regnskap 2023 endelig.pdf

Name	Method	Signed at
Solsaad, Jonunn	BANKID MOBILE	2024-01-31 19:39 GMT+01
Lundberg, Lillian Edvardsen	BANKID	2024-01-31 12:26 GMT+01
Hansen, Arid Bjørn	BANKID	2024-01-31 12:16 GMT+01
Fossvik, Håkon	BANKID	2024-01-31 11:46 GMT+01
Haugeneset, Åge Gjermond	BANKID	2024-01-31 11:45 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: BU25A1BA601-324845852E/4E7735F-A30

Confidential, Hørvel, Birger, 22.07.2024 12:18:35



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
Honorar fra eiendomsmegling	1	77.004.231	81.566.940
Andre driftsinntekter		0	80.481
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>77.004.231</b>	<b>81.647.421</b>
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		118.500	171.034
Lønnskostnad	2	61.451.598	62.309.868
Avskrivning	3	332.742	562.416
Annen driftskostnad	4	16.684.017	14.542.380
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>78.586.857</b>	<b>77.585.698</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.582.626</b>	<b>4.061.722</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		645.041	598.389
Annen renteinntekt		2.915	23.064
Rentekostnad		-1.928	-3.107
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-936.597</b>	<b>4.680.069</b>
Skattekostnad	5	-191.103	1.029.810
<b>Årsresultat</b>		<b>-745.494</b>	<b>3.650.259</b>

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



Confidential, Hørvel, Birger, 22.07.2024 12:18:35

DocId: 833384252  
DocId: 833384252



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler	3	0	26.746
Utviklingskostnader			48.969
Utsatt skattefordel	5	240.072	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>240.072</b>	<b>75.715</b>
<b>Variige driftsmidler</b>			
Driftslesere, inventar, verkøy, kontormaskiner o.l.	3	984.349	1.290.345
<b>Sum variige driftsmidler</b>		<b>984.349</b>	<b>1.290.345</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1.224.420</b>	<b>1.366.059</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Netto klientmidler og utlegg	6	36.395.025	28.772.816
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	12.762.338	9.094.186
<b>Sum fordringer</b>		<b>49.157.363</b>	<b>37.867.002</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 9	15.823.655	17.142.252
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64.981.018</b>	<b>55.009.255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66.205.438</b>	<b>56.375.314</b>

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



Confidential, Hørvei, Birger, 22.07.2024 12:16:35

DocId: 833384252  
DocId: 833384252



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	2.177.000	2.177.000
Annenn innskutt egenkapital		<u>13.096.578</u>	<u>7.096.578</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15.273.578</b>	<b>9.273.578</b>
Opptjent egenkapital			
Annenn egenkapital		<u>20.207.360</u>	<u>20.952.854</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20.207.360</b>	<b>20.952.854</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>35.480.938</b>	<b>30.226.432</b>
<b>GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	7.506.812	6.582.696
Betalbar skatt		0	1.009.474
Skyldige offentlige avgifter		6.186.760	5.597.895
Utbytte	11	0	3.000.000
Annenn kortsiktig gjeld	7, 12	<u>17.030.929</u>	<u>9.958.818</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30.724.500</b>	<b>26.148.882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30.724.500</b>	<b>26.148.882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66.205.438</b>	<b>56.375.314</b>

Moss, 31.01.2024  
Styret i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Arild Bjørn Hansen  
Styreleder

Jorunn Solstad  
Styremedlem

Lillian E. Lundberg  
Styremedlem

Gjermund Haugeset  
Styremedlem/ansattrepresentant

Håkon Fossvik  
Daglig leder

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



Confidential, Hørvel, Birger, 22.07.2024 12:16:35

DocId: 3107  
DocId: 3107



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS Kontantstrømsoppstilling

Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-936.597	4.680.069
Periodens betalte skatt	-1.009.474	-2.076.212
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-19.792
Ordinære avskrivninger	332.742	562.416
Endring i netto klientmidler og utlegg	-7.622.209	-617.542
Endring i leverandørgjeld	882.175	-517.169
Endring i andre tidsavgrensningsposter	<u>1.034.766</u>	<u>-4.290.907</u>
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-7.318.598</b>	<b>-2.198.136</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	206.000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	<u>0</u>	<u>-831.765</u>
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>-625.765</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Lån fra selskap i samme konsern	6 000 000	0
Utbetalinger av utbytte	<u>0</u>	<u>-7.000.000</u>
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>6 000 000</b>	<b>-7.000.000</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-1.318.598</b>	<b>-9.823.902</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne	17.142.252	26.966.153
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	<u>15.823.655</u>	<u>17.142.252</u>
	-1.318.598	-9.823.901

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



Confidential, Hørvel, Birger, 22.07.2024 12:18:35

DocId: 833384252  
DocId: 833384252



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS      Noter 2023 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsklikk.

### Honorarinntekter

Inntektsføring av provisjoner skjer ved budakssept på det enkelte objekt. Andre tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

### 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. Skatteleide og skatteunderende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til værig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsloppet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Værig driftsmidler

Værig driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skiller mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres.

Forskuddsbetallinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og forddeles over leieperioden.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Pensjoner

Selskapets pensjonsordning består av innskuddspensjon (ITP). Pensjonsordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Den innskuddsbaserte pensjonsordningen innebærer at selskapet betaler et årlig tilskudd til de ansattes kollektive pensjons sparing. Den innskuddsbaserte pensjonsordningen kostnadsføres løpende og innebærer ingen fremtidig forpliktelse for selskapet.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

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



Confidential, Hørvel, Birger, 22.07.2024 12:18:35

DocId: 833384252  
DocId: 833384252





## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS Noter 2023

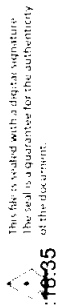
### Note 3 Varige driftsmidler

	Utviklingskostnader	Driftsløst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	1.659.959	3.373.986	5.033.945
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	1.659.959	3.373.986	5.033.945
Akkumulerte avskrivninger	-1.659.959	-2.389.637	-4.049.596
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>984.349</b>	<b>984.349</b>
Årets avskrivninger	26.746	305.996	332.742
Forventet økonomisk levetid	3 - 5 år	3 - 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

### Note 4 Leieavtaler

Selskapet leier kontorplasser hos morselskapet til en fast pris pr. ansatt. For 2023 ble det betalt 3.414.832 i leie. Leieavtalen er løpende og kan sies opp av begge parter med 1 års forvarsel.

Videre leier selskapet et lokale i Drøbak, leie pr. år er 242.976. Avtalen løper til mai 2026 med mulighet til forlengelse.



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

Confidential, Hørvel, Birger, 22.07.2024 12:18:35

DocId: 833384252  
DocId: 833384252



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS Noter 2023

### Note 5 Skatt

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	-165.884	-192.557	-26.673
Fordringer	-53.473	-30.091	23.441
<b>Sum</b>	<b>-219.357</b>	<b>-222.588</b>	<b>-3.231</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-871.881		871.881
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1.091.238</b>	<b>-222.588</b>	<b>868.650</b>

Utsatt skattefordel	-240.072	-48.969	191.103
---------------------	----------	---------	---------

	2023	2022
<b>Årets skattekostnad</b>		
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-936.597	4.680.069
Permanente forskjeller	67.948	885
Endring i midlertidige forskjeller	-3.231	-92.435
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-871.881</b>	<b>4.588.519</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	1.009.474
Endring i utsatt skattefordel	-191.103		20.336
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-191.103</b>	<b>1.029.810</b>	

Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-936.597	4.680.069	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-206.051	1.029.615	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	14.948	195	
<b>Sum</b>	<b>-191.102</b>	<b>1.029.810</b>	
Effektiv skattesats	20.40 %	22.0 %	

Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	1.009.474
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.009.474</b>

### Note 6 Klientmidler og klientansvar

	2023	2022
Klientmidler	83.666.149	178.850.934
Klientansvar	47.271.124	150.078.117
Meglernes tilgodehavende	36.395.025	28.772.817
Avsetning usikre fordringer	-53.473	-30.031
<b>Netto meglernes tilgodehavende</b>	<b>36.341.552</b>	<b>248.742.786</b>

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



Confidential, Hørvel, Birger, 22.07.2024 12:18:35

DocId: 83338425  
DocId: 83338425



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS Noter 2023

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Bankinnskudd		Andre fordringer/gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	15.823.655	17.142.252	6.002.637	2.637
Foretak i samme konsern (gjeld)	0	0	-9.000.000	0
Sum	15.823.655	17.142.252	-2.997.363	2.637

## Note 8 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

## Note 9 Bundne midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	2.555.307	2.519.445

## Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2.177.000 består av 2.177 aksjer à kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter.

Alle aksjer er eid av morselskapet Sparebank 1 Østfold Akershus med forretningsadresse Varaveien 43E, 1526 MOSS. Konsernregnskapet som inkluderer Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS er tilgjengelig på konsernets nettsider <https://www.sparebank1.no/nb/ostfold-akershus/om-oss/investor/rapporter.html>.

## Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	2.177.000	7.096.578	20.952.854	30.226.432
Konsernbidrag w/ skatt	0	6.000.000	0	6.000.000
Årets resultat	0	0	-745.494	-745.494
Egenkapital 31.12.2023	2.177.000	13.096.578	20.207.360	35.480.938

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Skyldig lønn og bonus	7.829.553	9.725.219
Gjeld til selskap i samme konsern	9.000.000	0
Avsetning andre kostnader	201.376	233.598
Sum annen kortsiktig gjeld	17.030.929	9.958.818



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

Confidential, Hørvel, Birger, 22.07.2024 12:18:35

DocId: 833384252  
DocId: 833384252



Noter 2023

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.  
DocId: 833384252



Confidential, Hørvel, Birger, 22.07.2024 12:18:35



Admincontrol

## List of Signatures

Page 1/1

### Styrets årsberetning 2023 endelig.pdf

Name	Method	Signed at
Solsiød, Jorunn	BANKID_MOBILE	2024-01-31 19:41 GMT+01
Lundberg, Lillian Edvardsen	BANKID	2024-01-31 12:24 GMT+01
Hansen, Arild Bjørn	BANKID	2024-01-31 12:17 GMT+01
Haugeneset, Åge Gjermond	BANKID	2024-01-31 11:45 GMT+01
Fossvik, Håkon	BANKID	2024-01-31 11:45 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 5B65835623CC486CB536D462AC831D

Confidential, Hørvel, Birger, 29.07.2024 11:13:03



## Årsberetning 2023 - Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS leverer eiendomsmeglertjenester innen bolig- og næringsleiedom.

Selskapets virksomhet foregår i Østfold og Akershus. Hovedkontoret ligger i Moss hvor oppgjør, administrasjon, nybygg og næring er lokalisert. Videre har selskapet kontorer for boligomsetning i Moss, Askim, Halden, Fredrikstad, Sarpsborg, Vestby og Drøbak.

I 2023 reduserte Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus sin markedsandel fra 19,11% i 2022, til 17,95%. I vår region ble det solgt ca. 1% færre (5789 mot 5859) bruktboliger i 2023 enn året før.

Selskapet fortsetter satsingen innenfor omsetning av nybygg. Av 1378 omsetninger i 2023 var 137 prosjektenheter.

Næringsomsetningen utgjorde 26 omsetninger. Grunnet større omsetningsbeløp og provisjoner utgjorde inntekten 3,7% av totale inntekter. Vi har i 2023 økt satsing på næringsutleie.

Omsetning av bruktboliger utgjorde resterende omsetning og er dermed det største segmentet for selskapet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS leverte underskudd for regnskapsåret 2023, med NOK 745 494. Resultatet for 2023 er redusert sammenlignet med 2022 grunnet generelt prisøkninger og lavere markedsandel. Økte markedsandeler er en sentral målsetning og styret ønsker at trenden snus og at selskapet øker markedsandel fremover.

Selskapet har over tid hatt god drift. Årets kontantstrøm er negativ, men likviditeten ser tilfredsstillende ut for fremtiden.

Selskapet er primært finansiert via egenkapital. Selskapet finansielle stilling pr. 31.12 er god.

### Fremtidig utvikling

Norges Bank har i løpet av 2023 hevet styringsrenten fra 2,75% til 4,5%. Vi har sett effekten av dette i 2023, med fall i boligpriser og generelt mer skepsis i boligmarkedet. På landsbasis endte 2023 med en svak boligprisvekst på 0,5%, noe som historisk sett er lavt.

Norges Bank prioriterer tiltak for å stanse inflasjonen, det antas nå at rentetoppen er nådd, men her er det mye spekulasjoner. Eiendom Norges prognose viser en økning på 4% i boligpriser, på landsbasis, i 2024.

Side 1 av 5



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

Confidential, Hørvel, Birger, 29.07.2024 11:15:03

1538585415  
EIERREGISTRERT: 833384252



## Finansiell risiko

### Markedsrisiko

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus er primært finansiert med egenkapital og plasserer sine midler utelukkende i norske banker. Selskapet er dermed i liten grad eksponert for finansiell risiko. Den primære usikkerhetsfaktoren for Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus er markedsutsiktene innen eiendomsmegling, og da spesielt redusert omsetningstakt på boliger. Skift i eiendomsmarkedet kan slite plutselig og er ofte knyttet makroøkonomiske kriser. Risikoen knyttet til markedsforhold reduseres ved at en større del av selskapets kostnader er knyttet opp mot omsetning, et fall i omsetning vil også redusere kostnadene. Utover dette har Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus god likviditet og soliditet og slik sett bæreevne til å stå igjennom perioder med lav lønnsomhet. Selskapets eier har et langsiktig perspektiv på sitt eierskap. Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus har lang historikk for å klare seg igjennom turbulente markedsforhold og anser risikoen som lav.

### Kreditrisiko

Risikoen for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser er lav, da risikoen er spredt på mange aktører og at det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

### Likviditetsrisiko

Styret bedømmer selskapets likviditet som god og det er ikke aktuelt med tiltak for å redusere likviditetsrisikoen. Dersom selskapets likviditet skulle bli presset grunnet vanskelige markedsforhold så er eier forberedt på å bistå.

### Omdømmerisiko

Vår virksomhet har stor oppmerksomhet fra media, og selskapet har prioritert gode faglige rutiner innenfor eiendomsmeglingen for å begrense risiko for feil. Gjennom et vellingerende interrevisjonssystem og egne interne kontroller og kursvirkosomhet har selskapet et prioritert fokus på dette området. Styret anser risikoen på dette området for å være akseptabel.

## Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært ca. 5,5%.

## Likestilling og diskriminering

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS har som mål å være en arbeidsplass der det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion eller funksjonsnedsettelse. Selskapet hadde ved årets utløp 62 ansatte, 32 kvinner og 30 menn. Selskapets styre består av 2 menn og 2 kvinner.

Side 2 av 5

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



Confidential, Hørvel, Birger, 29.07.2024 11:15:03

15.08.2024 11:15:03  
EIERERREGISTRASJONSDATAFOR2023





Forklaringen på forskjellene blant meglere og ledere er først og fremst forskjell i salgsresultater med tilhørende provisjonsavtelling, hvor våre mestselgende meglere er menn, og innehar lederansvar. I administrasjonen er det minimal forskjell på snitt for menn og kvinner, selv om det er individuelle forskjeller. Det ble i 2021 gjort en endring i lønnsvilkårene ved foreldrepermisjon for å ytterligere styrke likestillingen. Det er lagt til rette for medarbeidere med nedsett funksjonsevne.

Etter vår oppfatning er likestillingsmålet tilfredsstillende ivare tatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak på dette området ut over at vi i 2021 bedret lønnsvilkårene ved sykdom og foreldrepermisjon.

Vi mener at det ikke gjøres forskjell på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

## Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets virksomhet innebærer minimal forurensning av det vtre miljøet. Fokus i 2023 har vært rettet mot åpenhetsloven, bærekraft og miljøvennlige løsninger. Produksjonen av salgspopgaver i papir reduseres stadig pga. flere gode digitale løsninger. Selskapet inkluderer i konsernets satsing innenfor bærekraft og løpende prosjekter for bedre løsninger. Som en del av konsernet SpareBank 1 Østfold Akerhus jobber Eiendomsmegler 1 Østfold Akerhus systematisk med bærekraft og samfunnsansvar. Å skape bærekraftige samfunn er vår viktigste oppgave og vårt samfunnsansvar og samfunnsengasjement er helt sentralt i vår drift. Konsernet gjør store deler av sitt arbeid på disse områdene i fellesskap. For detaljer knyttet til vårt arbeid med åpenhetsloven, bærekraft og samfunnsansvar vises det til årsrapporten for SpareBank 1 Østfold Akerhus som ligger på konsernets hjemmesider: <https://www.sparebank1.no/nb/ostfold-akerhus/om-oss/investor/rapporter.html>

Eiendomsmegler 1 Østfold Akerhus er omfattet av åpenhetsloven. Vår redegjørelse inngår i redegjørelsen til konsernet SpareBank 1 Østfold Akerhus. Den er tilgjengelig på <https://www.sparebank1.no/nb/ostfold-akerhus/om-oss/samfunnsansvar/aperhetsloven.html>

## Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet er omfattet av styreansvarsforsikring som er tegnet av SpareBank 1 Gruppen som gjelder for samtlige SpareBank 1 banker med tilhørende datterelskaper.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende dekning av årets underskudd i Eiendomsmegler 1 Østfold Akerhus AS:

Fra annen egenkapital	kr.	745.494,-
Sum	kr.	745.494,-

Side 4 av 5

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



Confidential, Hørvel, Birger, 29.07.2024 11:15:03

15.08.2024 11:15:03  
Eiendomsmegler 1 Østfold Akerhus AS



Moss, 31. januar 2024

Arild Bjørn Hansen  
Styreleder

Lillian E. Lundberg  
Styremedlem

Åge Gjermund Haugeset  
Styremedlem/ ansattrepresentant

Jorunn Solstad  
Styremedlem

Håkon Fossvik  
Adm. direktør

Side 5 av 5



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

Confidential, Hørvel, Birger, 29.07.2024 11:13:03

15.08.2024 11:13:03  
EIERREGISTRERINGSUTVALGET