



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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	186 290 299	208 660 624
Annen driftsinntekt	1	9 165 199	6 064 347
Sum inntekter		195 455 498	214 724 971
Kostnader			
Varekostnad		17 701 155	17 245 067
Lønnskostnad	2	97 532 492	110 817 139
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 698 448	3 655 298
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	7 146 871	5 989 159
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2, 5	55 926 724	60 423 753
Sum kostnader		182 005 691	198 130 415
Driftsresultat		13 449 808	16 594 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 022 282	867 637
Annen finansinntekt		6 569	7 413
Sum finansinntekter		1 028 851	875 050
Rentekostnad til foretak i samme konsern		168 505	171 539
Annen rentekostnad	4	980 316	985 087
Annen finanskostnad		455	5 805
Sum finanskostnader		1 149 276	1 162 431
Netto finans		-120 424	-287 381
Ordinært resultat før skattekostnad		13 329 383	16 307 174
Skattekostnad på resultat	6	3 042 267	3 639 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 287 116	12 667 400
Årsresultat	7	10 287 116	12 667 400
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 287 116	12 667 400



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		10 287 116	12 667 400
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	7	9 784 076	12 404 301
Avsatt til annen innskutt egenkapital	7	503 040	263 099
Sum overføringer og disponeringer		10 287 116	12 667 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 083	284 739
Sum immaterielle eiendeler		2 083	284 739
Varige driftsmidler			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	34 510 448	39 800 642
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	11 124 139	13 182 926
Sum varige driftsmidler		45 634 587	52 983 568
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Sum anleggsmidler		45 636 670	53 268 307
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	65 285 617	78 590 970
Andre kortsiktige fordringer		522 317	589 271
Konsernfordringer	9	21 140 859	12 630 728
Sum fordringer		86 948 793	91 810 969
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 284 820	4 404 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 284 820	4 404 515
Sum omløpsmidler		90 233 613	96 215 484
SUM EIENDELER		135 870 283	149 483 791



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	49 665 496	49 162 455
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		49 665 496	49 162 455
Sum egenkapital		50 665 496	50 162 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	28 637 107	33 341 209
Sum avsetninger for forpliktelser		28 637 107	33 341 209
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	9		
Øvrig langsiktig gjeld		684 600	684 600
Sum annen langsiktig gjeld		684 600	684 600
Sum langsiktig gjeld		29 321 707	34 025 809
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	8 885 756	8 999 073
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		10 525 501	14 139 850
Kortsiktig konserngjeld	9	14 226 992	17 456 872
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	7 089 151	7 435 498
Annen kortsiktig gjeld	12	15 155 682	17 264 235
Sum kortsiktig gjeld		55 883 080	65 295 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		85 204 787	99 321 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 870 283	149 483 791



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

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

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Oslo AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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: 611Y7-T4EZC-M24GF-HMCFE-3NXMMW-DFSQW



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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: 611Y7-T4EZC-M24GF-HMCFE-3NXXMW-DFSQW



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: 61Y7-T4EZC-M24GF-HMCFE-3NXMMW-DFSQW

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

Protokoll fra GF EiendomsMegler 1 Oslo AS 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2023-02-28 11:35 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID_MOBILE	2023-02-28 08:40 GMT+01



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

External reference: 2120B4C1451C4D1EA02DE1C7E5304C1D



PROTOKOLL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

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

Til stede var:

- Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS v/ styrets leder, Kari Elise Gisnås som representerte 100 % av aksjene og stemmene. Samtlige av aksjene og 100 % av stemmene i selskapet var dermed representert.

I tillegg møtte:

- Kent Victor Syverstad, daglig leder

Til behandling forelå:

1. Åpning av generalforsamlingen

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

2. Valg av møteleder

Kari Elise Gisnås 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:
2120B4C1451C4D1EA02DE1C7E5304C1D



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

Kent Victor Syverstad 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 AS sitt overskudd for året 2022 på kr. 10 287 116 skal ytes som konsernbidrag til Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS med kr. 9 784 076 og kr. 503 040 overføres til annen egenkapital.

Generalforsamlingens beslutning var enstemmig.

6. Fastsettelse av honorar til revisor

Generalforsamlingen godkjente revisors honorar for 2022 på kr.138 200,- eks. mva. med tillegg honorar for andre tjenester med kr. 64 719.

Beslutningen var enstemmig.

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

Hamar, 28. februar 2023

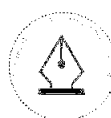
Kari Elise Gishås

Kent Victor Syverstad



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

Document ID:
2120B4C1451C4D1EA02DE1C7E5304C1D



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

Document ID:
2120B4C1451C4D1EA02DE1C7E5304C1D



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sak 10 Årsberetning EM1 Oslo 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Bruset, Hege Langerud	BANKID_MOBILE	2023-02-21 14:46 GMT+01
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2023-02-21 14:46 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID_MOBILE	2023-02-21 14:46 GMT+01
Hatland, Per	BANKID	2023-02-21 14:45 GMT+01
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2023-02-21 14:43 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID_MOBILE	2023-02-21 14:47 GMT+01



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

External reference: 10D05B6A49474BF6A2E5B0DAFB6C4555



EiendomsMegler **1**

ÅRSREGNSKAP
2022
FOR
EIENDOMSMEGLER 1
OSLO AS



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

Document ID:
10D05B6A49474BF6A2E5B0DAFB6C4555



ÅRSBERETNING 2022

EiendomsMegler 1 Oslo AS

Virksomhetens art og hvor den drives

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

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

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

Fortsatt drift

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

Etter styrets 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 gått litt opp fra 2,64 prosent i 2021 til 2,73 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 140 ansatte var det ved årsskiftet 46 prosent kvinner og 54 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, fremmelse, utviklingsmuligheter, beskyttelse mot trakassering og tilrettelegging av fysiske forhold.

De ansattes lønnsvilkår er i all hovedsak provisjonsbasert og forskjellene i avlønning er relatert til den enkeltes prestasjoner. De ansatte med lederansvar (avdelingsledere) har i tillegg til en provisjonsbasert avlønning også en fastlønn som er basert på antall til rapporterende.



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

Document ID:
10D05B6A49474BF6A2E5B0DAFB6C4555



Selskapet hadde totalt 45 traineer som alle jobbet deltid (fra 20% til 50%) av disse er 22 menn og 23 kvinner. I tillegg var det en kvinne og en mann på deltid. Det var i løpet av 2022 totalt 12 personer (6 kvinner og 6 menn) som tok ut foreldrepermisjon, hvor av 11 tok ut 100 % foreldrepenge og en tok ut 80 % foreldrepenge.

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

Ansvarsforsikring

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

Åpenhetsloven

Selskapet har vedtatt retningslinjer, kartlagt leverandører og forretningsforbindelser, og arbeider med aktsomhetsvurderinger. Arbeidet er beskrevet på <https://www.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 AS falt fra kr 215 mill i 2021 til kr 195 mill i 2022. Driftskostnadene falt fra kr 198 mill i 2021 til kr 182 mill i 2022. Driftsresultatet ble kr 13,4 mill i 2022, som er kr 3,2 mill lavere enn i 2021.

Årsresultatet etter skatt endte på kr 10,3 mill i 2022, mot kr 12,7 mill i 2021.

Inntektsfallet skyldes i hovedsak nedgang i provisjonsinntekter fra boligomsetningen. Tilknyttede salgsvolumer har også gått ned som en konsekvens av reduksjon i omsetningsvolum. De vesentligste årsakene til kostnadsreduksjon knytter seg til reduksjon i lønnskostnader (provisjonslønn).

Markedet for boligomsetning i selskapets områder har vært preget av relativt høy aktivitet gjennom året. Det har vært gode volumer av boliger gjennom årets tre første kvartaler, mens volumet gikk ned med ca 20 % i Q4. Lagrene av usolgte nyboliger i prosjekter har har økt en god del ettersom salgsvolumet i området har sunket gjennom hele 2022. Boligprisene i Oslo og omegn har vært volatile i 2022, men endte med en svak stigning for året totalt. Det var normal prisstigning de to første kvartalene i 2022, for så og gå ned i tredje kvartal og fjerde kvartal. Boligprisene økte med kun 1,8 prosent i Oslo i 2022. Hensyntatt inflasjonen er det for første gang på flere år en reell prisnedgang i Oslo.

Resultat og balanse

Selskapets årsresultat for 2022 viser et overskudd etter skatt på kr 10,3 mill, med driftsinntekter på kr 195 mill.

Selskapet har ved utgangen av 2022 en egenkapital på kr 50,7 mill. Ved forrige årsskifte var egenkapitalen på kr 50,2 mill.

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

Driften i konsernet binder mye kapital fordi utlegg og inntekter føres i forbindelse med salg av eiendommen, mens innbetalingen først kommer ved overtakelse og oppgjør av eiendommen.



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

Document ID:
10D05B6A49474BF6A2E5B0DAFB6C4555



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 25 mill.

Eiendomsmegler 1 Oslo AS har en fordring på konsernkontoordningen med kr 21,2 mill. Selskapet har god tilgang på likviditet og vurderer kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet som lav.

Disponering av resultat

Styret foreslår at årets overskudd i EiendomsMegler 1 Oslo AS, kr 10.287.116 fordeles slik:

Kr. 503.040,- avsatt til annen innskutt egenkapital

Kr. 9.784.076,- gitt konsernbidrag til morselskapet EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS

Kr. 10.287.116,- sum overføringer

Fremtidig utvikling

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

Selskapet opererer i eiendomsbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for betydelig konjunktursvingninger. Inntektene er knyttet til transaksjoner som kundene gjennomfører relativt sjeldent. Selv moderate markedsmessige korrigeringer vil påføre meglerselskapet betydelig inntektssvingninger, også fordi psykologi og "timing" er faktorer som påvirker store kjøper- og selgergrupper.

Selskapet hadde i 2022 en markedsandel på 8,7 prosent samlet i Oslo og Akershus, mot 9,0 prosent i 2021. Markedsandelene har således hatt en svak nedgang gjennom 2022. Totalt har salgsvolumet i Oslo og Akershus sunket med 12 % målt mot 2021. Totalt er volumet av omsatte bruktboliger i 2022 redusert med 448 fra 2021. Selskapet har ikke evnet å ta ut ønsket vekst i 2022, men har laget en ny og offensiv strategi mot 2025. Selskapet har over tid jobbet aktivt med reduksjon av turnover samt rekruttering og opplæring av nye meglere, da med mål om organiskvekst i strategiperioden mot 2025. Selskapet er ved årsskiftet den 5. største eiendomsmegleren i markedsområdet.

Det er ved årsskiftet et lavt volum av boliger til salg på markedet Oslo og Akershus. Årsakene ligger i at etterspørselen i starten av året har vært relativt høy, samtidig som det har blitt lagt ut relativt få nye boliger. Salget ved inngangen til 2023 er på samme nivå som starten av 2022. Oppdragsinngangen er god sett opp mot markeds situasjonen. Boligprisene i Oslo økte i januar 2023 med 0,2 prosent (sesongjustert).

Styret forventer svakt stigende salg gjennom de nærmeste måneder. Forventningen om minst en renteøkning til i mars og økte kostnader generelt vil føre til 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 svak negativ prisutvikling første halvår. For selskapet er volumet i markedet en avgjørende suksessfaktor. Det er som alltid betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige markedsforhold.

Som bankeid meglerselskap er hovedfokus i 2023 å være offensiv overfor den skjerpede konkurransen. Planen er å vokse organisk ved å rekruttere gode avdelingsledere og meglere til dagens avdelingsstruktur. Selskapet investerer betydelige ressurser i å styrke markedsposisjonen og befeste stillingen som et av regionens ledende meglerforetak. Det er samtidig et viktig mål for selskapet å styrke samhandlingen med SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet er organisert med to regioner (Oslo og Akershus), med hver sin regionssjef. Målet er å sørge for en tettere oppfølging av den enkelte salgsavdeling, for å løfte prestasjonene ytterligere.



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

Document ID:
10D05B6A49474BF6A2E5B0DAFB6C4555



Vi mener at klare forventninger, tett oppfølging og tydelige tilbakemeldinger til hver enkelt ansatt vil øke prestasjonene videre gjennom 2023.

Selskapet har en sterk finansiell eier i ryggen. Eiendomsmegling er et strategisk viktig satsningsområde for SpareBank 1 Østlandet. Styret forventer at en videre implementering av selskapets strategi vil fortsette å gi positive resultateffekter i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet i 2023.

Oslo, 21.02.2023

EiendomsMegler 1 Oslo AS

Kari Elise Gisnås
Styreleder

Per Hatland
Styremedlem

Trond Vaagan
Styremedlem

Torbjørn Martinsen
Styremedlem

Hege Langerud Bruset
Styremedlem

Kent Victor Syverstad
Daglig leder



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

Document ID:
10D05B6A49474BF6A2E5B0DAFB6C4555



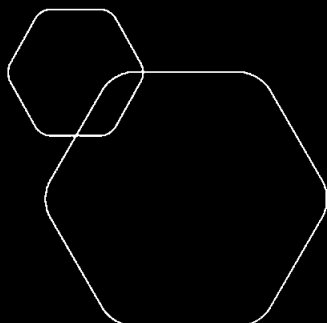
List of Signatures Page 1/1

Sak 10 Årsregnskap Eiendomsmegler 1 Oslo AS.pdf

Name	Method	Signed at
Syverstad, Kent Victor	BANKID_MOBILE	2023-02-21 14:48 GMT+01
Bruset, Hege Langerud	BANKID_MOBILE	2023-02-21 14:47 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID_MOBILE	2023-02-21 14:45 GMT+01
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2023-02-21 14:44 GMT+01
Hatland, Per	BANKID	2023-02-21 14:40 GMT+01
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2023-02-21 14:49 GMT+01



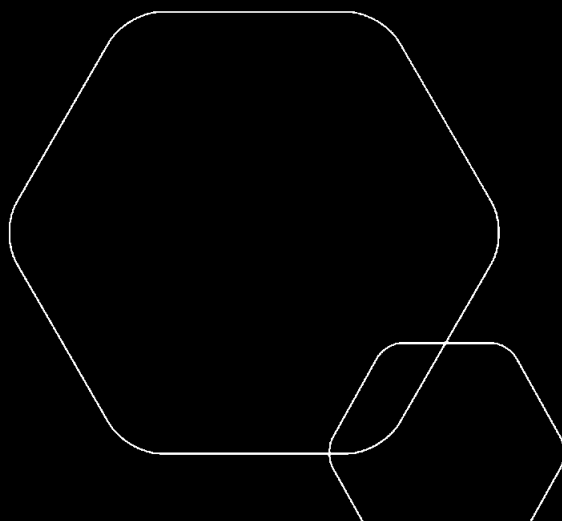
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



Årsregnskap 2022

Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 976 756 673



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	186 290 299	208 660 624
Annen driftsinntekt	1	9 165 199	6 064 347
Sum driftsinntekter		195 455 498	214 724 971
Varekostnad		17 701 155	17 245 067
Lønnskostnad	2	97 532 492	110 817 139
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 698 448	3 655 298
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	7 146 871	5 989 159
Annen driftskostnad	2, 5	55 926 724	60 423 753
Sum driftskostnader		182 005 691	198 130 415
Driftsresultat		13 449 808	16 594 556
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 022 282	867 637
Annen finansinntekt		6 569	7 413
Rentekostnad til foretak i samme konsern		168 505	171 539
Annen rentekostnad	4	980 316	985 087
Annen finanskostnad		455	5 805
Resultat av finansposter		-120 424	-287 381
Resultat før skattekostnad		13 329 383	16 307 174
Skattekostnad på resultat	6	3 042 267	3 639 774
Resultat		10 287 116	12 667 400
Årsresultat	7	10 287 116	12 667 400
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	7	9 784 076	12 404 301
Avsatt til annen innskutt egenkapital	7	503 040	263 099
Sum overføringer		10 287 116	12 667 400

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 2



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	2 083	284 739
Sum immaterielle eiendeler		2 083	284 739
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	34 510 448	39 800 642
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	11 124 139	13 182 926
Sum varige driftsmidler		45 634 587	52 983 568
Sum anleggsmidler		45 636 670	53 268 307
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	65 285 617	78 590 970
Andre kortsiktige fordringer		522 317	589 271
Konsernfordringer	9	21 140 859	12 630 728
Sum fordringer		86 948 793	91 810 969
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 284 820	4 404 515
Sum omløpsmidler		90 233 613	96 215 484
Sum eiendeler		135 870 283	149 483 791

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 3



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	49 665 496	49 162 455
Sum opptjent egenkapital		49 665 496	49 162 455
Sum egenkapital		50 665 496	50 162 455
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	28 637 107	33 341 209
Sum avsetning for forpliktelser		28 637 107	33 341 209
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld		684 600	684 600
Sum annen langsiktig gjeld		684 600	684 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	8 885 756	8 999 073
Skyldig offentlige avgifter		10 525 501	14 139 850
Konserngjeld	9	14 226 992	17 456 872
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	7 089 151	7 435 498
Annen kortsiktig gjeld	12	15 155 682	17 264 235
Sum kortsiktig gjeld		55 883 080	65 295 527
Sum gjeld		85 204 787	99 321 336
Sum egenkapital og gjeld		135 870 283	149 483 791

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 4



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

Oslo, 21.02.2023

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Kari Elise Gisnås
styreleder

Torbjørn Martinsen
styremedlem

Per Hatland
styremedlem

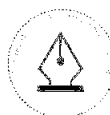
Hege Langerud Bruset
styremedlem

Trond Vaagan
styremedlem

Kent Victor Syverstad
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 5



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



INDIREKTE KONTANTSTRØM

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		13 329 383	16 307 174
Periodens betalte skatt		0	-217
Ordinære avskrivninger	3	3 698 448	3 655 298
Avskrivninger IFRS leieavtaler	4	7 146 871	5 989 159
Netto tilganger, leiebetalinger og renter IFRS leieavtale		-6 916 667	-5 862 551
Endring i kundefordringer	8	13 305 353	-8 408 654
Endring i leverandørgjeld		-113 317	-2 818 726
Endring i konsernmellomværende		431 269	1 329 908
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-5 646 408	2 605 958
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		25 234 932	12 797 349
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3	-1 639 661	-4 362 999
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 639 661	-4 362 999
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger konsernkontoordning		-8 812 017	16 240 233
Utbetalinger av konsernbidrag		-15 902 950	-24 521 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-24 714 967	-8 280 767
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 119 696	153 583
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		4 404 515	4 250 933
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	10	3 284 819	4 404 516

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 6



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D

Regnskapsprinsipper

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER – VURDERING OG KLASSIFISERING – ANDRE FORHOLD

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger 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 regnskapsstandarer (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

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

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 restverdigarantier Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater. Selskapet



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteiendeler

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

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

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

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

PRESENTASJONSVALUTA

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

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.

SALGSINNTEKTER

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



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



KLIENTMIDLER

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

KONSERNKONTO

Selskapet har en konsernkontoavtale med morselskapet SpareBank 1 Østlandet, som omfatter selskapets driftskonto 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

PENSJONER

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

SKATT

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

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



Note 1 Inntekter

	2022	2021
Spesifikasjon av salgsinntekt		
Provisjonsinntekt	104 073 894	124 857 369
Markedspakke	32 288 956	30 474 438
Visning	6 982 356	7 917 051
Tilrettelegging	25 760 936	26 526 060
Oppgjørshonorar	15 919 618	17 990 719
Andre inntekter	1 264 539	894 987
Sum	186 290 299	208 660 624
Spesifikasjon av annen inntekt		
Annet	0	130 662
Provisjons og samarbeidsavtaler	9 165 199	5 933 684
Sum	9 165 199	6 064 347

All inntekt er i Norge.

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

	2022	2021
Lønnskostnader		
Lønn	80 984 782	92 930 115
Arbeidsgiveravgift	12 083 102	12 887 713
Pensjonskostnader	2 322 268	2 129 483
Andre relaterte ytelser/ Refusjoner	2 142 340	2 869 828
Sum	97 532 492	110 817 139

Selskapet har i 2022 sysselsatt 119 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Innskuddspensjon utgjør kr 2 322 268 i 2022 og kr 2 129 483 i 2021.

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 138 200. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 64 719.



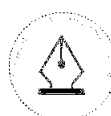
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



Note 3 Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Programvare	Driftsløse, inventar o.l	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	13 565 743	20 169 140	33 734 883
Tilgang kjøpte driftsmidler	822 883	816 778	1 639 661
Anskaffelseskost 31.12.2022	14 388 626	20 985 918	35 374 544
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	6 135 789	18 114 616	24 250 405
Bokført verdi per 31.12.2022	8 252 837	2 871 302	11 124 139
Årets avskrivninger	1 655 761	2 042 687	3 698 448
Økonomisk levetid	3-8 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



Note 4 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2022	31.12.2021
Bruksrett 01.01	39 800 642	39 806 178
Tilgang bruksrett	0	13 958 291
Justering bruksrett	1 856 677	858 193
Avgang bruksrett	0	-8 832 861
Avskrivning bruksrett	-7 146 871	-5 989 159
Sum bruksrett 31.12	34 510 448	39 800 642

Forpliktelse 01.01	40 776 706	40 655 635
Tilgang forpliktelse	0	13 958 291
Justering forpliktelse	1 856 677	858 192
Rentekostnad forpliktelse	969 117	980 287
Avgang	0	-8 963 523
Leiebetalinger forpliktelse	-7 876 243	-6 712 175
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	35 726 257	40 776 707

Langsiktig forpliktelse	28 637 107	33 341 209
Kortsiktig forpliktelse	7 089 151	7 435 498
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	35 726 257	40 776 707

Effekter IFRS 16

(Reduksjon av) driftskostnader etter IAS 17	-7 876 243	-6 712 175
(Økning) kostnader etter IFRS 16	8 115 988	6 969 365
Endring i resultat før skatt i perioden	239 745	257 190

Rentesats benyttet 2,5 % 2,5 %

Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen 4,1 år 4,5 år

Andre leiekostnader innregnet i resultatet i perioden:

Driftskostnader knyttet til kortsiktige leieavtaler (inkl kortsiktige avtaler med lav verdi)	27 542	22 283
Driftskostnader knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskludert kortsiktige leieavtaler over)	37 528	37 528
Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader	65 070	59 811

Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen 7 876 243 6 712 175

Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger

Mindre enn 1 år	7 710 013	7 751 998
1-2 år	7 244 283	7 064 846
2-3 år	6 961 455	6 631 643
3-4 år	5 465 462	6 366 127
4-5 år	3 977 166	5 151 611
Mer enn 5 år	10 065 346	13 181 098
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12	41 423 725	46 147 323



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



Note 5 Transaksjoner med nærstående

	2022	2021
Eiendomsmegler Oslo Akershus AS		
Franchiseavgift	14 756 284	17 080 318
Oppgjørskostnad	12 768 500	14 922 625
Markedsføringsbidrag	4 885 476	5 486 550
Sum kostnader	32 410 260	37 489 493
Sparebank 1 Østlandet		
Husleie og felleskostnader	11 667 793	10 523 369
Verdivurdering salg	-12 760	-11 380
Rentefordel ansattlån	1 004 250	2 018 464
Rente og garantikostnader	168 505	171 539
Sum kostnader	12 827 788	12 701 992

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 759 611	3 498 649
Endring i utsatt skattefordel	282 656	141 125
Skattekostnad ordinært resultat	3 042 267	3 639 774
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 329 383	16 307 174
Permanente forskjeller	499 106	237 253
Endring i midlertidige forskjeller	-1 284 802	-641 477
Avgitt konsernbidrag	-12 543 687	-15 902 950
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 759 611	3 498 649
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 759 611	-3 498 649
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	13 329 383	16 307 174
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 932 464	3 587 578
Skatteeffekt av permanente forskjeller	109 803	52 196
Sum	3 042 268	3 639 774
Effektiv skattesats	22,8 %	22,3 %



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



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	1 375 582	1 064 109	-311 473
Fordringer	490 700	-728 539	-1 219 239
Balanseførte leieavtaler	-1 215 809	-976 065	239 745
Gevinst – og tapskonto	24 660	30 825	6 165
Andre forskjeller	-684 600	-684 600	0
Sum	-9 467	-1 294 269	-1 284 802
Grunnlag for utsatt skattefordel	-9 467	-1 294 269	-1 284 802
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 083	-284 739	-282 656

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 000 000	49 162 455	50 162 455
Pr 01.01.2022	1 000 000	49 162 455	50 162 455
Årets resultat		10 287 116	10 287 116
Konsernbidrag avgitt		-9 784 076	-9 784 076
Pr 31.12.2022	1 000 000	49 665 496	50 665 496

Note 8 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	65 783 080	79 493 853
Avsetning til tap	497 463	902 883
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	65 285 617	78 590 970

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

	2022	2021
Klientmidler og klientansvar		
Klientansvar pr 31.12	254 835 372	560 235 835
Innestående på bankkonti	254 835 372	560 235 835
Overdekning klientmidler	0	0
Meglernes tilgodehavende	55 770 851	70 566 340



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

Sparebank 1 Østlandet	2022	2021
Fordringer		
Bankinnskudd, skattetrekk	3 284 820	4 404 515
Sum	3 284 820	4 404 515
Gjeld		
Leverandørgjeld	324 823	109 444
Sum	324 823	109 444

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Fordringer		
Konsernkontoordning	21 218 731	12 406 714
Kundefordring	-77 872	224 014
Sum	21 140 859	12 630 728
Gjeld		
Leverandørgjeld	1 358 482	1 663 366
Avsatt konsernbidrag	12 543 687	15 902 950
Sum	13 902 169	17 566 316

Eiendomsmegler 1 Oslo AS deltar i konsernkontoordning som er administrert av morselskapet (Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS). Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 25. Pr 31.12.2022 er det benyttet MNOK 0,0 av bevilget trekkrettighet.

Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr 3 284 820.

Note 11 Aksjonærer

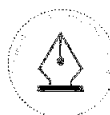
AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



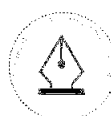
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D



Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Skyldige feriepenger	8 292 813	8 039 956
Skyldige bonuser	3 853 992	6 219 627
Påløpte kostnader	3 008 877	3 004 652
Sum	15 155 682	17 264 235



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

Document ID:
C0A6B9E828C54A059C1B4C32D6A43C0D