



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 159 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS
Forretningsadresse: Kongens gate 2
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Jacob Storsve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Meglerprovisjon		235 818 677	220 487 684
Øvrige meglerinntekter		175 791 706	164 881 243
Andre driftsinntekter		11 542 501	17 897 036
Sum inntekter		423 152 884	403 265 963
Kostnader			
Lønnskostnad	2	268 046 981	250 448 224
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5,13	19 462 330	17 709 064
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5		236 250
Annen driftskostnad	2,7	86 573 449	104 701 421
Sum kostnader		374 082 760	373 094 959
Driftsresultat		49 070 124	30 171 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 781 077	2 609 804
Annen renteinntekt		23 892	53 115
Sum finansinntekter		2 804 969	2 662 919
Annen rentekostnad	7	1 086 324	1 958 267
Annen finanskostnad	7	180 638	54 400 000
Sum finanskostnader		1 266 962	56 358 267
Netto finans		1 538 007	-53 695 348
Ordinært resultat før skattekostnad		50 608 131	-23 524 344
Skattekostnad på ordinært resultat	8	11 253 658	7 154 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 354 473	-30 678 354
Årsresultat		39 354 473	-30 678 354
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	39 354 473	
Overført fra annen egenkapital			16 758 518



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fra overkurs			13 919 835
Sum overføringer og disponeringer		39 354 473	30 678 353



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4	16 421 189	16 021 452
Utsatt skattefordel	8	896 974	1 153 365
Goodwill	4	2 416 668	2 416 668
Sum immaterielle eiendeler		19 734 831	19 591 485
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,13	46 664 325	64 120 976
Maskiner og anlegg	5,13	246 503	386 105
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	3 840 603	5 656 927
Sum varige driftsmidler		50 751 431	70 164 008
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12	9 055 573	9 055 573
Obligasjoner		787 009	195 120
Sum finansielle anleggsmidler		9 842 582	9 250 693
Sum anleggsmidler		80 328 844	99 006 186
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		4 638 748	5 782 285
Klientutlegg og klientgjeld	9,10	135 598 443	155 093 657
Sum fordringer		140 237 191	160 875 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,11	134 789 076	50 473 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 789 076	50 473 757
Sum omløpsmidler		275 026 267	211 349 699



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		355 355 111	310 355 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,6	66 610 500	66 610 500
Overkurs		106 109 991	106 109 991
Sum innskutt egenkapital		172 720 491	172 720 491
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	39 354 473	
Sum opptjent egenkapital		39 354 473	
Sum egenkapital		212 074 964	172 720 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	13	36 300 106	44 187 310
Sum annen langsiktig gjeld		36 300 106	44 187 310
Sum langsiktig gjeld		36 300 106	44 187 310
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt (limit 40mill)	7		134 156
Leverandørgjeld		8 607 471	12 166 293
Betalbar skatt	8	10 997 267	7 625 028
Skyldige offentlige avgifter		28 671 695	27 213 294
Annen kortsiktig gjeld		58 703 610	46 309 314
Sum kortsiktig gjeld		106 980 043	93 448 085
Sum gjeld		143 280 149	137 635 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		355 355 113	310 355 886



Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eiendomsmegler 1 Midt-Norge 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsen om samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 16. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Kenneth S. Lædre
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

EM1MN AS_Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID_MOBILE	2021-03-12 08:10

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.



Sak 9 Årsberetning 2020 til styret 16.2.21.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Jensen, Anders	BANKID_MOBILE	2021-02-25 11:36 GMT+1
Folland, Odd Einar	BANKID_MOBILE	2021-02-25 11:51 GMT+1
Brautaset, Stig Olav	BANKID_MOBILE	2021-03-01 08:27 GMT+1
Janson, Jan-Frode	BANKID_MOBILE	2021-03-03 10:03 GMT+1
Hønstad, Kjersti	BANKID_MOBILE	2021-03-04 09:56 GMT+1
Maske, Nelly Sundfær	BANKID_MOBILE	2021-03-04 22:43 GMT+1
Reinsberg, Kjetil	BANKID	2021-03-05 07:02 GMT+1

This document package contains:

- Front 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.

Document ID:
29E9F114964448D3B1A7584C72B12504

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



ÅRSBERETNING 2020

Virksomhetens art og hvor den drives

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS opptrer som mellommann og forestår oppgjør ved omsetning av fast eiendom, leiligheter og annen virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, innenfor det som til enhver tid er tillatt i henhold til Eiendomsmeulingsloven med tilhørende forskrifter. Selskapets hovedkontor er i Trondheim.

Forretningsvirksomheten drives fra 40 kontorer i Trøndelag og Møre & Romsdal. Selskapet er med i alliansen EiendomsMegler 1 Norge.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø og personal

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være godt. Sykefraværet i 2020 var på 3,1 % av total arbeidstid (3,0 % i 2019). 12 arbeidstagere har vært langtidssykemeldt. Det var i 2020 ingen personskader og ingen skader på selskapets eiendeler.

Likestilling

Selskapet tilstreber likestilling både ved rekruttering og gjennom muligheter for videreutvikling for ansatte. Fordelingen av ansatte mellom kvinner og menn var i 2020 40 % kvinner og 60 % menn, som er uforandret fra året før. Styret består av 67 % menn og 33 % kvinner. Selskapet har gjennom bevisst rekrutteringspolitikk og aktiv etterutdanning tilpasset seg myndighetenes utdanningskrav til ansatte i bransjen, og selskapet oppfyller myndighetenes krav i alle funksjoner.

Miljø

Styret har ikke kjennskap til aktiviteter av karakter som er forurensende for det ytre miljø ut over det som er normalt for denne type virksomhet. Selskapet har økt fokus på bærekraft og vil sammen med konsernet for øvrig jobbe aktivt med tiltak innenfor klima og miljø.

Redegjørelse for årsregnskapet

Regnskapet for 2020 preges av et svært godt boligmarked kombinert med høyt fokus på kjernevirksomheten. Omsetningen økte med 19,9 millioner kroner mot året før, og bidro sammen med reduserte driftskostnader til en driftsmargin på 11,6 % (fjorår 7,5 %). Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av virksomheten for 2020. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Selskapet er ikke eksponert for finansiell risiko av betydning.

Kredittrisiko

Risiko for at fordringer ikke blir betalt anses lav da utlegg og honorar motregnes i oppgjør mellom kjøper og selger, og risikoen er således spredt på et stort antall motparter. I tillegg fases det inn nye rutiner som fremover vil bidra til å ta ned nivået av utestående fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet er ikke eksponert for likviditetsrisiko av betydning. Styret vurderer selskapets likviditet som god.

Markedsrisiko

Den viktigste rammebetingelsen for selskapets omsetning er antall eiendomsomsetninger i selskapets nedslagsfelt. De siste årene har antall omsatte brukte og nye boliger i Midt-Norge vært på et høyt nivå. På tross av usikkerhet i regional økonomi og fremtidsutsikter bidro blant annet lav rente til et høyt volum av omsatte boliger også i 2020. Også markedet for salg og utleie av næringseiendom er relativt stabilt i omfang. Selskapet følger utviklingen i regionalt næringsliv og boligmarkedets rammebetingelser nøye, herunder etablering av nye leverandører og tjenester som vil kunne utfordre selskapets forretningsmodell. I 2020 etablerte EiendomsMegler 1 Midt-Norge spesialistfunksjoner for Boligutleie og Landbruksmegling som en følge av udekket etterspørsel i markedet.



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

Document ID:
29E9F114964448D3B1A7584C72B12504



Selskapet har lagt strategier for å befeste volum gjennom å øke markedsandelen dersom totalt antall boligomsetninger i regionen skulle reduseres betydelig.

Samfunnsansvar

Se årsberetningen for morselskapet SpareBank 1 SMN vedrørende redegjørelse om samfunnsansvar.

Redegjørelse som gir grunnlag for å vurdere foretakets framtidige utvikling

EiendomsMegler1 Midt-Norge har en sterk posisjon i Midt-Norge med 36,4 % markedsandel på salg av brukte boliger og en tilsvarende sterk markedsposisjon på salg av nye boliger. Selskapet omsatte 7 164 eiendommer til en samlet verdi på om lag 19,7 milliarder kroner i 2020. Tilsvarende tall for 2019 var 6 652 eiendommer med en totalverdi på om lag 18 milliarder kroner.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 355,4 millioner kroner, sammenlignet med 310,4 millioner året før. Egenkapitalandelen styrker seg og var ved utgangen av året på 59,7 % mot 55,7 % året før.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge jobber kontinuerlig med å utvikle relevante og kostnadseffektive megler tjenester for å befeste markedsposisjonen og øke forretningsvolumet. Selskapet har fokus på å være en komplett tilbyder av tjenester til personer og selskapet med endrede eiendomsbehov, herunder kjøp og salg, leie og utleie, samt rådgivning spesialisert for alle typer privat eiendom og næringsseiendom. Sammen med datterselskapet Brauten Eiendom AS og eierbankenes posisjon og kundetilbud har selskapet et solid utgangspunkt. Gjennom økt konsernfokus og kontinuerlig utvikling skal eiendomskundene oppleve enda bedre og mer komplette produkter og tjenester fra selskapet i tiden fremover.

Framtidsutsikter

På tross av usikkerhet og sterk regulering av samfunnet under Covid19-pandemien har eiendomsmarkedet så langt ikke blitt negativt påvirket av den unormale situasjonen. Selskapet tar høyde for nye utfordringer også i 2021, og med dette utgangspunktet forventer styret at 2021 vil bli et godt år for EiendomsMegler 1 Midt-Norge.

Forslag til anvendelse av årsresultat

Styret vil fremme forslag overfor generalforsamlingen om at årets overskudd etter skatt kr 39 354 473,- disponeres slik:

Utbytte	kr	39 349 740,-
Overført til egenkapital	«	4 733,-
Sum disponert	kr	39 354 473,-

Trondheim, den 16. februar 2021

Jan-Frode Janson
Styrets leder

Kjetil Reinsberg
Daglig leder

Odd Einar Folland
Styremedlem

Stig Brautaset
Styremedlem

Kjersti Hønstad
Styremedlem

Anders Jensen
Styremedlem, ansattrepr.

Nelly Anita Sundfær Maske
Styremedlem



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

Document ID:
29E9F114964448D3B1A7584C72B12504



Sak 9 Årsregnskap EM1MN 2020 til styret.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Jensen, Anders	BANKID_MOBILE	2021-02-25 11:35 GMT+1
Folland, Odd Einar	BANKID_MOBILE	2021-02-25 11:48 GMT+1
Brautaset, Stig Olav	BANKID_MOBILE	2021-03-01 08:26 GMT+1
Janson, Jan-Frode	BANKID_MOBILE	2021-03-03 10:02 GMT+1
Hønstad, Kjersti	BANKID_MOBILE	2021-03-04 09:55 GMT+1
Maske, Nelly Sundfær	BANKID_MOBILE	2021-03-04 22:42 GMT+1
Reinsberg, Kjetil	BANKID	2021-03-05 07:02 GMT+1

This document package contains:

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



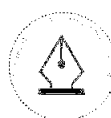
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



INTERN



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
7	Meglerprovisjon	235.818.677	220.487.684
7	Øvrige meglerinntekter	175.791.706	164.881.243
7	Andre driftsinntekter	11.542.501	17.897.036
	Sum meglerinntekter	423.152.884	403.265.963
2	Lønnskostnad	268.046.981	250.448.224
4,5,13	Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	19.462.330	17.709.064
4,5	Nedskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	236.250
2,7	Annen driftskostnad	86.573.449	104.701.421
	Sum driftskostnader	374.082.761	373.094.959
	Driftsresultat	49.070.124	30.171.004
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
7	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2.781.077	2.609.804
	Annen renteinntekt	23.892	53.115
7	Annen rentekostnad	1.086.324	1.958.267
7	Annen finanskostnad	180.638	54.400.000
	Netto finansresultat	1.538.007	-53.695.347
	Ordinært resultat før skattekostnad	50.608.131	-23.524.343
8	Skattekostnad på ordinært resultat	11.253.658	7.154.010
	Ordinært resultat	39.354.473	-30.678.353
	Årsresultat	39.354.473	-30.678.353
	UTVIDET RESULTAT		
	Poster som vil bli omklassifisert til resultat	0	0
	Poster som ikke vil bli omklassifisert til resultat	0	0
	Sum utvidet resultat	0	0
	ÅRETS TOTALRESULTAT	39.354.473	-30.678.353
	OVERFØRINGER		
6	Avsatt til annen egenkapital	39.354.473	-
	Overført fra annen egenkapital	0	16.758.518
	Overført fra overkurs	0	13.919.835
	Sum overføringer	39.354.473	30.678.353



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2020	2019
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
4	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemærk	16.421.189	16.021.452
8	Utsatt skattefordel	896.974	1.153.365
4	Goodwill	2.416.668	2.416.668
	Sum immaterielle eiendeler	19.734.831	19.591.485
	Varige driftsmidler		
5,13	Tomter, bygninger og annen fast eiendoms	46.664.325	64.120.976
5,13	Maskin og anlegg	246.503	386.105
5	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	3.840.603	5.656.927
	Sum varige driftsmidler	50.751.431	70.164.008
	Finansielle anleggsmidler		
12	Investeringer i datterselskap	9.055.573	9.055.573
12	Investeringer i aksjer og andeler	-	-
	Obligasjoner og andre fordringer	787.009	195.120
	Sum finansielle anleggsmidler	9.842.582	9.250.693
	Sum anleggsmidler	80.328.844	99.006.186
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Andre fordringer	4.638.748	5.782.285
9,10	Klientutlegg og klientgjeld	135.598.443	155.093.657
	Sum fordringer	140.237.191	160.875.942
7,11	Bankinnskudd, kontanter o.l.	134.789.076	50.473.757
	Sum omløpsmidler	275.026.268	211.349.700
	SUM EIENDELER	355.355.112	310.355.886



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2020	2019
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3,6	Selskapskapital (5.505 aksjer á kr 12 100)	66.610.500	66.610.500
	Overkurs	106.109.991	106.109.991
	Sum innskutt egenkapital	172.720.491	172.720.491
	Opptjent egenkapital		
6	Annen egenkapital	39.354.473	-
	Sum opptjent egenkapital	39.354.473	-
	Sum egenkapital	212.074.964	172.720.491
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
13	Øvrig langsiktig gjeld	36.300.106	44.187.310
	Sum annen langsiktig gjeld	36.300.106	44.187.310
	Kortsiktig gjeld		
7	Gjeld til kredittinstitusjoner (limit 40 mill.kr)	-	134.156
	Leverandørgjeld	8.607.471	12.166.293
8	Betalbar skatt	10.997.267	7.625.028
	Skyldige offentlige avgifter	28.671.695	27.213.294
	Annen kortsiktig gjeld	58.703.610	46.309.314
	Sum kortsiktig gjeld	106.980.043	93.448.085
	Sum gjeld	143.280.148	137.635.395
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	355.355.112	310.355.886

Trondheim, 16. februar 2021

Styret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Jan-Frode Janson
Styrets leder

Kjersti Hønstad
Styremedlem

Stig Olav Brautaset
Styremedlem

Nelly Anita Sundfær Maske
Styremedlem

Anders Jensen
Styremedlem
(Ansattrepresentant)

Odd Einar Folland
Styremedlem

Kjetil Reinsberg
Daglig leder



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS er et datterselskap av SpareBank 1 SMN. Årsregnskapet er fastsatt i henhold til regnskapslovens regler om forenklet IFRS.

IFRS-standarder

EiendomsMegler 1 Midt-Norge har ikke implementert nye IFRS-standarder i 2020.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Immaterielle eiendeler

Goodwill oppstår som differanse mellom virkelig verdi av vederlaget med tillegg av direkte utgifter til transaksjonen ved kjøp av en virksomhet og virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og forpliktelser. Goodwill avskrives ikke, men den er gjenstand for en årlig nedskrivningslest eller hyppigere ved indikasjon med sikte på å avdekke et eventuelt verdifall, i samsvar med IAS 36. Ved vurdering av verdifall foregår vurderingen på det laveste nivå der det er mulig å identifisere kontantstrømmer. Valg av vurderingsenhet er gjort ut fra hensyn til hvor det er mulig å identifisere og skille ut kontantstrømmer knyttet til virksomheten.

Aksjer

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt.

Fordringer

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

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad - Innskuddsbasert ordning

Innskuddsplåner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Utbytte

Foreslått utbytte på aksjene bokføres som egenkapital i perioden frem til det er vedtatt av selskapets generalforsamling.

Inntekter

Meglerprovisjon bokføres når den er realisert, dvs når en tjeneste er utført. Et salgoppdrag vil være utført ved budaksept, og inntekten vil være opptjent på dette tidspunktet.

Ved tjenestesalg foretas inntektsføring når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Noter til regnskapet 2020

Note 2

Lønnskostnad	2020	2019
Lønn	210.674.489	195.056.379
Folketrygdavgift	29.902.753	29.121.252
Pensjonskostnader	16.068.926	16.345.216
Andre ytelser	11.400.813	9.925.377
Sum	268.046.981	250.448.224

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

	218	222
--	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Lønn	Innskudds- pensjon	Annen godtgjørelse
Daglig leder	2.654.162	161.227	742.341
Styret	225.000	0	0

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik

	2020	2019
Lovpålagt revisjon inkl. annen regnskapsmessig bistand	178.000	155.546
Andre attestasjons tjenester	12.000	25.420
Skatte-/avgiftsrådgivning	24.000	0
Andre tjenester utenfor revisjon	16.295	34.790

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	5.505	12.100	66.610.500
Sum	5.505	12.100	66.610.500

Eierstruktur

Selskapets aksjonærer per 31. desember:

	Aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
SpareBank 1 SMN	4.788	87,0 %	87,0 %
SpareBank 1 Nordvest	417	7,6 %	7,6 %
SpareBank 1 Søre Sunnmøre	300	5,4 %	5,4 %
Totalt antall aksjer	5.505	100 %	100 %

Konsernregnskap hvor EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS inngår presenteres av SpareBank 1 SMN på smn.no.



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Immaterielle eiendeler

	Software	Goodwill	SUM
Anskaffelseskost 01.01	18.266.145	2.416.688	20.682.813
Tilgang	3.533.460	-	3.533.460
Avgang	117.680	-	117.680
Anskaffelseskost 31.12	21.681.925	2.416.688	24.098.593

Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01	2.244.692	-	2.244.692
Avgang akk. avskrivninger	117.680	-	117.680
Nedskrivning	-	-	-
Årets avskrivning	3.133.723	-	3.133.723
Netto akk. og rev. nedskr. 31.12.08	-	-	-
Akk. avskr. og nedskr. 31.12	5.260.736	-	5.260.736
Bokført verdi pr. 31.12	16.421.189	2.416.688	18.837.857

Økonomisk levetid	4 år
Avskrivningsplan	Lineær

De enkelte goodwillposter i balansen er allokert til vurderingsenheter i henhold til hvilke virksomheter som nyter godt av den kjøpte virksomheten. Valg av vurderingsenhet er gjort ut fra hensyn til hvor det er mulig å identifisere og skille ut kontantstrømmer knyttet til virksomheten. De oppkjøpte virksomheter er videreført som avdelinger i selskapet, og avdelingene er således naturlige vurderingsenheter.

Nedskrivningstesting av balanseførte verdier foretas ved en neddiskontering av forventede fremtidige kontantstrømmer fra virksomheten.

Diskonteringsfaktoren er basert på en vurdering av hva som er markedets avkastningskrav for den type virksomhet som inngår i vurderingsenheten. Dette avkastningskravet reflekterer risiko i virksomheten. Nedskrivningslestele er gjennomført på kontantstrømmer etter skatt. Avkastningskrav som er benyttet for 2020 er 14,6 % etter skatt.

Note 5 Varige driftsmidler

	Bygg, tomter og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsere, inventar o.l.	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	8.374.494	547.283	18.274.832	27.196.609
Tilgang	0	-	917.067	917.067
Tilgang egentilvirkede driftsmidler	-	-	-	-
Avgang	7.881.245	-	3.201.370	11.082.615
Anskaffelseskost 31.12.	493.249	547.283	15.990.529	17.031.061

Akkumulerte avskrivninger 01.01	198.709	287.750	12.617.907	13.104.366
Avgang akkumulerte avskrivninger	-	-	3.201.369	3.201.369
Avgang akkumulerte nedskrivninger	175.000	-	-	175.000
Nedskrivning	-	-	-	-
Årets avskrivning	62.130	76.318	2.733.387	2.871.835
Akkumulerte avskr. og nedskr. 31.12.	85.839	364.068	12.149.925	12.599.832
Bokført verdi pr. 31.12.	407.410	183.215	3.840.604	4.431.229

Økonomisk levetid	4-10 år	4-5 år	4-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Noter til regnskapet 2020

Note 6 Egenkapital

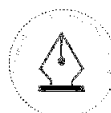
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	66.610.500	106.109.991	-	172.720.491
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat	-	-	39.354.473	39.354.473
Egenkapital 31.12.	66.610.500	106.109.991	39.354.473	212.074.964

Note 7 Mellomværende/transaksjoner med selskap i samme konsern

	2020	2019
Bankinnskudd	131.411.601	47.115.231
Sum	131.411.601	47.115.231

Resultattransaksjoner	2020	2019
Meglerprovisjon	3.394.475	0
Øvrige meglerinntekter	1.014.500	996.280
Andre driftsinntekter	891.847	10.710.509
Andre driftskostnader	18.310.707	16.480.300
Finansinntekter	8.688.934	13.632.287
Finanskostnader	377.837	958.179

Alle transaksjoner med nærstående parter er basert på prinsippet om amlengdes avstand.



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Noter til regnskapet 2020

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	10.997.267	7.625.028
Endring i utsatt skatt	256.391	-471.018
Skattekostnad ordinært resultat	11.253.658	7.154.010

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

	2020	2019
Årets betalbare skattekostnad	10.997.267	7.625.028
Betalbar skatt i balansen	10.997.267	7.625.028

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	50.608.131	-23.524.343
Årsresultat før skatt	50.608.131	-23.524.343
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats	11.133.789	-5.175.355
Skatteeffekten av følgende poster:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	119.869	12.329.366
Nedskrivning Goodwill	-	-
Effekt av endring skattesats for utsatt skatt	-	-
Skattekostnad	11.253.658	7.154.010
Effektiv skattesats	22,2 %	-30,4 %

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, og netto skatteeffekt av disse:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	511.839	-	-	155.248
Goodwill	-	-	-	-
Finansielle anleggsmidler	-	-	-	-
Varer	-	-	-	-
Fordringer	3.460.655	-	4.585.184	-
Investeringer	-	-	-	-
Kortsiktig gjeld	-	-	-	-
Langsiktig gjeld	-	-	-	-
Andre midlertidige forskjeller	891.671	-	1.007.752	-
Pensjonsmidler	-	787.009	-	195.120
Forskjell som ikke inngår i beregning	-	-	-	-
Sum	4.864.165	787.009	5.592.936	350.368
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	896.974	-	1.153.365	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	896.974	-	1.153.365	-

Note 9 Klientansvar

Klientmidler innregnes ikke i balansen, jfr. forskrift om årsregnskap for eiendomsめglere.

Klientmidler og klientansvar fremgår som følger:

	2020	2019
Innestående klientmidler bank	933.172.905	878.504.288
Klientansvar	933.172.905	878.504.288
Uforklart avvik	-	-

Note 10 Klientutlegg og klientgjeld

Klientutlegg og klientgjeld består av både utlegg på usolgte eiendommer og vederlag og utlegg på solgte eiendommer og er bokført til pålydende med fradrag for delkrederavsetning. Av totalsummen kr 139 059 099,- gjelder utlegg på usolgte eiendommer kr 50 044 414,- mot kr 71 135 143,- i 2019.

Note 11 Bundne midler

Av totale bankinnskudd er kr 9 943 714,- bundet til skyldig skattetrekk pr 31.12.



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Noter til regnskapet 2020

Note 12 Aksjer

Selskap	Ansk.- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- andel	Eier- andel	Bokført verdi
Brauten Eiendom AS	04.04.2016	Trondheim	100 %	100 %	9.055.573
Webtop Solution AS	24.08.2016	Oslo	13,5 %	13,5 %	0

Selskap	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Brauten Eiendom AS	6.621.566	1.218.162

Note 13 Leieavtaler

Bruksretteiendeler	Bygg	Kjøreløy	Totalt
Anskaffelseskost 1. januar	69.209.918	189.855	69.399.774
Tilgang av bruksretteiendeler	4.232.238	0	4.232.238
Overføringer og reklassifiseringer	-1.628.594		-1.628.594
Anskaffelseskost 31. desember	71.813.562	189.855	72.003.417

Akkumulerte av- og nedskrivninger 1. januar	13.264.729	63.284	13.328.013
Avskrivninger	13.393.489	63.284	13.456.773
Overføringer og reklassifiseringer	-1.101.573		-1.101.573
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31. desember	25.556.645	126.568	25.683.214

Balansført verdi av bruksretteiendeler 31. desember	46.256.917	63.287	46.320.204
------------------------------------------------------------	-------------------	---------------	-------------------

Laveste av gjestående leieperiode eller økonomisk levetid	1 år	1 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær

Leieforpliktelser

Udiskonterte leieforpliktelser og forfall av betalinger	Totalt
Mindre enn 1 år	11.501.042
1-2 år	9.010.183
2-3 år	8.216.490
3-4 år	6.798.813
4-5 år	6.436.102
Mer enn 5 år	10.829.028
Totale udiskonterte leieforpliktelser 31. desember	62.791.658

Endringer i leieforpliktelser	Totalt
Totale leieforpliktelser 1. januar	57.079.515
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden	4.232.238
Betaling av hovedskol	-13.076.045
Betaling av renter	-1.065.927
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelser	1.065.927
Justeringer	-1.023.834
Totale leieforpliktelser 31. desember	47.211.874

Kortsiktige leieforpliktelser	10.911.768
Langsiktige leieforpliktelser	36.300.106
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelser	14.141.972

Andre leiekostnader innregnet i resultatet	Totalt
Variable leiebetalinger kostnadsført i perioden	6.386.865
Driftskostnader i perioden knyttet til kortsiktige leieavtaler (inkludert kortsiktige leieavtaler av lav verdi)	1.473.601
Driftskostnader i perioden knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskludert kortsiktige leieavtaler over)	0
Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader	7.860.466

Opsjoner om å forlenge en leieavtale

Konsernets leieavtaler av bygninger har leieperioder som varierer mellom 5 og 10 år. Flere av avtalene inneholder en rettighet til forlengelse som kan utøves i løpet av avtalens siste periode. Ved inngåelse av en avtale vurderer konsernet om rettigheten til forlengelse med rimelig sikkerhet vil utøves. Konsernets potensielle fremtidige leiebetalinger som ikke er inkludert i leieforpliktelsene knyttet til forlengelsesopsjoner er MNOK 29,8 per 31. desember 2020.

Kjøpsopsjoner

Selskapet leier maskiner og utstyr og kjøreløy med en leieperiode mellom 3 og 5 år. Noen av disse leiekontraktene inkluderer en opsjon til å kjøpe eiendelene ved en leieperiode. Ved inngåelse av en avtale vurderes om en kjøpsoppsjon med rimelig sikkerhet vil utøves. Selskapets potensielle fremtidige leiebetalinger som ikke er inkludert i leieforpliktelsene knyttet til kjøpsopsjoner er MNOK 0,- per 31. desember 2020.



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44



INTERN

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	50.608.131	-23.524.343
Ekstraordinært resultat før skattekostnad		
Periodens betalte skatt	-7.625.028	-7.418.645
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	19.462.330	17.945.314
Nedskrivning aksjer og ansvarlig lån	180.638	54.400.000
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-290	-
Endring i kundefordringer	19.495.214	-8.737.527
Endring i leverandørgjeld	-3.558.822	4.200.460
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	2.631.293	-20.462.311
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	81.193.466	16.402.948
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	7.706.535	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-917.067	-10.995.081
Utbetalinger ved kjøp av immatrielle eiendeler	-3.533.460	-5.769.313
Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler		-9.400.000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	3.256.008	-26.164.394
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Netto endring i kassekreditt	-134.156	134.156
Innbetaling av egenkapital	-	13.487.250
Utbetalinger av utbytte	-	-13.487.250
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-134.156	134.156
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	84.315.318	-9.627.290
Tilført bankinnskudd ved fusjon	-	-
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	50.473.757	60.101.048
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	134.789.076	50.473.757



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

Document ID:
3C4C82395C2947EC80A89BEF9F1C2A44