



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 832 632  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS  
Forretningsadresse: Torvet 5  
3120 NØTTERØY

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Runi Johannessemn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		182 046 082	119 311 536
Annen driftsinntekt		-39 100	4 413
<b>Sum inntekter</b>		<b>182 006 982</b>	<b>119 315 949</b>
<b>Kostnader</b>			
Oppdragsrelaterte kostnader		32 436 475	20 156 466
Lønnskostnad	1,2	104 498 101	68 355 180
Avskrivning på varige driftsmidler	3,4	4 076 131	1 167 744
Annen driftskostnad	1	25 972 566	16 077 598
<b>Sum kostnader</b>		<b>166 983 273</b>	<b>105 756 988</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 023 709</b>	<b>13 558 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 097 847	411 786
Annen finansinntekt		5 145	193
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 102 992</b>	<b>411 979</b>
Annen rentekostnad		102 540	71 687
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>102 540</b>	<b>71 687</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 000 452</b>	<b>340 292</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 024 161</b>	<b>13 899 253</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 229 329	3 088 216
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 794 832</b>	<b>10 811 037</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 794 832</b>	<b>10 811 037</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 794 832</b>	<b>10 811 037</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		9 000 000	
Avgitt konsernbidrag		14 473 258	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer annen egenkapital		-11 678 426	10 811 037
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 794 832</b>	<b>10 811 037</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Lisenser	3	1 822 247	1 935 479
Utsatt skattefordel	5	454 784	454 638
Goodwill	4	4 090 611	-600 363
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 367 642</b>	<b>1 789 755</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 161 331	547 842
Kunst	3	25 000	25 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 186 331</b>	<b>572 842</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	30 000	30 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 583 974</b>	<b>2 392 597</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	70 117 291	46 448 051
Andre kortsiktige fordringer		2 688 467	1 397 460
Konsernfordringer		12 203	
<b>Sum fordringer</b>		<b>72 817 961</b>	<b>47 845 510</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	38 477 542	22 450 625
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 477 542</b>	<b>22 450 625</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>111 295 503</b>	<b>70 296 135</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118 879 476</b>	<b>72 688 732</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	532 236	532 236
Overkurs	9	24 011 564	5 361 564
Annen innskutt egenkapital	9	6 510 569	6 510 569
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 054 369</b>	<b>12 404 369</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	42 434 161	29 911 199
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 434 161</b>	<b>29 911 199</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 488 530</b>	<b>42 315 568</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	2	933 527	1 152 034
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>933 527</b>	<b>1 152 034</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>933 527</b>	<b>1 152 034</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 720 541	4 829 681
Betalbar skatt	5		3 366 610
Skyldig offentlige avgifter		13 623 649	9 071 752
Utbytte		9 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		15 113 230	11 953 087
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 457 419</b>	<b>29 221 130</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 390 946</b>	<b>30 373 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 879 476</b>	<b>72 688 732</b>



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### EM 1 SØN årsregnskap 2022 korrekt styre.pdf

Name	Method	Signed at
Bølstad, Per Øyvind	BANKID MOBILE	2023-03-31 08:47 GMT+02
Meland, Egil	BANKID	2023-03-30 09:58 GMT+02
Romdahl, Truls	BANKID MOBILE	2023-03-30 09:55 GMT+02
Hordvik, Håvard	BANKID	2023-03-30 09:45 GMT+02
Olsen, Lasse	BANKID MOBILE	2023-03-30 09:45 GMT+02
Amundsen, Ola	BANKID MOBILE	2023-04-18 11:00 GMT+02



0qJOqmt0UMV2gfa:

Årsregnskap 2022  
Eiendomsmegler 1  
Sørøst-Norge AS



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Styrets årsberetning 2023 EM1 Sørøst-Norge.pdf

Name	Method	Signed at
Amundsen, Ola	BANKID MOBILE	2023-04-26 13 25 GMT+02
Romdahl, Truls	BANKID MOBILE	2023-04-26 12 53 GMT+02
Meland, Egil	BANKID	2023-04-26 11.19 GMT+02
Bolstad, Per Øyvind	BANKID MOBILE	2023-04-26 10 23 GMT+02
Hordvik, Håvard	BANKID	2023-04-26 10 22 GMT+02
Olsen, Lasse	BANKID MOBILE	2023-04-26 16 13 GMT+02



The file is signed with a digital signature. The signature is verified by the control system of the document.  
Denne filen er signert med et digitalt signatur. Signaturen er verifisert av kontrollsystemet for dokumentet.



M3A\_MV70Az4xjSv



# Årsberetning 2022

## EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge

12.10

EiendomsMegler **1**  
SØRØST-NORGE

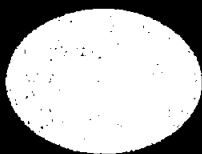


**EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge**

**Innhold**

Hovedtal	03
Virksomhetens art	04
Ekstraordinært 2022	04
Analyse av årsregnskapet	05
Foretakets utskifter	06
Finansiell risiko	07
Årets overskuddsdisponering	07
Arbeidsmiljø og likestilling	08
Menneskerettigheter og Bærekraft	09
Tilbakeblikk 2022	10





148 mnok (+51%)  
Netto Driftsinntekter

15 mnok (+11%)  
Driftsresultat

8,2 % (10% av netto)  
Resultatmargin

2686 (+38%)  
Formidlede enheter

26 % markedsandel  
EiendomsMegler

88 ansatte(+30)  
12 avdelinger



Kontonummer	Kontonavn	Virkelig
	Meglerprovisjon	129.293.586
	Øvrige salgs-/driftsinntekter*	18.904.455
	Sum Salgs-/driftsinntekter	148.198.041
	Sum Personalkostnader	104.498.101
	Sum Avskrivninger	4.076.131
	Sum Andre driftskostnader	24.600.100
	Sum driftskostnader	133.174.332
	Driftsresultat	15.023.709
	Sum Finansinntekter	1.102.492
	Sum Finanskostnader	102.540
	Netto finans	1.000.452
	Resultat før skattekostnad	16.024.161

NB: EiendomsMegler 1 AS og EiendomsMegler 1 AS er inkludert i de detaljerte tallene.



### *Virksomhetens art og hvor den drives*

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS(EM1 S) er et eiendomsmeglingselskap som driver eiendomsmegling og administrative oppgaver. Virksomheten drives fra Teie Torv 5, 3106 Nøtterøy, med avdelinger i Modum, Øvre Eiker, Lier, Drammen, Mjøndalen, Kongsberg, Holmestrand, Horten, Sandefjord, Teie/Tønsberg (oppgjør og Næringsmegling) og Larvik.

Konsernregnskap utarbeides av vårt morselskap som er SpareBank 1 Sørøst-Norge.

Styret har ansvarsforsikring igjennom konsernets avtaler.

**2022** ble også litt preget av pandemien i starten av året.

EM1 S merket det først og fremst ved å holde på tiltak for visning, alternative kontorplasser og ytterligere digitalisering i prosessen med kjøp og salg av bolig. Vi har nytt godt av et bra marked i våre områder som har befolkningsvekst og relativ høy prisvekst frem til september 2022. Etter renteoppgangen i 2022 og kraftig stigende boutgifter responderte markedet med en nedgang og et lavere antall boliger som ble omsatt, sammenlignet med de foregående årene. Prisveksten ble positiv på landsbasis med 1,5% etter å ha passert en «topp» i juli/august. Det reelle fallet fra toppen ligger på ca 5-7%. Våre områder er attraktive flere endte over snittet, hvor Tønsberg m. Færder fikk størst økning med 3,8% prisvekst.

Digitalisering av prosesser og arbeidsflyt er sentralt i vår hverdag og vi tilbyr fortsatt «digitalproduktet» Lettsolgt, hvor kunden selv er mer involvert og megling foretas på fast pris og hvor megler kun skal jobbe fra kontoret og ikke ut til eiendommen etter befaring.

Sparebank 1 Sørøst-Norge og Sparebank 1 Modum fusjonerte 1. april 2022.

\*EM1 Modum ble innfusjonert 24/12-2022 og vil regnskapsmessig ha med sitt resultat for perioden fra 1 april til 31 desember i konsoliderte tall. Resultat før 1 april ble avregnet mot balanse. Selskapet hadde 30 ansatte og avdelinger i Drammen, Øvre Eiker og Modum. Megleren ser positivt på sammenslåingen og vil jobbe for en organisering som medfører forsterkede roller og ytterligere forbedringer på kvalitet og drift. EM1 S stiller med et positivt og med et opportunistisk syn på eventuelle ytterligere sammenslåinger fremover.

4 av 12

**EiendomsMegler**  
SØRØST-NORGE **1**



## Analyse av årsregnskapet og sentrale kommentarer

(risikoer og usikkerhetsfaktorer)

Salgsinntekten (netto driftsinntekter) i 2022 ble 51% høyere enn i 2021. Mesteparten av økningen skyldes innfusjonert selskap.

Økingen er som forventet.

Driftsresultatet for 2022 økte fra kr 13.558.961,- (2021) til kr 15.023.709,- (2022) p.g.a. fusjon og regnskapsmessig virkning fra og med 1 april. Nedgang i antall formidlinger utgjorde et fall i omsetning sett opp mot 2021, som var et toppår på aktivitet.

Bemanningen er stabil og økningen skyldes fusjon og noen flere nye som jobber ved siden av skole. Gjennomsnitt 57 årsverk i 2021 og 88 i 2022 (30 fra Modum inkludert).

\* Modum påvirkning:

- Regnskapsmessig slått sammen fra 1 april til og med 31 desember
- 30 ansatte
- Ca. 4 millioner av resultatet stammer fra fusjonen

Konkurransen er skjerpet og til dels hardnet til i våre områder.

Største investering var kjøp av web sider med ca kr 302.000,-.

Totalkapitalen var kr 118.879<sup>1</sup> pr. 31.12.22, sammenlignet med kr 72.688<sup>1</sup> pr 31.12.21. (ca 40mill stammer fra fusjonen). Selskapet har hatt en økning i kontanter i 2022 og fremstår som godt likvide. Vi har avsatt 9mill i utbytte til eier etter et godt 2022.

Våre kundefordringer har økt pga fusjon. Vi har fortsatt med LO favor program og avlaste våre kunder for utlegg i forbindelse med oppdragsinngåelse, som innebærer at vi legger ut for kunde underveis i salgsprosess. Økt salgstid gir større utlegg, samt nybolig binder også store summer, da byggetid og overtagelse kan være et år eller to frem i tid.

Vårt utestående er økt, fra kr 47.845<sup>1</sup> pr. 31.12.21 til 72.817<sup>1</sup> pr. 31.12.22. Økningen skyldes i sin helhet fusjon.

Selskapet driver i eiendomsmeglerbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for konjunktursvingninger, noe som kan føre til svingninger i resultat over tid. Siste halvdel av 2022 endret et marked i oppgang seg til nedgang og langt færre omsetninger enn de siste årene.

1 av 10

EiendomsMegler 1  
SØRØST-NORGE



Imidlertid har det vært mange gode år nå og selskapet regner med stabil drift også inn i 2023, selv om aktivitetsnivået er forventet å være mindre enn de foregående årene. Det er stor konkurranse i vår bransje og det er viktig å holde på våre etablerte og gode meglere.

Som kontantstrømoppstillingen viser, hadde vi en positiv kontantstrøm i 2022. Den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet var tilfredsstillende.

Daglig leder er godgjort fullt ut med lønn og bonus i henhold til gjeldende avtale.

Selskapet driver ikke egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen.

#### Redegjørelse for foretakets utsikter

Vår markedsandel økte fra 18,5% (2021) til 26% (2022), samlet salg i alle kommuner vi har avdeling. Økningen er utelukkende på bakgrunn av fusjon og kan i betydelig grad finnes i gamle Buskerud. Vi har flere nye meglere som er under opplæring. Selskapets ledelse anser at de har kapasitet med våre medarbeidere, samt nyansettelser, til å ta markedsandeler.

Driftsresultatet ble over budsjett 2022, grunnet sammenslåtte regnskaper. Hensyntatt fusjon og markedet er reelt resultat noe lavere enn mål i begge de fusjonerte enhetene. Årsaken er fallende marked som igjen medfører færre salg. Sosiale kostnader og økte kostnader på kontorene og generell drift, samt et lønnsøppgjør som var over forventet nivå har også bidratt til redusert resultat.

Vi forventer stabil stab og drift i 2023 og en ønsker en svak økning på selgende årsverk.

Systemer vil gjennomgås og vi vil søke det optimale for vår virksomhet. Jobben mot en felles kundereise fortsetter.

EM1 S forventer relativ stabil rente i 2023.



Vi satsset, i forrige strategiperiode, på å styrke vår portefølje av prosjekterte boliger. Dette har vi lyktes med og har ved utgangen til 2022 en portefølje på ca. 1000 enheter. Ca. 20-25% av porteføljen selges på ett år og vi formidlet 227 enheter i 2022. Dette markedet er nå svært mye roligere og vi forventer mindre salg i 2023.

#### Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til våre utestående tilkunder. Dette har vi god kontroll på. Når eiendommen vi har salgsoppdrag på, selges, blir vårt utestående trukket i oppgjøret. Selskapet har også som rutine at når vi mottar et oppdrag, så tinglyses en sikringsobligasjon (pantedokument) i kundens eiendom, slik at vi har sikkerhet i eiendommen. Dette pantdokumentet blir ikke slettet før kunden har innbetalt vårt tilgodehavende. Foretaket har svært lave tap.

#### Fortsatt drift

Styret og daglig leder kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

#### Årets overskudd

Styret foreslår at årets overskudd kr 11.794.832,- etter skatt disponeres som følger:

Avsatt til ordinært utbytte	kr 9.000.000,-
Overføring annen egenkapital	kr 2.974.832,-
Sum disponert	kr 11.974.832,-

Det er tillegg gitt et sirkelkonsernbidrag som medfører at overføringen til annen egenkapital blir på kr. 6.877.033



### Arbeidsmiljøet

I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapet oversikt over sykefravær blant selskapets ansatte. Det har ikke funnet sted ulykker eller skader på arbeidsplassen. Sykefraværet var på ca. 3,0% av den totale arbeidstiden i regnskapsåret. Fraværet er i det vesentligste knyttet til sykmeldinger.

Vi har en stabil og kompetent bemanning og er kjent som en bra arbeidsgiver. Vi har normalt ingen vansker med å rekruttere kvalifiserte personer til ledige stillinger, men det er et generelt problem med for få meglere i bransjen. Store variasjoner i vårt markedsområde.

Styret og daglig leder mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende og vi har hatt økende ATH på org. Undersøkelser tidligere.

### Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion eller funksjonsnedsettelse. Av selskapets 88 ansatte (31/12-22) er 42 kvinner og 46 menn. 7 kvinner innehar ledende stillinger, noe som tilsvarer 44%. 25% (1 styremedlem) er kvinne. Som selskap i Sparebank 1 Sørøst-Norge følger vi konsernets retningslinjer og vil ta del i konsernets kartlegging og tiltak på områdene: Arbeidsmiljø, likestilling og mangfold. Se for øvrig konsernets årsberetning for mer utfyllende informasjon.



5 av 10

EiendomsMegler 1  
SØRØST-NORGE



## Menneskerettigheter

Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS har ikke utarbeidet egne retningslinjer på dette området. Risikoen for brudd på menneskerettighetene er liten, da foretaket har sin forretningsdrift i Norge og dermed opererer i samsvar med lover, regler og konvensjoner. Området anses dessuten å være dekket gjennom konsernets etiske regler som angir hovedprinsipper for hvordan ansatte og tillitsvalgte i konsernet skal opptre og hvilke holdninger som skal ligge til grunn for beslutninger i gitte situasjoner.

Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS gjennomfører ATI undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik på anstendige arbeidsforhold. Pr. i dag er vi ikke kjent med avvik. Ved avvik vil vi analysere situasjonen og gjennomføre tiltak. Vi er også innlemmet i anonym varslingsjeneste via Internrevisor, hvor kritikkverdige forhold løpende kan rapporteres. Ingen varsler er fremsatt i 2022.

## Ytre miljø og bærekraft

Selskapet forurensrer i liten grad det ytre miljø. Vi jobber aktivt med bærekraft i flere dimensjoner og ønsker på lik linje med konsernet, en tydelig profil mot bærekraft og bærekraftige lokalsamfunn. Egen mål for bærekraft vil bli utarbeidet.

Drammen, 6. mars 2023

*PROTOKOLLEN ER SIGNERT DIGITALT*

Egil Meland  
Styrets leder

Håvard Hordvik  
Styremedlem

Øyvind Boistad  
Styremedlem  
Ansattesrepresentant

Truls Røedland  
Styremedlem  
altres representant

Ola Amundsen  
Daglig leder

Lasse Olsen  
Styremedlem

9 av 10

**Eiendomsmegler 1**  
SØRØST-NORGE



## Noentilbakeblikk på 2022



Januar

Året startet med strenge restriksjoner, men regjeringen lettet på tiltaket i løpet av januar.



August

Det meldes om rekordlave vannmagasiner og strømprisene har stadig nye høyder.



Februar

Norge åpner for fullt februar ved å fjerne så å si alle koronatiltak. Men gleden var kortvarig da Russland gikk til krig mot Ukraina 24. februar.



September

Boligprisene starter å falle etter flere rentenevninger og økte boligstrafker.



April

Matprisene begynte å stige kraftig.



Oktober

Utkast til fusjonsplan blir fremlagt styrene i EMI Midt og EMI Sørst-Norge.



Juni

Norges Bank setter opp styringsrenta. Dette er den første av tre doble hevinger i løpet av året.



Desember

Juridisk fusjon mellom meglerforetakene er på plass 24.12.



Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		182 046 082	119.311.536
Annen driftsinntekt		(39.100)	4.413
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>182.006.982</b>	<b>119.315.949</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Oppdragsrelaterte kostnader		32 436 475	20 156 466
Lønnskostnad	1 2	104.498.101	68.355 180
Avskrivning på varige driftsmidler	3,4	4 076.131	1.167.744
Annen driftskostnad	1	25 972.566	16.077 598
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>166.983.273</b>	<b>105.756.988</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15.023.709</b>	<b>13.558.961</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		1 097 847	411 786
Annen finansinntekt		5 145	193
Annen rentekostnad		102.540	71.687
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>1.000.452</b>	<b>340.292</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>16.024.161</b>	<b>13.899.253</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 229 329	3.088 216
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>11.794.832</b>	<b>10.811.037</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte		9 000.000	0
Avgitt konsernbidrag		14 473.258	0
Overføringer annen egenkapital		(11.678.426)	10.811.037
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>11.794.832</b>	<b>10.811.037</b>



Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	3	1.822.247	1.935.479
Uisatt skattefordel	5	454.784	454.638
Goodwill	4	4.090.611	(600.363)
Sum immaterielle eiendeler		6.367.642	1.789.755
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm	3	1.161.331	547.842
Kunst	3	25.000	25.000
Sum varige driftsmidler		1.186.331	572.842
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	30.000	30.000
Sum finansielle anleggsmidler		30.000	30.000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7.583.974</b>	<b>2.392.597</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	7	70.117.291	46.448.051
Fordringer på konsernselskap		12.203	0
Andre kortsiktede fordringer		2.688.467	1.397.460
Sum fordringer		72.817.961	47.845.510
Bankinnskudd, kontanter o.l	8	38.477.542	22.450.625
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>111.295.503</b>	<b>70.296.135</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118.879.476</b>	<b>72.688.732</b>



## Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

### Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	532.236	532.236
Overkurs	9	24.011.564	5.381.564
Annen innskutt egenkapital	9	6.510.569	6.510.569
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31.054.369</b>	<b>12.404.369</b>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	42.434.161	29.911.199
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42.434.161</b>	<b>29.911.199</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>73.488.530</b>	<b>42.315.568</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	2	933.527	1.152.034
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>933.527</b>	<b>1.152.034</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>933.527</b>	<b>1.152.034</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6.720.541	4.829.681
Betalbar skatt	5	0	3.366.610
Skyldig offentlige avgifter		13.623.649	9.071.752
Ubytte		9.000.000	0
Annen kortsiktig gjeld		15.113.230	11.953.087
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>44.457.419</b>	<b>29.221.130</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>45.390.946</b>	<b>30.373.164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118.879.476</b>	<b>72.688.732</b>

NØTTERØY den 06.03.2023

Styret i Eiendomsmegler Sørøst-Norge AS

Egil Meland  
Styrets leder

Håvard Hordvik  
Nestleder

Truls Romdahl  
Styremedlem

Per Øyvind Bølstad  
Styremedlem

Lasse Olsen  
Styremedlem

Ola Amundsen  
Daglig leder



Eiendomsmeidler 1 Sørøst-Norge AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		16.024.161	13.899.253
- Periodens betalte skatt		-3.366.610	-2.511.469
+/- Tap/Vinning ved salg av anleggsmidler		0	0
+ Ordinære avskrivninger		4.200.344	1.288.486
- Inntektføring negative GW		-124.213	-20.702
+/- Endring i kundefordringer		-23.669.241	-14.200.625
+/- Endring i leverandørgjeld		1.890.860	119.504
+/- Forskjell mellom kostn.ført pensjon lig inn-/utbet i pensj ord.		-218.507	828.267
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		6.690.128	4.823.275
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1.426.928	4.225.989
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-576.505	-781.913
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		0	-3.200.000
+ Innbet. ved salg av andre investeringer		15.716.951	0
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		15.140.446	-3.981.913
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
+ Innbetaling av egenkapital		0	5.421.205
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		0	10.500.000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	-5.078.795
= Netto endring i kontanter mv		16.026.918	-4.834.722
+ Beholdning av kontanter 01.01.		22.450.625	27.285.347
= Kontantbeholdning 31.12.		38.477.543	22.450.625
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		32.775.031	18.898.592
+ Skatteinnskudd o.l. pr 31.12.		5.702.511	3.552.033
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		38.477.542	22.450.625

Kontantstrømoppstilling for Eiendomsmeidler 1 Sørøst-Norge AS Organisasjonsnr. 982832632



Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. GRS for øvrige foretak er benyttet.

### Fusjon

Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS (982 832 632) har i 2022 fusjonert med søsterselskapet Eiendomsmegler 1 Modum AS(912 352 331). Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS er det overtakende selskap. Fusjonen har regnskapsmessig virkning fra 01.04.22 og skattemessig virkning fra 01.01.22. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet og er skattefri. Fjorårstallene i årsregnskapet er tallene fra det opprinnelige Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS (org.nr 982 832 632) og det innfusjonerte selskapet Eiendomsmegler 1 Næringsmegling AS fra 01.11.21.

### Fortsatt drift og årsregnskapets rettviseende bilde

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Selskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som god.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets utvikling og stilling samt resultatet av virksomheten. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling ved årsskiftet.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opplysningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammensillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som krytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

### Fordringer

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Noter for Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

Organisasjonsnr. 982832632



Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

## Noter 2022

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt eventuelt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Note 1 - Ansatte, lønnsforhold og honorarer

#### Lønnskostnader

	I år	I fjor
Lønn	84.159.049	55.998.920
Arbeidsgiveravgift	13.357.435	8.382.506
Pensjonskostnader	5.168.649	3.085.569
Andre lønnsrelaterte ytelser	1.812.968	888.185
Totalt	104.498.101	68.355.180

#### Ytelser og godtgjørelser til daglig leder og styret

##### Daglig leder

Lønn	1.935.827
Pensjonskostnader	60.072
Annen godtgjørelse	17.607

Daglig leder mottar bonus basert på selskapets driftsresultat begrenset oppad til 8 månedslønner.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022, men ansatte som sitter i styret mottar ordinær lønn fra selskapet.

Det finnes ingen tegningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tilitsvalgte.

#### Andre opplysninger

	I år	I fjor
Antall årsverk	87	57

#### Kostnadsført honorar til revisor i 2022:

Revisors revisjonshonorar	100.000
Revisors skatterådgivning	0
Revisors attestasjonstjenester	42.500
Annen bistand	61.485

Noter for Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

Organisasjonsnr. 982832632



Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

## Noter 2022

### Note 2 - Pensjonskostnad og forpliktelse

#### Forsikrede pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Selskapet har både en innskuddsbasert tjenestepensjon og en kollektiv pensjonsforsikring.

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter 2 personer. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsen er dekket gjennom er forsikringsselskap.

Ved verdsettelsen av pensjonsmidlene (som inkluderer ordinært pensjonspremiefond, premiereserve, andel av tilleggsavsetninger og pensjonsreguleringsfond) benyttes estimert verdi ved regnskapsavslutningen. Den estimerte forpliktelsen korrigeres hvert år i samsvar med oppgave fra livsforsikringsselskapet over pensjonsmidlenes flytverdi.

Ved måling av nåverdi av påløpte pensjonsforpliktelser benyttes estimerte forpliktelser ved regnskapsavslutningen. Denne estimerte forpliktelsen korrigeres hvert år i samsvar med aktuarberegningen over påløpte pensjonsforpliktelser. Endringer i pensjonsforpliktelsene som skyldes endrede økonomiske eller aktuarmessige forutsetninger føres fra 2016 mot egenkapitalen iht IAS 19R.

Pensjonsmidlene er verdsatt til virkelig verdi. De kan kun benyttes til dekning av forsikrede pensjonsrettigheter.

	2022	2021
Brutto pensjonsforpliktelse	-8.400.806	-8.378.324
Pensjonsmidler	7.582.640	7.368.654
Netto pensjonsforpliktelse	-818.166	-1.009.670
Ikke resultatført aktuært tap (gevinst)		
Arbeidsgiveravgift	-115.361	-142.364
<b>Balanseført pensjonsmidler (+), forpliktelser (-)</b>	<b>-933.527</b>	<b>-1.152.034</b>

Følgende økonomiske og aktuarmessige forutsetninger er lagt til grunn.

	2022	2021
Diskonteringsrente	3,20 %	1,50 %
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	3,20 %	1,50 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,75 %	2,50 %
Regulering av løpende pensjon	3,50 %	2,25 %
G-regulering	3,50 %	2,25 %
Frivillig avgang under 50 år	0,00 %	0,00 %
Frivillig avgang over 50 år	0,00 %	0,00 %

De aktuarmessige beregningene er utført 31.12.22

Noter for Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

Organisasjonsnr. 982832632

41/9



## Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

### Noter 2022

Inneværende års netto forsikrede pensjonskostnader fremkommer på følgende måte:

	2022	2021
Året pensjonsoppjøring	187.245	175.656
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	14.356	2.223
Resultatført planendring		0
Administrasjonskostnader		0
Resultatført aktuariell tap/gevinst		0
Arbeidsgiveravgift	28.425	25.080
<b>Netto pensjonskostnader ytelsesbasert ordning</b>	<b>230.026</b>	<b>202.959</b>

#### Note 3 - Avskrivning på driftsmidler

	Lisenser	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	4 017.885	1.754.902	25.000	5.797.787
+ Tilgang fra EM1 Modum ved fusjon	980.366	3.380.611	0	4.360.977
+ Tilgang	301.929	274.576	0	576.505
- Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	5 300.180	5 410 089	25.000	10.735.268
Akk. avnedskr. pr. 31/12	3.281.861	1.578.703	0	4.860.564
Balanseført verdi pr 31/12	1 822.247	1.161.332	25.000	3.008.579
Ordinære avskrivninger	1.010.990	882.210	0	1 893.200
- Avskrivninger 01.01-31.03 EM Modum	49.020	125.144	0	174.164
Ordinære avskrivninge i resultatregnskapet	961.970	757.066	0	1 719.036

#### Note 4 - Goodwill

	Goodwill NM	Goodwill Modum	Sum Goodwill
Anskaffelseskost pr. 1/1	-621.065	0	-621.065
Tilgang ved fusjon med EM 1 Modum AS		16.542.046	16.542.046
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	-621.065	16.542.046	15.920.981
Akk. avnedskr. pr. 31/12 (-inntekt)	-144.915	7 875.149	7 730.234
Balanseført verdi pr 31/12	-476.150	4 566.740	4.090.611
Ordinære avskrivninger	-124.213	3.308.409	3.184.196
- Avskrivninger 01.01-31.03 EM Modum	0	827.097	827.097
Ordinære avskrivninge i resultatregnskapet	-124.213	2.481.312	2.357.099

Negativ goodwill ved fusjon med Næringsmegling 1 AS kr 621.064 er aktivert og blir innteksført regnskapsmessig over 5 år.



## Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

### Noter 2022

#### Note 5 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Resultat før skattekostnad	16.024.161	13.899.253
Permanente og andre forskjeller	- 108.328	138.088
Estimatavvik ført mot egenkapital	281.299	-974.166
Endring i midlertidige forskjeller	3.138.468	945.626
Skattepliktig nettoinntekt	19.335.600	14.008.801
Skatt av årets nettoinntekt	4.253.832	3.081.936
Skatt av konsernbidrag	-4.082.201	0
Betalbar skatt	171.631	3.081.936
Skatt av årets nettoinntekt	4.253.832	
Endring i bokført utsatt skattefordel	37.382	-208.036
Endring i bokført utsatt skatt	-61.885	214.316
Skattekostnad på ordinært resultat	4.229.329	3.088.216

Spesifikasjon av betalbar skatt i balansen:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Skatt av årets nettoinntekt	4.253.832	3.081.936
- Skatt av konsernbidrag	-4.082.201	-4.082.201
Skatt av resultat EM 1 Modum AS 01.01-31.03.22	-171.631	
Skatt av resultat Næringsmegling 1 AS 01.01-31.10.21	0	284.674
Sum betalbar skatt i balansen	0	3.366.610

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for beregning av utsatt skatt eller skattefordel:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Driftsmidler	3.357.194	6.898.796
Ulestående fordringer	75.894	-108.733
Netto balanseførte pensjonsforpliktelser	-933.527	-1.152.034
Sum positive skatteøkende forskjeller	3.433.088	6.898.796
Sum negative skatteøkende forskjeller	933.527	1.260.767
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-4.566.761	-7.875.149
Grunnlag for ber av utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	-2.067.200	-2.237.120
Balanseført utsatt skattefordel	454.784	454.638



## Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

### Noter 2022

#### Note 6 - Konsernforhold

Selskapet har følgende datterselskap/tilknyttede selskap:

Selskap:	Stemmerett/ Eierandel %	Innt.ført utbytte	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Eiendomsmegler 1 Drammen AS	100	0	-16.284	30.000
<b>Totalt</b>		<b>0</b>	<b>-16.284</b>	<b>30.000</b>

#### Konsernfordringer og -gjeld:

	<i>i år</i>	<i>i fjor</i>
Langsiktige fordringer	0	0
Kortsiktige fordringer	12.203	0
Kundefordring, Sp 1 Sørøst-Norge	186.158	6.000
Kundefordring, EM 1 Telemark AS	372.020	0
Langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld	0	0
Leverandørgjeld, Sp 1 Sørøst-Norge	0	31.015
Leverandørgjeld, Sp 1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS	129.120	144.607

#### Avkastning på konsernfordringer og -gjeld:

	<i>i år</i>	<i>i fjor</i>
Renteinntekter fra konsernselskaper	0	0
Rentekostnader til konsernselskaper	0	0

#### Interne transaksjoner:

Følgende interne transaksjoner mellom morselskap og datterselskap har funnet sted i regnskapsåret.

Selskap:	Inntekter	Kostnader
Sparebank 1 Sørøst-Norge	756.074	1.573.834
Sparebank 1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS	2.083	1.480.466
Z Eiendom	0	0
Eiendomsmegler 1 Telemark AS	3.579.588	0
Eiendomsmegler 1 Modum AS	13.548	0



## Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

### Noter 2022

#### Note 7 - Klientansvar

Innbetalinger i fra kunder i forbindelse med eiendomshandler står plassert på lovbestemte kundekonti og er dermed i holdt øskilt i fra selskapets midler. Finansdepartementet bestemte høsten 1987 at eiendomsmeglerselskaper ikke skal inkludere disse midler i sin balanse.

Per 31.12 har selskapet klientansvar på tilsammen kr. 246.719.436. Til dekning av dette har man innstøende på egne klientkonti kr. 306.833.065. Meglers tilgodehavende på klientkonto inngår i kundefordringer med kr. 60.113.629.

#### Note 8 - Bundne midler

Av posten kontanter og bankinnskudd er kr. 5.702.511 innsatt på egen konto til dekning av skyldig skattetrekk. Skyldig skattetrekk, kr. 5.589.942 er i sin helhet betalt ved forfall.

#### Note 9 - Aksjonærforhold og bevegelser i egenkapitalen

Antall aksjer, aksjeelere m.v.

Selskapet har 10.436 aksjer hver pålydende kr. 51. Samlet aksjekapital utgjør kr. 532.236. Selskapets aksjekapital er ikke inndelt i klasser.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Antall aksjer
Sparebank 1 Sørøst-Norge	10.436
Totalt	10.436

Sparebank 1 Sørøst-Norge eier 100% av aksjene i selskapet, med adresse med Jernbanealleen 23/25, 3210 Sandefjord. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til morselskapet.

#### Årets bevegelser i egenkapitalen:

	Selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Total EK
Egenkapital per 1.1.	532.236	5.361.564	6.510.569	29.911.199	42.315.568
Egenkapital overført ved fusjon		18.650.000		5.426.515	24.076.515
+Estimatavvik pensjoner ført direkte mot EK (netto)				219.414	219.414
+Mottatt konsernbidrag				18.555.459	18.555.459
-Avgitt konsernbidrag				14.473.258	14.473.258
+Årets resultat etter skatt				11.794.832	11.794.832
-Avsatt til utbytte				9.000.000	9.000.000
=Egenkapital per 31.12.	532.236	24.011.564	6.510.569	42.434.161	73.488.530



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

\* KPMG AS is a limited liability company, which is a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with the KPMG network of independent member firms affiliated with the KPMG network of independent member firms affiliated with the KPMG network of independent member firms.

© 2022 KPMG LLP, a Delaware limited liability partnership and the U.S. member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with the KPMG network of independent member firms.

Offiserte

Trude  
Ella  
Anne  
Bjørn  
Lars  
Ole

F. Jørgen  
P. Jørgen  
L. Jørgen  
H. Jørgen  
K. Jørgen  
S. Jørgen

M. Jørgen  
M. Jørgen  
S. Jørgen  
S. Jørgen  
S. Jørgen

T. Jørgen  
T. Jørgen  
T. Jørgen  
T. Jørgen  
T. Jørgen



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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, falskning, 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 regnskapestimatene 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 rettvisende 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.

Oslo, 27. april 2023

KPMG AS

Anders Sjöström  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perfimo Dokumentgjøring MDNTLV 50YCE VAVYK-AQIBX-FHKS



## 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 dataer og innholdet i dette dokument."

### Nils Anders Sjøstrøm

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1408857

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-27 14:00:38 UTC



Penneo Dokumentnr: 06BES-MDNT1 VØYGE VIVVE 2016X-P1AK8

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 last 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>