



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	231 787 464	213 156 189
Annen driftsinntekt		3 124 708	2 996 800
Sum inntekter		234 912 172	216 152 989
Kostnader			
Varekostnad		43 801 500	42 363 168
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5, 6	146 087 402	132 249 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	1 946 481	5 092 568
Annen driftskostnad		35 452 094	33 918 132
Sum kostnader		227 287 476	213 623 492
Driftsresultat		7 624 696	2 529 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		881 154	1 173 385
Annen finansinntekt		7 700	8 518
Sum finansinntekter		888 854	1 181 903
Annen rentekostnad		113 629	359 832
Annen finanskostnad		0	30 000
Sum finanskostnader		113 629	389 832
Netto finans		775 226	792 070
Resultat før skattekostnad		8 399 922	3 321 567
Skattekostnad	8, 9	1 905 787	1 677 047
Årsresultat		6 494 135	1 644 520
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		6 494 135	1 644 520
Sum overføringer og disponeringer		6 494 135	1 644 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.		509 462	1 069 856
Utsatt skattefordel	8, 9	415 343	197 835
Goodwill		-64 617	906 282
Sum immaterielle eiendeler		860 188	2 173 973
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	309 340	724 527
Sum varige driftsmidler		309 340	724 527
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 169 528	2 898 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	79 582 930	76 694 957
Andre kortsiktige fordringer	12, 13	4 751 536	4 108 790
Konsernfordringer		0	0
Sum fordringer		84 334 466	80 803 747
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	46 839 193	35 882 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 839 193	35 882 424
Sum omløpsmidler		131 173 659	116 686 171



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		132 343 187	119 584 671
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	532 236	532 236
Overkurs	16	24 211 314	24 211 314
Annen innskutt egenkapital	16	6 510 569	6 510 569
Sum innskutt egenkapital		31 254 119	31 254 119
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	52 286 115	45 791 980
Sum opptjent egenkapital		52 286 115	45 791 980
Sum egenkapital		83 540 234	77 046 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	811 261	861 649
Sum avsetninger for forpliktelser		811 261	861 649
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	17	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		811 261	861 649
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 597 575	7 093 492
Betalbar skatt	8, 9	2 123 295	1 429 370
Skyldige offentlige avgifter	14	16 299 931	14 409 686
Annen kortsiktig gjeld	12, 13	21 970 891	18 744 376
Sum kortsiktig gjeld		47 991 692	41 676 923
Sum gjeld		48 802 953	42 538 572



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 343 187	119 584 671



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 352756

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.04.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 982 832 632
EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	231 787 464	213 156 189
Annen driftsinntekt		3 124 708	2 996 800
Sum inntekter		234 912 172	216 152 989
Kostnader			
Varekostnad		43 801 500	42 363 168
Lønnskostnad	2, 3, 4,	146 087 402	132 249 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	1 946 481	5 092 568
Annen driftskostnad		35 452 094	33 918 132
Sum kostnader		227 287 476	213 623 492
Driftsresultat		7 624 696	2 529 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		881 154	1 173 385
Annen finansinntekt		7 700	8 518
Sum finansinntekter		888 854	1 181 903
Annen rentekostnad		113 629	359 832
Annen finanskostnad		0	30 000
Sum finanskostnader		113 629	389 832
Netto finans		775 226	792 070
Resultat før skattekostnad		8 399 922	3 321 567
Skattekostnad	8, 9	1 905 787	1 677 047
Årsresultat		6 494 135	1 644 520
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		6 494 135	1 644 520
Sum overføringer og disponeringer		6 494 135	1 644 520



Organisasjonsnr: 982 832 632
EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.		509 462	1 069 856
Utsatt skattefordel	8, 9	415 343	197 835
Goodwill		-64 617	906 282
Sum immaterielle eiendeler		860 188	2 173 973
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	309 340	724 527
Sum varige driftsmidler		309 340	724 527
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 169 528	2 898 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	79 582 930	76 694 957
Andre kortsiktige fordringer	12, 13	4 751 536	4 108 790
Konsernfordringer		0	0
Sum fordringer		84 334 466	80 803 747
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	46 839 193	35 882 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 839 193	35 882 424
Sum omløpsmidler		131 173 659	116 686 171
SUM EIENDELER		132 343 187	119 584 671



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	15, 16	532 236	532 236
Overkurs	16	24 211 314	24 211 314
Annen innskutt egenkapital	16	6 510 569	6 510 569
Sum innskutt egenkapital		31 254 119	31 254 119

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	16	52 286 115	45 791 980
Sum opptjent egenkapital		52 286 115	45 791 980

Sum egenkapital		83 540 234	77 046 099
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	5	811 261	861 649
Sum avsetninger for forpliktelser		811 261	861 649
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	17	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0

Sum langsiktig gjeld		811 261	861 649
-----------------------------	--	----------------	----------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		7 597 575	7 093 492
Betalbar skatt	8, 9	2 123 295	1 429 370
Skyldige offentlige avgifter	14	16 299 931	14 409 686
Annen kortsiktig gjeld	12, 13	21 970 891	18 744 376
Sum kortsiktig gjeld		47 991 692	41 676 923

Sum gjeld		48 802 953	42 538 572
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 343 187	119 584 671
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 982 832 632
EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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) fusjonerte med søsterselskapet Z eiendom AS (988 024 082) i 2023. Fjorårstallene i årsregnskapet er tallene fra det opprinnelige Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS (org.nr 982 832 632) og det innfusjonerte selskapet Z eiendom AS fra 01.01.23. Fusjonene ble gjennomført med regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet og var skattefri. Konsernregnskap Konsernregnskapet utarbeides SpareBank 1 Sør-Norge (org nr 937 895 321). Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS inngår i konsolideringen der. Ved ønske om utlevering av konsernregnskapet tas kontakt med SpareBank 1 Sør-Norge. Fortsatt drift og årsregnskapets rettvise 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 rettvise 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 opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, 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 knytter 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. Det er krav til å opplyse om gjeld som forfaller senere enn 5 år. 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. Det er krav til å opplyse om beløp på fordringer som forfaller senere enn et år. 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

Antall årsverk i regnskapsåret
103.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	113875379.00	106032626.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20056338.00	17931684.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9853820.00	6222321.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2301864.00	2062994.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	146087402.00	132249625.00

Mer om årsverk og lønn

Det finnes ingen tegningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte. Selskapet hadde i regnskapsåret 2023 totalt 104 årsverk. i 2024 hadde selskapet etter fusjonen 103 årsverk.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld



Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note

6

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



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 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: JLRH-MHNY5-43QNE-7L78B-6E7RE-35CEZ



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, 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 regnskapsestimatene 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.

Oslo, 25.mars 2025
KPMG AS

Anders Sjöström
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JLRHH-MHNY5-43QNE-7L78B-6E7RE-3SCEZ



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."

Sjöström, Nils Anders

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1408857

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-25 09:44:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JLRH-MHNY5-43QNE-7L78B-6E7RE-3SCEZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Arsregnskap for
EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

982832632

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
082 832 632

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	231 787 464	213 158 189
Annen driftsinntekt		3 124 708	2 996 800
Sum driftsinntekter		234 912 172	216 152 989
Driftskostnader			
Varekostnad		-43 801 500	-42 363 168
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5, 6	-146 087 402	-132 249 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	-1 946 481	-5 092 568
Annen driftskostnad		-35 452 084	-33 918 132
Sum driftskostnader		-227 287 476	-213 623 493
Driftsresultat		7 624 696	2 529 496
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		881 154	1 173 385
Annen finansinntekt		7 700	8 518
Sum finansinntekter		888 854	1 181 903
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-113 629	-359 832
Annen finanskostnad		0	-30 000
Sum finanskostnader		-113 629	-389 832
Netto finans		775 226	792 070
Resultat før skattekostnad		8 399 922	3 321 567
Skattekostnad	8, 9	-1 905 787	-1 677 047
Årsresultat		6 494 135	1 644 520
Overføringer			
Annen egenkapital		6 494 135	1 644 520
Sum overføringer		6 494 135	1 644 520

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



EIENDOMSVEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.		509 462	1 069 856
Utsatt skattefordel	8, 9	415 343	197 635
Goodwill		-84 617	906 282
Sum Innmaterielle eiendeler		860 188	2 173 773
Varelige driftsmidler			
Driftsmøbler, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	309 340	724 527
Sum varelige driftsmidler		309 340	724 527
Sum anleggsmidler		1 169 528	2 898 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	11	79 582 930	76 694 957
Kortsiktlige konsernfordringer		0	0
Andre kortsiktlige fordringer	12, 13	4 751 536	4 108 790
Sum fordringer		84 334 466	80 803 747
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	46 839 193	35 982 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 839 193	35 982 424
Sum omløpsmidler		131 173 659	116 786 171
SUM EIENDELER		132 343 187	119 564 571

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	532 236	532 236
Overkurs	18	24 211 314	24 211 314
Annan innskutt egenkapital	16	6 510 569	6 510 569
Sum innskutt egenkapital		31 254 119	31 254 119
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	52 286 115	45 791 980
Sum opptjent egenkapital		52 286 115	45 791 980
Sum egenkapital		83 540 234	77 046 099
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	5	811 261	961 649
Sum avsetning for forpliktelser		811 261	961 649
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 597 575	7 083 492
Betalbar skatt	8, 9	2 123 295	1 429 370
Skyldige offentlige avgifter	14	16 299 931	14 409 686
Annen kortsiktig gjeld	12, 13	21 970 681	18 744 376
Sum kortsiktig gjeld		47 991 692	41 676 923
Sum gjeld		48 802 953	42 538 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 343 187	119 584 671

NØTTERØY, 14.03.2025

Egil Maland
styrets leder

Truls Romdahl
styremedlem

Håvard Hordvik
styremedlem

Kamilla Vedeler
styremedlem

Hanna Caroline Simensen
Hildan
styremedlem

Nina Moi Edvardsen
styremedlem

Ola Amundsen
daglig leder

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. 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) fusjonerte med søsterselskapet Z eiendom AS (988 024 082) i 2023. Fjorårstallene i årsregnskapet er tallene fra det opprinnelige Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS (org.nr 882 852 632) og det innfusjonerte selskapet Z eiendom AS fra 01.01.23. Fusjonene ble gjennomført med regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet og var skattefri.

Konsernregnskap

Konsernregnskapet utarbeides SpareBank 1 Sør-Norge (org nr 937 895 321). Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS inngår i konsolideringen der. Ved ønske om utlevering av konsernregnskapet tas kontakt med SpareBank 1 Sør-Norge.

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

Inntektføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, 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 knytter 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.

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

982 832 632

Det er krav til å opplyse om gjeld som forfaller senere enn 5 år

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i beløansen til pålydende etter treddrag 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 uespesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Det er krav til å opplyse om beløp på fordringer som forfaller senere enn et år.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir ullignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i ulsatt skatt. Ulsatt skatt er beregnet med skatteselsens 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 eventuell ligningmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Salgsinntekter

	Salgsinntekter
Vestfold og Telemark	kr 86 983 099
Viken (Buskerud)	kr 147 929 073
Norge forøvrig	kr 0
Utlend	kr 0
Sum	kr 234 912 172

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	113 875 378	106 032 626
Arbeidsgiveravgift	20 056 338	17 931 684
Pensjonskostnader	9 853 620	6 222 321
Andre relaterte ytelser	2 301 864	2 062 994
Sum	146 087 402	132 249 625

Mer om årsverk og lønn

Det finnes ingen legningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter for ansatte og deres livlitsvalgte

Selskapet hadde i regnskapsåret 2023 totalt 104 årsverk. I 2024 hadde selskapet etter fusjonen 103 årsverk

Note 3 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 933 588	134 940	324 799

Note 4 - Ytelser til revisor

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



RENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

982 832 632

Kostnadsført honorar til revisor i 2024

Revisors revisjonshonorar	251 405
Revisors skatterådgivning	0
Revisors attestasjonsjenester	35 000
Annen bistand	0

Note 5 - Pensjonskostnad og forpliktelse

Forsikrede pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov. Selskapet har både en innskuddsbasert tjenstepensjon og en kollektiv pensjonsforsikring.

Selskapet har en ytellesbasert 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 folketrykden. Forpliktelsen er dekket gjennom et forsikringselskap.

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 livsforsikringselskapet over pensjonsmidlenes flytteverdi.

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

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

	2024	2023	
Brutto pensjonsforpliktelse	-9 953 729	-9 648 328	
Pensjonsmidler	9 242 720	8 893 158	
Netto pensjonsforpliktelse	-711 009	-755 170	
Ikke resultatført aktuarielt tap/gevinst			
Arbeidsgiveravgift	-100 252	-108 479	
Balansført pensjonsmidler (+), forpliktelser(-)	-811 261	-861 649	

Følgende økonomiske og aktuarmessige forutsetninger er lagt til grunn.

	2024	2023	
Diskonteringsrente	3,30%	3,70%	
Årlig forventet lønnsvekst	3,50%	3,75%	
Regulering av løpende pensjon	3,25%	3,50%	
G-regulering	3,25%	3,50%	

Inneværende års netto forsikrede pensjonskostnader fremkommer på følgende måte:

	2024	2023	
Årets pensjonsoppløring	99 170	152 479	
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	15 232	19 542	
Resultatført planendring			
Administrasjonskostnader			
Resultatført aktuarielt tap/gevinst			
Arbeidsgiveravgift	18 131	24 255	
Netto pensjonskostnader ytellesbasert ordning	130 533	196 276	

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Nota 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Nota 7 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsmidler, inventar o.l	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	5 860 432	21 812 211	27 672 643
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	5 860 432	21 812 211	27 672 643
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-5 135 802	-19 836 080	-24 971 882
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-5 551 093	-21 387 369	-26 938 461
Balansført verdi pr 31.12	309 340	444 842	754 182
Årets av- og nedskrivninger	415 191	1 531 288	1 946 479
Økonomisk levetid	0 - 5	0 - 10	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Negativ goodwill ved fusjon med Næringsmegling 1 AS med anskaffelseskost kr.-621.064 inntektsføres over 5 år. Rest saldo pr. 31.12.2024 er kr. -227 724.

Goodwill fra fusjon med Eiendomsmegler 1 Mørum AS er bokført med kr 163 107 pr 31.12.24.

Nota 8 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	2 123 295	1 429 370
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skatbefordret	-217 508	247 677
Skattekostnad	1 905 787	1 677 047
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	8 399 922	3 321 567
Permanente forskjeller	262 745	-265 389
+/- Endring i midlertidige forskjeller	988 672	3 440 961
Skattepliktig inntekt	9 651 340	6 497 138
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	2 123 295	1 429 370
Betalbar skatt i balansen	2 123 295	1 429 370

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Nota 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-125 122	-1 157 595	1 032 463
Omløpsmidler	87 520	80 923	6 597
Andre forskjeller	-861 849	-811 261	+50 588
Netto forskjeller	-899 251	-1 887 923	988 672
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	899 251	0	899 251
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	-1 887 923	1 887 923
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-197 835	-415 343	217 508

Nota 10 - Fordringer

Mer om fordringer

Selskapet har ingen fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Nota 11 - Klientmidler og klientansvar

	31.12.2024	31.12.2023
Klientmidler	255 364 346	247 336 064
Klientansvar	-184 839 131	176 118 673
Meglers tilgodehavende	70 525 215	71 217 391

Mer om klientmidler og klientansvar

Innbetalinger i fra kunder i forbindelse med eiendomshandler står plassert på lovbestemte kundekonti og er dermed i holdt askitt i fra selskapets midler.

Finansdepartementet bestemte høsten 1987 at eiendomsmeglerselskaper ikke skal inkludere disse midler i sin balanse.

Nota 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2024	Netto 2023
SB1 Sørøst-Norge (mor)	708 146	-39 511	668 635	78 510
EM1 Telemark AS (søster)	333 875	0	333 875	220 494
SB1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS (søster)	0	-265 964	-265 964	-169 366
Sum	1 042 021	-305 475	736 546	127 638

Nota 13 - Interns transaksjoner

Selger	Inntekter	Kostnader
SB1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS (søster)		2 618 690
SB1 Sørøst-Norge (mor)	1 127 495	
EM1 Telemark AS (søster)	3 244 708	
SB1 Sørøst-Norge (mor)		2 484 286

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skatetreksmidler med	6 379 167
Skyldig skatetrekk	-6 340 902

Note 15 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Ektefart verdi
Ordinære	10 436	51	532 236

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel % Aksjeklasse
SpareBank 1 Sør-Norge AS	10 436	100,00 Ordinære

Note 16 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annens innsk. EK	Oppløst egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	532 236	24 211 314	6 510 569	45 794 980	77 049 099
Årsresultat	0	0	0	6 494 135	6 494 135
Egenkapital 31.12.2024	532 236	24 211 314	6 510 569	52 289 115	83 543 234

Note 17 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



EENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
082 832 632

Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		8 399 822	3 321 567
- Periodens betalte skatt		1 429 370	0
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler		0	30 000
+ Ordinære avskrivninger		1 946 481	5 092 568
+/- Endring i kundefordringer		-2 887 974	-5 577 666
+/- Endring i leverandørgjeld		504 083	372 951
+/- Endringer i pensjonsavsetninger		-50 388	-71 878
+/- Endring i andre lidsavgrensningsposter		4 474 014	3 009 063
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		10 956 769	5 176 605
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	64 303
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-64 303
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger av egenkapital		0	1 292 582
- Utbetalinger av utbytte		0	9 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	-7 707 418
= Netto endring i kontanter mv		10 956 768	-2 595 116
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		35 882 424	38 477 542
= Kontantbeholdning ved årets utgang		46 839 193	35 882 425
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		40 480 026	30 083 006
Skatetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang		6 379 167	5 799 418
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang		46 839 193	35 882 424

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:00:04



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2024 1703.pdf

Name	Method	Signed at
Hilden, Hanna, Caroline Simonsen	BANKID	2025-03-21 14:10 GMT+01
Vedeler, Kårnilla	BANKID	2025-03-21 08:11 GMT+01
Rindahl, Truls	BANKID	2025-03-19 13:20 GMT+01
Amundsen, Ola	BANKID	2025-03-19 08:27 GMT+01
Hordvik, Håvard	BANKID	2025-03-19 08:27 GMT+01
Meland, Egil	BANKID	2025-03-24 11:40 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the content and a check of references: offshore@brnnoysundregistrene.no

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:01:24



Årsberetning 2024

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge



konsernsjef og styreleder

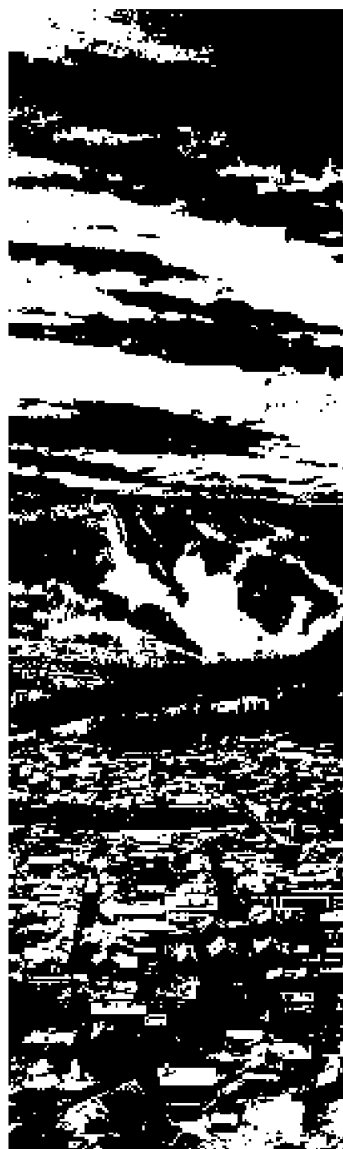
Erstatningsdirektør,
ansvarlig

EiendomsMegler 1

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:01:24



Hovedtall



234
mnok

Driftsinntekter
(+8,8%)

7,6
mnok

Driftsresultat
(2,5mnok)

4%

Resultatmargin
(2%)

2817

Formidlede enheter
(2812)

23,5%

Markedsandel
(bruktboliger)

107

Ansatte i 14 avdelinger
(+2)



Hovedtall

Resultatregnskap

	Note	2024
Driftsinntekter		
Solgsinntekt	1	231 787 464
Annen driftsinntekt		3 124 708
Sum driftsinntekter		234 912 172
Driftskostnader		
Varekostnad		-43 801 500
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5, 6	-146 087 402
Avskrivning på vange driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	-1 846 481
Annen driftskostnad		-35 452 094
Sum driftskostnader		-227 207 476
Driftsresultat		7 624 696
Finansinntekter		
Annen renteinntekt		881 154
Annen finansinntekt		7 700
Sum finansinntekter		888 854
Finanskostnader		
Annen rentekostnad		-113 629
Annen finanskostnad		0
Sum finanskostnader		-113 629
Nettø finans		775 226
Resultat før skattekostnad		8 399 922

Korte kommentarer

Solgsinntektene i 2024 ble 18 millioner kroner høyere enn i 2023.

Resultatet før skatt økte med 5 millioner kroner, noe vi er godt fornøyd med.

Forbedringen skyldes økte inntekter pr transaksjon og andre inntekter.



4 av 14

Årsberetning Banco mmeqlo i Berast - Norge 2024

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:01:24

1. Dette dokumentet er utarbeidet av Banco mmeqlo i Berast - Norge AS og er utarbeidet i henhold til gjeldende lovverk. Det er ikke ment som et tilbud eller en anbefaling til noen som helst, og det er ikke ment som et tilbud eller en anbefaling til noen som helst.



Virksomhetens art

Eiendomsmegler i Sørøst-Norge AS (EM15) er et selskap som driver eiendomsmegling og administrative oppgaver knyttet til meglervirksomheten. Virksomheten drives fra Teia Torv 5, 3106 Nøtterøy, med avdelinger i Modum, Øvre Eiker, Lier, Drammen, Mjøndalen, Kongsberg, Holmestrand, Horten, Sandefjord, Teia/Tønsberg/Stokka/Revetal og Larvik.

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

Styret har ansvarsforsikring gjennom konsernets avtaler.

2024 ble preget av generell prisstigning og flate renter.

EM1 Sørøst-Norge oppsummerer markedet først og fremst ved lengre omsetningstider på brukte boliger og lavt aktivitetsnivå på nye boliger, samt fritidsboliger. Markedet bedret seg noe igjennom året og volumene økte i andre halvår.

Vi har nytt godt av drift i attraktive områder som har hatt jevn befolkningsvekst og flate priser. Rentene holdt seg stabile og uten endringer i 2024 og det var fortsatt noe høyere inflasjon enn målet. Året endte med en realprisnedgang til tross for at volumene av omsatte boliger økte med 12,3% i våre markedsområder (bruktboliger), sammenlignet med forrige år.

Prisveksten ble positiv på landsbasis med 6,4%. Det er store regionale forskjeller med Bergen som endte med en prisoppgang på hele 13,1% mot Trondheim som endte på 2,8% for 2024. Våre områder spiller landet og Holmestrand endte med 5% oppgang mot Drammen som endte med minus 0,5%.

Digitisering av prosesser og arbeidsflyt er sentral i vår hverdag og vi jobber målrettet med nye produkter og tjenester for å lette kundenes og de ansattes hverdag.

EM1 Sørøst-Norge skal fusjonere med Eiendomsmegler i SR-Eiendom og de ansatte ser positivt på sammenslåingen og vil jobbe for en organisering som medfører forsterkede roller og ytterligere forbedringer på kvalitet og drift.



Analyse av årsregnskapet

Sentrale kommentarer, risikoer og usikkerhetsfaktorer

Driftsresultatet for 2024 økte fra kr 2.529.496,- (2023) til kr 7.624.696,- (2024).

2024 er første år vi leverer et samlet regnskap og budsjetter etter siste fusjon. Vi har tilpasset oss et marked med prisøkninger og færre omsætninger innenfor nybolig og fritid. Prislister er justert i takt med prisoppgang og vi har blitt flinkere til å ta bedre betalt for våre tjenester.

Bemanningen er stabil økningen skyldes fusjon. Gjennomsnitt 101 årsverk i 2024. Vi har hatt 4 ansatte som har sluttet og ansatt tilsvarende.

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

Ingen store investeringer i 2024.

Totalkapitalen var kr 132.943.167,- pr. 31.12.24, sammenlignet med kr 119.584.671 pr. 31.12.23

Selskapet har hatt en økning i kontanter i 2024 og fremstår som godt likvide.

Våre kundefordringer har en svak økning pga lange omsetningstider. Vi er fortsatt med LO fører program og avlaster våre kunder for utlegg i forbindelse med oppdragsinngåelse, som innebærer at vi legger ut for kunde underveis i salgsprosess. Økt salgslid gir større utlegg og generell prisstigning på boligsalgsrapporter, foto etc trekker opp.

Vårt utestående er økt, fra kr 80.803.747 pr. 31.12.23 til kr. 84.334.456 pr. 31.12.24.

Selskapet driver i eiendomsmeglerbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for konjunktursvingninger, noe som vil medføre til svingninger i resultat over tid. 2024 ble et godt år på brukte boliger, dog med økende omsetningstid gjennom året og stor portefølje. Marked for nye boliger og fritidsboliger er fortsatt redusert.

I tillegg har det vært mange stabile år nå og selskapet regner med stabil drift også inn i 2025.

Aktivitetsnivået er forventet å være økende.

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 økning i kontantstrøm i 2023. 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.



Foretakets utsikter

Fortsatt god drift i kjernevirksomheten

Vår markedsandel endte på 23,5% og ligger noe under forrige år (samlet i alle kommuner vi har avdelinger). Størst markedsandel er i Buskerud med Modum på toppen, med hele 71% markedsandel. Laveste markedsandel for 2023 ble Larvik med 12,4%.

Selskapets ledelse anser at vi har kapasitet til å ta markedsandeler med våre medarbeidere, samt nyansettelser der vi trenger det.

Driftsresultatet ble ca 800 tusen over budsjett 2024. Årsaken er forsiktig og realistisk budsjettering i et svakt marked for nybolig og litt økte snittprovisjoner og prisjusteringer har bidratt til resultatet.

Vi forventer stabil stab og drift i 2025 og en ønsker en dreining mot flere selgende årsværk. Det forventes fusjon i q3-25, som vil påvirke driften.

Jobben mot en felles kundereise fortsetter.

EMI Sørøst-Norge forventer relativt stabil rente og noe nedgang i 2025 etter et flatt 2024.

Vi satset, i forrige strategiperiode, på å styrke vår portefølje av prosjekterte boliger. Dette har vi lyktes med og hadde en portefølje på ca. 1.000 enheter på toppen og nå er den redusert til ca. 600 enheter. Vi har jobbet med våre tjenester innen nybolig og er klare for å ta vår andel av prosjekter som måtte komme fremover.

Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til våre utestående til kunder. 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 pantedokumentet blir ikke slettet for kunden har innbetalt vårt tilgodehavende. Saldolister gjennomgås jevnlig og følges opp. Foretaket har fortsatt 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 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Årets overskudd

Styret foreslår at årets overskudd kr 8.494.135,-, etter skatt disponeres som følger:

Avsatt til ordinært utbytte	kr 0,-
Overføring annen egenkapital	kr 8.494.135,-
Sum disponert	kr 8.494.135,-

Målsetninger



Øke topplinjen og utvikle resultatgraden

Økt fokus på topplinje via økte provisjoner og tilleggstenester. Aktivt jobbe med kostnadsbasen



Ansatte / Personell målsetning

Ytterligere utvikling mot kompetanseheving og rendefyrkede roller, samt økning i selgende årverk.



Markeds målsetninger

Styrke markedsposisjonen og øke markedsandelen der vi ikke er leder.



Arbeidsmiljø

Generelt god stemning

I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapet oversikt over sykefravær blant selskapets ansatte. Sykefraværet var på ca. 4,7 % av den totale arbeidstiden i regnskapsåret. Fraværet er i det vesentligste knyttet til sykmeldinger.

I 2024 oppstod det ingen kjente personskader på arbeidsplassen. Ingen øvrige materielle skader, slitasje eller belastningsskader.

Som en del av vår satsing på et godt og trygt arbeidsmiljø for alle våre ansatte, opprettet vi et arbeidsmiljøutvalg (AMU) i bedriften. AMU består av like mange representanter fra arbeidsgiver- og arbeidstakersiden. Tilbud om ergoterapeut er gilt alle. Det er særlig meglerstøtte og oppgjør som har samme arbeidssted som er utsatt for slitasje.

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.

Konsernet har startet med Winningtemp som verktøy for ATI og EMI Sørøst-Norge vil benytte samme plattform i vår organisasjon i 2025.



Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion eller funksjonsnedsettelse. Av selskapets 101 årsverk (31.12.24) er 47 kvinner og 54 menn. 7 kvinner innehar ledende stillinger, noe som tilsvarer 44%.

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 dokument: «Redegjørelse for arbeidet med likestilling, mangfold og inkludering 2024» for mer utfyllende informasjon.

Kjønnsbalanse i virksomheten

EiendomsMegler 1 Pr. 31.12.2024

Antall årsverk		101
Andel kvinner i %	▲	46,5
Andel menn i %	▲	53,4%
Antall kvinner		47
Antall menn		54
Ledere		2024
Andel kvinner (nivå 2)		
Andel kvinner ledernivå 3-4		44 %
Andel kvinnelige ledere totalt		7
Styre		2024
Andel kvinner		50 %

Vi vil fremover fortsette å arbeide for kjønnsbalanse på alle ledernivåer i hele konsernet.

10 av 14

Årsberetning EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge 2024

© 2025 EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
Alle rettigheter reservert. Dette dokument er utarbeidet av EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS.

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:01:24



Åpenhetsloven

Eiendomsmegler i Sørøst-Norge har et ansvar for å ivareta menneske- og arbeidsrettigheter i eget hus, overfor våre forretningspartnere og i alle våre leverandørkjeder. Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) trådte i kraft 1. juli 2022. Loven pålegger Eiendomsmegler i Sørøst-Norge å offentliggjøre informasjon om hvordan konsernet håndterer mennesker- og arbeiderrettighetsutfordringer i egen drift, overfor forretningspartnere, og i leverandørkjeden.

Utfyllende dokumenter som gjelder hele konsern med døtre er å finne her:

<https://www.sparebank1.no/nb/sr-bank/om-oss/baerekraft/Aopenhetsloven.html>

12 01 24

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:01:24

12 01 24



Menneskerettigheter

Eiendomsmegler i 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 i 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 som er EY, hvor kritikkverdige forhold løpende kan rapporteres. Ingen varsler er fremsatt i 2024. EMI Sørøst-Norge er omfattet av konsernets arbeid med menneskerettigheter og er med i «Menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, redegjørelse for aktørhetsvurderinger 2024» utarbeidet for alle i konsernet

Drammen, 13 mars 2025

Per A. Amundsen, daglig leder

Egil Meland

Styremedlem

Kamilla Vedeler

Styremedlem

Ola Amundsen

Daglig leder

Håvard Hordvik

Styremedlem

Hanna Caroline Simonsen Hilden

Styremedlem

Årsmøtepresident

Truls Romdahl

Styremedlem

Årsmøtepresident

Nina Mari Løvås

Styremedlem

Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:01:24

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Året 2024

1. januar 2024 til 31. desember 2024

Januar

Et godt startskudd på året med fokus på økonomisk stabilitet og effektivitet. Vi gjennomførte en grundig gjennomgang av våre økonomiske prosesser og etablerte klare mål for året.



September

Et månedlig gjennomgang av våre økonomiske resultater og en evaluering av våre økonomiske strategier. Vi opprettholdt vår økonomiske stabilitet og effektivitet gjennom året.



Mars

Et månedlig gjennomgang av våre økonomiske resultater og en evaluering av våre økonomiske strategier. Vi opprettholdt vår økonomiske stabilitet og effektivitet gjennom året.



Oktober

Et månedlig gjennomgang av våre økonomiske resultater og en evaluering av våre økonomiske strategier. Vi opprettholdt vår økonomiske stabilitet og effektivitet gjennom året.



Mai

Et månedlig gjennomgang av våre økonomiske resultater og en evaluering av våre økonomiske strategier. Vi opprettholdt vår økonomiske stabilitet og effektivitet gjennom året.



November

Et månedlig gjennomgang av våre økonomiske resultater og en evaluering av våre økonomiske strategier. Vi opprettholdt vår økonomiske stabilitet og effektivitet gjennom året.



Desember

Et månedlig gjennomgang av våre økonomiske resultater og en evaluering av våre økonomiske strategier. Vi opprettholdt vår økonomiske stabilitet og effektivitet gjennom året.



Confidential, Amundsen, Ola, 24.03.2025 12:01:24