



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 727 306
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS
Forretningsadresse: Torggata 12/14
2317 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Elise Gisnås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.01.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	129 293 413	128 274 742
Annen driftsinntekt	1	2 535 212	1 989 832
Sum inntekter		131 828 625	130 264 574
Kostnader			
Lønnskostnad	2	87 782 592	86 567 204
Ordinære avskrivninger	3,4	1 990 411	1 801 407
Avskrivning bruksrett	4,5	502 624	477 130
Annen driftskostnad	2,6,7	38 866 926	36 273 120
Sum kostnader		129 142 553	125 118 861
Driftsresultat		2 686 072	5 145 713
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	4 099 359	838 031
Sum finansinntekter		4 099 359	838 031
Annen rentekostnad	7	4 548 053	1 770 778
Sum finanskostnader		4 548 053	1 770 778
Netto finans		-448 694	-932 747
Ordinært resultat før skattekostnad		2 237 378	4 212 966
Skattekostnad på ordinært resultat	8	524 367	949 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 713 011	3 263 279
Årsresultat		1 713 011	3 263 279
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	1 713 012	3 263 279
Sum overføringer og disponeringer		1 713 012	3 263 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Merkenavn og kunderegister	3	1 103 682	1 379 602
Goodwill	3	12 196 257	12 196 257
Sum immaterielle eiendeler		13 299 939	13 575 859
Varige driftsmidler			
Parkeringsplass	4	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	4,5	3 015 742	3 339 911
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4 132 757	4 615 503
Sum varige driftsmidler		7 334 547	8 141 462
Sum anleggsmidler		20 634 486	21 717 321
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7,10	52 945 420	40 633 333
Andre fordringer		5 204 886	2 624 369
Sum fordringer		58 150 306	43 257 702
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,10	4 240 982	4 291 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 240 982	4 291 441
Sum omløpsmidler		62 391 288	47 549 143
SUM EIENDELER		83 025 774	69 266 464

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Selskapskapital	9,11	12 400 000	12 400 000
Sum innskutt egenkapital		12 400 000	12 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	4 323 019	4 323 019
Sum opptjent egenkapital		4 323 019	4 323 019
Sum egenkapital		16 723 019	16 723 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 184 289	2 080 499
Langsiktig leieforpliktelse	5	2 627 260	2 941 251
Sum avsetninger for forpliktelser		4 811 549	5 021 750
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		4 811 549	5 021 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	35 810 566	20 958 511
Leverandørgjeld	7	2 950 834	2 027 301
Betalbar skatt	8	420 577	784 324
Skyldige offentlige avgifter		10 067 858	9 968 881
Utbytte	7,9	1 713 012	3 263 279
Annen kortsiktig gjeld	12	9 929 131	9 949 091
Kortsiktig leieforpliktelse	5	599 227	570 306
Sum kortsiktig gjeld		61 491 205	47 521 693
Sum gjeld		66 302 754	52 543 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 025 773	69 266 462



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 611707

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 727 306
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS
Forretningsadresse: Torggata 12/14
2317 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Elise Gisnås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 945 727 306
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	129 293 413	128 274 742
Annen driftsinntekt	1	2 535 212	1 989 832
Sum inntekter		131 828 625	130 264 574
Kostnader			
Lønnskostnad	2	87 782 592	86 567 204
Ordinære avskrivninger	3,4	1 990 411	1 801 407
Avskrivning bruksrett	4,5	502 624	477 130
Annen driftskostnad	2,6,7	38 866 926	36 273 120
Sum kostnader		129 142 553	125 118 861
Driftsresultat		2 686 072	5 145 713
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	4 099 359	838 031
Sum finansinntekter		4 099 359	838 031
Annen rentekostnad	7	4 548 053	1 770 778
Sum finanskostnader		4 548 053	1 770 778
Netto finans		-448 694	-932 747
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	524 367	949 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 713 011	3 263 279
Årsresultat		1 713 011	3 263 279
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	1 713 012	3 263 279
Sum overføringer og disponeringer		1 713 012	3 263 279



Organisasjonsnr: 945 727 306
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Merkenavn og kunderegister	3	1 103 682	1 379 602
Goodwill	3	12 196 257	12 196 257
Sum immaterielle eiendeler		13 299 939	13 575 859
Varige driftsmidler			
Parkeringsplass	4	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	4,5	3 015 742	3 339 911
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4 132 757	4 615 503
Sum varige driftsmidler		7 334 547	8 141 462
Sum anleggsmidler		20 634 486	21 717 321
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7,10	52 945 420	40 633 333
Andre fordringer		5 204 886	2 624 369
Sum fordringer		58 150 306	43 257 702
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,10	4 240 982	4 291 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 240 982	4 291 441
Sum omløpsmidler		62 391 288	47 549 143
SUM EIENDELER		83 025 774	69 266 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,11	12 400 000	12 400 000
Sum innskutt egenkapital		12 400 000	12 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	4 323 019	4 323 019
Sum opptjent egenkapital		4 323 019	4 323 019



Sum egenkapital		16 723 019	16 723 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 184 289	2 080 499
Langsiktig leieforpliktelse	5	2 627 260	2 941 251
Sum avsetninger for forpliktelser		4 811 549	5 021 750
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		4 811 549	5 021 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	35 810 566	20 958 511
Leverandørgjeld	7	2 950 834	2 027 301
Betalbar skatt	8	420 577	784 324
Skyldige offentlige avgifter		10 067 858	9 968 881
Utbytte	7,9	1 713 012	3 263 279
Annen kortsiktig gjeld	12	9 929 131	9 949 091
Kortsiktig leieforpliktelse	5	599 227	570 306
Sum kortsiktig gjeld		61 491 205	47 521 693
Sum gjeld		66 302 754	52 543 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 025 773	69 266 462



Organisasjonsnr: 945 727 306
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
79.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

EiendomsMegler 1 Innlandet AS - Offentlig regnskap med noter

Name	Method	Signed at
Aasen, Magnus	BANKID_MOBILE	2023-02-02 08:13 GMT+01
Hoberg, Dag-Arne	BANKID_MOBILE	2023-02-02 07:48 GMT+01
Engebakken, Stein Olav	BANKID_MOBILE	2023-02-01 13:12 GMT+01
Høgetveit, Trond	BANKID_MOBILE	2023-02-01 09:10 GMT+01
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2023-01-31 20:32 GMT+01
Rode-Hæhre, Hans Andrew	BANKID_MOBILE	2023-02-02 11:47 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	129 293 413	128 274 742
Andre driftsinntekter	1	2 535 212	1 989 832
Sum driftsinntekter		131 828 626	130 264 574
Lønnskostnad	2	87 782 592	86 567 204
Ordinære avskrivninger	3, 4	1 990 411	1 801 407
Avskrivning bruksrett	4, 5	502 624	477 130
Andre driftskostnader	2, 6, 7	38 866 926	36 273 120
Sum driftskostnader		129 142 553	125 118 861
Driftsresultat		2 686 073	5 145 713
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter	7	4 099 359	838 031
Rentekostnader	7	4 548 053	1 770 778
Resultat av finansposter		-448 694	-932 747
Ordinært resultat før skattekostnad		2 237 379	4 212 966
Skattekostnad på resultat	8	524 367	949 687
Årets resultat		1 713 012	3 263 279
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		1 713 012	3 263 279
Overføringer			
Avsatt til utbytte	9	1 713 012	3 263 279
Sum overføringer		1 713 012	3 263 279



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Merkenavn og kunderegister	3	1 103 682	1 379 602
Goodwill	3	12 196 257	12 196 257
Sum immaterielle eiendeler		13 299 939	13 575 859
Varige driftsmidler			
Parkeringsplass	4	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	4, 5	3 015 742	3 339 911
Driftsløsøre, inventar o.l.	4	4 132 757	4 615 503
Sum varige driftsmidler		7 334 548	8 141 462
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		20 634 486	21 717 321
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 10	52 945 420	40 633 333
Andre kortsiktige fordringer		5 204 886	2 624 369
Sum fordringer		58 150 305	43 257 702
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 10	4 240 982	4 291 441
Sum omløpsmidler		62 391 287	47 549 143
SUM EIENDELER		83 025 774	69 266 463



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 11	12 400 000	12 400 000
Sum innskutt egenkapital		12 400 000	12 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	4 323 019	4 323 019
Sum opptjent egenkapital		4 323 019	4 323 019
Sum egenkapital		16 723 019	16 723 019
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	2 184 289	2 080 499
Sum avsetning for forpliktelser		2 184 289	2 080 499
Langsiktig leieforpliktelse	5	2 627 260	2 941 251
Sum langsiktig gjeld		4 811 549	5 021 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	35 810 566	20 958 511
Leverandørgjeld	7	2 950 834	2 027 301
Betalbar skatt	8	420 577	784 324
Skyldige offentlige avgifter		10 067 858	9 968 881
Skyldig utbytte	7, 9	1 713 012	3 263 279
Annen kortsiktig gjeld	12	9 929 131	9 949 091
Kortsiktig leieforpliktelse	5	599 227	570 306
Sum kortsiktig gjeld		61 491 205	47 521 694
Sum gjeld		66 302 754	52 543 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 025 774	69 266 463

Hamar, 26.01.2023
Styret i Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

Kari Elise Gisnås
styreleder

Dag-Arne Hoberg
styremedlem

Stein Olav Engebakken
styremedlem

Hans Andrew Rode-Hæhre
styremedlem

Trond Høgetveit
styremedlem

Magnus Aasen
daglig leder



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet til EiendomsMegler 1 Innlandet AS, er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), som fastsatt av EU etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 7.februar 2022) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

EiendomsMegler 1 Innlandet AS inngår i konsernet Sparebank 1 Østlandet. Konsernregnskapet til Sparebank 1 Østlandet, morselskapet, er utarbeidet i henhold til full IFRS som fastsatt av EU.

Forenklet IFRS

Selskapet har anvendt følgende forenkling fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS: IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Presentasjonsvaluta

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK).

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som har begrenset levetid, avskrives lineært over den forventede økonomiske levetiden. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt beløp.

Inntekter

Den regnskapsmessige inntektsføring av provisjonsinntekter skjer på tidspunkt for aksept av bud. Det avsettes en andel for uopptjent inntekt på de oppdrag der oppgjør ikke er foretatt. Tilretteleggingsgebyr inntektsføres samtidig med innhentning av eksterne opplysninger og det er bestemt tidspunkt for at eiendommen skal legges ut for salg. Grunnpakke markedsføring inntektsføres når eiendom blir markedsført. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles.

Varige driftsmidler

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

Immaterielle eiendeler og Goodwill

Goodwill fremkommer som differanse mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at anskaffelseskost er fordelt på identifiserbare materielle og immaterielle eiendeler, forpliktelser og betingende forpliktelser. Goodwill avskrives ikke, men er gjenstand for årlig nedskrivningstest med sikte på å avdekke et eventuelt verdifall, i samsvar med IAS 36. Ved vurdering av verdifall foregår vurderingen på det laveste nivå der det er mulig å identifisere kontantstrømmer. Nedskrivning på goodwill reverseres ikke.

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt. Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjennvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi, samt eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper (forts.)

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning for samtlige ansatte.

Pensjonsordningen er finansiert gjennom innbetalinger til et forsikringsselskap. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Betalbar skatt og utsatt inntektsskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld.

Utsatt skattefordel er balanseført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet vil regnskapsføre tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel på midlertidige forskjeller er beregnet i samsvar med de skattemessige lover og regler som er vedtatt eller i hovedsak vedtatt på balansedagen hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig forpliktelse i balansen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Hendelser etter balansedato

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen hensyntas i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Klientmidler

Selskapet har klientmidler, disse står på en egen konto hos Sparebank 1 Østlandet. Klientmidlene er ikke medtatt i balansen til EiendomsMegler 1 Innlandet AS, da dette er klientenes midler. Disse er spesifisert i note 10.



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



EiendomsMeglere 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Salginntekter og andre driftsinntekter

Selskapets markedsområde er Norge, og alle inntekter kommer fra dette markedsområdet

Virksomhetsområder	2022	2021
Meglervederlag	91 728 248	97 798 934
Inntekt markedsføring	20 998 842	18 448 714
Honorar verddivurderinger	4 187 110	3 315 160
Andre salgsrelaterte inntekter	12 379 214	8 711 935
Sum salgsinntekter	129 293 413	128 274 742
Andre driftsinntekter	2 535 212	1 989 832

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	66 750 236	65 438 518
Arbeidsgiveravgift	10 198 079	10 218 839
Pensjonskostnader	7 238 078	6 848 318
Andre lønnsrelaterte ytelser	3 596 199	4 061 529
Sum	87 782 592	86 567 204
Gjennomsnittlig antall årsverk	79	79

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 821 072	325 000
Pensjon	163 896	
Annen godtgjørelse	25 044	

Daglig leder er tilknyttet selskapets ordinære pensjonsordning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.
Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Det foreligger ingen forpliktelser ved opphør eller endringer i ansettelsesforhold/verv for styret eller daglig leder.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik :	2022	2021
- Lovpålagt revisjon	99 000	105 000
- Klientmiddelegjennomgang	42 000	30 500
- andre tjenester inkl IFRS-gjennomgang	36 241	0
Sum godtgjørelse til revisor	177 241	135 500

Kostnadsført godtgjørelse til revisor er ekskl mva.



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 Goodwill og andre immaterielle eiendeler

	Goodwill	Merkenavn og kunderegister	Kjerne-system	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Tilgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	2 000 000	827 760	2 827 760
Akkumulert nedskrivning 31.12.	0	0	1 541 130	1 541 130
Balanseført verdi 31.12.	12 196 257	0	1 103 682	13 299 939
Årets avskrivninger	0	0	275 920	275 920

Goodwill avskrives ikke, men er gjenstand for årlig nedskrivningsvurdering. Merkenavn og kunderegister avskrives over 5 år. Goodwill knytter seg til kjøp av EiendomsMegler 1 Oslo AS sin eiendomsmevlervirksomhet på Årnes og kjøp av EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS sin eiendomsmevlervirksomhet på Gjøvik. EiendomsMegler 1 Innlandet AS overtok virksomheten på Årnes den 1.10.2013, og hele kjøpesummen på kr 2.500.000 er klassifisert som goodwill. EiendomsMegler 1 Innlandet AS overtok virksomheten på Gjøvik den 1.1.2016, av kjøpesummen på kr 11.900.000 er kr 9.696.257 klassifisert som goodwill. Resterende kr 2.000.000 av kjøpesummen knyttes til merkenavn og kunderegister og er klassifisert som immaterielle eiendeler.

EiendomsMegler 1 Innlandet AS har per desember 2022 foretatt nedskrivningsvurderinger av goodwillpostene, der konklusjonen er at de bokførte verdiene forsvares basert på diskonterte fremtidige kontantstrømmer. Det kan imidlertid bemerkes at det for Gjøvik er forutsatt en betydelig vekst både i omsetning og resultater de kommende årene. Dette er i tråd med ambisjonene og planene for kontoret, og det er ansatt flere nye meglere ved kontoret i 2022 og 2023 for å oppnå dette. Det er imidlertid heftet en viss usikkerhet knyttet til disse prognosene og følgelig også knyttet til den bokførte goodwillposten på MNOK 9,7, da denne ikke kan forsvares basert på historiske resultater og kontantstrømmer.

Det er ikke identifisert nedskrivningsbehov i regnskapsåret.



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Balansførte leieavtaler	Parkerings- plass	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	19 262 816	4 657 413	186 048	24 106 277
Tilgang	1 231 744	0	0	1 231 744
Anskaffelseskost 31.12.2022	20 494 560	4 657 413	186 048	25 338 021
Akkumulerte avskrivninger 01.01	14 361 040	1 317 502	0	15 678 542
Akkumulerte avskrivninger 31.12	16 075 530	1 641 671	0	17 717 201
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	286 272	0	0	286 272
Balansført verdi 31.12.2022	4 132 758	3 015 742	186 048	7 334 548
Årets avskrivninger	1 714 490	502 624	0	2 217 114

Økonomisk levetid 3-10 år

Avskrivningsplan Lineær

Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Kontormaskiner	1-3 år	14 732

Viser til note 5 hvor renteberegning og leiebetalinger av balansførte driftsmidler fremkommer.



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 IFRS 16 Leieavtaler

Bruksretten blir målt til samme verdi som leieforpliktelsen ved innregning av en leieavtale. Det balanseføres ikke kortsiktige leieavtaler (definert som tolv måneder eller mindre), og leieavtaler med lav verdi (under USD 5000). Leieavtaler som faller inn under disse unntakene innregnes løpende som andre driftskostnader. Bruksretten og leieforpliktelsen presenteres på egne regnskapslinjer i balansen. Bruksretten på husleieavtalen er vurdert for nedskrivning på overgangstidspunktet.

EiendomsMegler 1 Innlandet AS har husleiekontrakter og leiekontrakter på kaffemaskiner og kontormaskiner hvorav en husleiekontrakt er vurdert inn under IFRS 16. Øvrige avtaler, herunder husleiekontrakter, innregnes ikke som følge av utformingen av avtalene med Sparebank 1 Østlandet som er leietaker og fremleier byggene til EiendomsMegler 1 Innlandet AS. Diskonteringsrenten er vurdert sammen med morselskapet (Sparebank 1 Østlandet). Benyttet rentesats 31.12.22 er 3,8%. Det er ikke inngått nye avtaler som kvalifiserer til innregning etter IFRS 16 i 2022.

Leiebeløp registrert i balansen

Balansen viser følgende beløp relatert til leiekontrakten som faller inn under IFRS 16:

	31.12.2022	31.12.2021
Bruksrettseiendel		
Husleiekontrakt Gjøvik	3 015 742	3 339 911
SUM	3 015 742	3 339 911
	31.12.2022	31.12.2021
Leieforpliktelser		
Kortsiktige leieforpliktelser	-599 227	-570 306
Langsiktige leieforpliktelser	-2 627 260	-2 941 251
	-3 226 487	-3 511 558

Leieforpliktelsen på innregningstidspunktet var kr 4 657 413. Endring i bruksretten i løpet av 2022 består av avskrivninger på kr 502 634 samt en justering av leieforpliktelsen på kr 178 455. Leieforpliktelsen etter implementeringen er økt med beregnede renter på kr 128 242 for 2022 og redusert med husleiefakturaer for 2022 på kr 625 591.

Beløp i resultatregnskapet

Resultatregnskapet inneholder følgende beløp relatert til kontrakten som faller inn under IFRS 16:

	2022	2021
Avskrivninger		
Husleiekontrakt Gjøvik	502 624	477 130
Rentekostnad		
Beregnet rentekostnad	128 242	138 463



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



EiendomsMeglere 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader fordeler seg på følgende måte:

	2022	2021
Lokalkostnader	4 851 117	4 483 121
Kontorutstyr	1 024 699	875 126
Support, reparasjon og vedlikeholdskostnader	3 333 807	3 394 435
Honorarer	1 022 164	1 013 666
Telefon og porto	864 153	1 012 169
Reisekostnader	1 945 510	2 284 372
Reklame og annonsekostnader	21 618 378	19 793 794
Kontingenter og gaver	2 072 118	1 715 929
Forsikringer	517 258	567 243
Andre kostnader	1 059 141	739 713
Tap på fordringer	558 585	393 552
Totalt	38 866 926	36 273 120

Note 7 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Mellomværende med foretak i samme konsern m.v.:

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	-35 810 566	-20 958 511
Bankinnskudd	4 219 418	4 280 557
Klientbankkonto	171 977 663	197 635 739
Leverandørgjeld	69 892	-216 375
Kundefordringer	375 883	350 380
Avsatt utbytte	-1 713 012	-3 263 279

Transaksjoner med nærstående parter:

	2022	2021
Inntekt	1 708 845	320 540
Husleie	4 132 364	3 830 332
IT- kostnader	157 999	746 276
Kjøp av tjenester	311 562	186 110
Rentefordel	1 195 528	1 767 736
Gebyr og provisjoner	320 099	331 371
Renteinntekter	7 111	0
Rentekostnader	1 557 831	745 494

Husleie betales til morselskapet til markedsmessige vilkår. Det samme gjelder øvrige felleskostnader, samt renteinntekter og -kostnader. Renteinntekter klientkonto og viderefordelt beløp til kunder presenteres netto i regnskapet. Konto for klientmidler er ikke i balansen, da dette er klientenes midler, men er medtatt i konsernmellomværendeoversikten da de står på en bankkonto fra Sparebank 1 Østlandet.



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	Årets endring		
		2022	2021
Midlertidige forskjeller			
Driftsmidler	-555 871	10 364 330	9 808 459
Garantiavsetning	45 000	-225 000	-180 000
Balanseførte leieavtaler (ikke aktivert skattemessig)	39 098	-210 745	-171 647
Netto midlertidige forskjeller	-471 773	9 928 585	9 456 812
Grunnlag for utsatt skatt	-471 773	9 928 585	9 456 812
Utsatt skatt i balansen		2 184 289	2 080 499

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	2 237 379	4 212 966
Permanente forskjeller	146 108	103 790
Grunnlag for årets skattekostnad	2 383 487	4 316 756
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-471 773	-751 648
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	1 911 714	3 565 108
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	1 911 714	3 565 108

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (22 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	420 577	784 324
Endring i utsatt skatt	103 790	165 363
Skattekostnad (22% av grunnlag for årets skattekostnad)	524 367	949 686

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt (22% av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	420 577	784 324
Betalbar skatt i balansen	420 577	784 324

Avstemming av skattekostnaden

Årsresultat * gj. nominell skattesats	492 223	926 853
Regnskapsført skattekostnad	524 367	949 687
Differanse	32 144	22 834
Forklaring:		
Permanente forskjeller * gj.nominell skattesats	32 144	22 833
Sum	32 144	22 833



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	12 400 000	4 323 019	16 723 019
Årets resultat	0	1 713 012	1 713 012
Avsatt utbytte	0	-1 713 012	-1 713 012
Egenkapital 31.12.2022	12 400 000	4 323 019	16 723 019

Note 10 Bundne midler

	2022	2021
Klientansvar pr. 31.12	171 977 663	197 635 739
Innestående på bankkonti	171 977 663	197 635 739
Overdekning klientmidler	0	0
Sum meglers tilgodehavende	49 544 394	39 477 132

	2022	2021
Skattetrekkskonto	4 219 418	4 280 557

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 12.400.000 består av 12 400 aksjer à kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter. Samtlige aksjer eies av Sparebank 1 Østlandet.

Sparebanken 1 Østlandet, med forretningskontor i Hamar, utarbeider konsernregnskap hvor EiendomsMegler 1 Innlandet AS inngår. Konsernregnskapet kan fås utlevert i Strandgata 15, 2317 Hamar.

Note 12 Usikre forpliktelser

	2022	2021
Avsetning usikre forpliktelser	-225 000	-180 000
Avsetning tap utestående klientmidler	0	0

Avsetning gjelder saker hvor det er mulig at kjøper vil kreve erstatning fra EiendomsMegler 1 Innlandet AS eller at selskapet må ettergi provisjon. På bakgrunn av erfaring fra tidligere år har EiendomsMegler 1 Innlandet AS derfor foretatt en avsetning for usikre forpliktelser.



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



Kontantstrømsoppstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 237 379	4 212 966
Periodens betalte skatt	-784 324	-2 454 233
Avskrivninger	2 493 035	2 250 415
Endring i kundefordringer	-12 312 087	864 237
Endring i vareleverandørgjeld	923 533	-162 896
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 651 035	-1 304 179
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 093 499	3 406 310
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 231 744	-1 436 149
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 231 744	-1 436 149
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto innbetaling kassekreditt	14 852 055	8 190 146
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-313 992	-400 868
Utbetalinger av utbytte	-3 263 279	-9 490 465
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	11 274 784	-1 701 187
Netto kontantstrøm for perioden	-50 459	268 974
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	4 291 441	4 022 467
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	4 240 982	4 291 441
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	4 240 982	4 291 441
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	14 189 434	29 041 489
Bevilget driftskreditt	50 000 000	50 000 000



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

Document ID:
47D8A69FB28A4A09946EF25630ED5189



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Aasen, Magnus	BANKID_MOBILE	2023-02-02 08:13 GMT+01
Hoberg, Dag-Arne	BANKID_MOBILE	2023-02-02 07:49 GMT+01
Engebakken, Stein Olav	BANKID_MOBILE	2023-02-01 13:12 GMT+01
Høgetveit, Trond	BANKID_MOBILE	2023-02-01 09:14 GMT+01
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2023-01-31 20:31 GMT+01
Rode-Hæhre, Hans Andrew	BANKID_MOBILE	2023-02-02 11:47 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 7E2DDC29ED344DF3906CE3D7DA23ADB7



FORTROLIG

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og hvor den driver

EiendomsMegler 1 Innlandet AS er et heleid datterselskap av SpareBank 1 Østlandet. Selskapet driver eiendomsmegling av alle typer eiendommer. Markedsområdet vårt er i gamle Hedmark fylke, samt Nes kommune i Akershus, Gjøvik-regionen og Lillehammer-regionen i gamle Oppland. I alt har selskapet nå 10 kontorsteder, i Hamar, Stange, Brumunddal, Moelv, Elverum, Trysil, Tynset, Kongsvinger, Gjøvik og Lillehammer. Selskapet har de siste årene også utviklet sin del av virksomheten mot bedriftsmarkedet og har som følge av dette også egne avdelinger for nærings-, nybygg- og landbruksmegling lokalisert i Hamar.

Selskapet omsatte 1806 eiendommer i 2022. Det er 308 færre enheter enn i 2021, og antall omsetninger av boligeiendommer falt med dette 14,6 prosent. Det er særlig salg av nyboliger som falt, fra 323 enheter i 2021 til 120 enheter i 2022. Selskapet har likevel økt markedsandelen i eget markedsområde fra 26,4 prosent til 27,4 prosent innenfor bruktbolig- og fritidseiendomssegmentet. Omsetningsverdien av eiendommene var samlet på vel 5,2 (5,9 i 2021) milliarder kroner.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Omsetningen økte med 1,2 prosent fra 130,3 millioner kroner i 2021 til 131,8 millioner i 2022. Driftsresultatet endte på 2,7 millioner kroner. Dette er en reduksjon på 2,4 millioner kroner fra 2021. Resultatet er preget av at selskapet har slitt med redusert meglerkapasitet første halvår og et vesentlig tregere boligmarked i andre halvår. Driftsmarginen utgjør med dette 2 prosent.

Lønnskostnadene økte med 1,4 prosent sammenlignet med 2021. Antall ansatte økte fra 81 til 85 mens antall årsverk forble uendret på 79 årsverk. Den lave veksten i lønnskostnader skyldes at grunnlaget for provisjonslønn til meglerne gikk ned som en konsekvens av færre salg.

Andre driftskostnader økte med 7,2 prosent. Økningen skyldes i hovedsak prisøkninger og en betydelig økning i annonse- og kjedekostnader.

De samlede ordinære investeringene i immaterielle eiendeler og varige driftsmidler i 2022 var på 1,2 millioner kroner. Dette er hovedsakelig investeringer i kontorutstyr og IT-løsninger.

Totalkapitalen var per 31.12.2022 på 83,0 millioner kroner mot 69,3 millioner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 20,2 prosent mot 24,1 prosent i 31.12.2021. Som kontantstrømoppstillingen i notene viser, hadde selskapet negativ kontantstrøm på de operasjonelle aktivitetene på 10,1 millioner kroner, mot en positiv kontantstrøm på 3,4 millioner i 2021. Hovedårsaken til denne reduksjonen er svekket driftsresultat og endring i kundefordringer.

Selskapet opererer i eiendomsbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for betydelige konjunktursvingninger. Inntektene er knyttet til kjøp og salg mellom to parter. Mye av selskapets virksomhet er ikke knyttet til noen fast portefølje av kunder, men i stedet transaksjoner som kundene gjennomfører relativt sjeldent. Eiendomsmarkedet ble i 2022, som mange andre markeder, preget av økte renter og energikostnader. I Innlandet falt antall solgte bruktboliger med 7,1 prosent.

Selskapet driver ikke egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen. Utviklingsaktivitetene er begrenset til videreutvikling av selskapets tjenester.

EiendomsMegler 1 Innlandet AS fikk et resultat etter skatt på 1.713.012 kroner. Det blir sin helhet utbetalt som utbytte til morselskapet SpareBank 1 Østlandet.

FORTROLIG



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

Document ID:
7E2DDC29ED344DF3906CE3D7DA23ADB7



FORTROLIG

Redegjørelse for selskapets utsikter

Selskapet solgte betydelig færre boliger i 2022 og fikk et svakt resultat som følge av dette. Samtidig holder selskapet på å bemanne opp flere av kontorene med målsetting om å ta større markedsandeler i eget marked. Bedret lønnsomhet vil være avhengig av å lykkes med dette. De generelle markedsutsiktene er svært usikre. Det er uvisst hvordan økt rentenivå og høyere inflasjon vil slå ut for deler av næringslivet og sysselsettingen. I tillegg forventes ytterligere rentehevinger og økte levekostnader for husholdningene. Dersom ringvirkningene medfører betydelig økt arbeidsledighet, vil dette også kunne påvirke boligmarkedet i betydelig grad. Til tross for beskrevet usikkerhet vurderer styret selskapets situasjon som tilfredsstillende, men med et klart behov for å bedre lønnsomheten.

Finansiell risiko og posisjon

Den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet og gjennom året var tilfredsstillende. Selskapet har av Eiermessige årsaker sikret sin likviditet gjennom kassekreditt i morselskapet. Driften binder mye kapital fordi inntekter føres i forbindelse med salg av eiendommen, mens innbetalingen først kommer ved overtakelse og oppgjør av eiendommen. For nyboligprosjekter kan tidsspranget her være betydelig. Inntektsføringen fører til at selskapet må betale merverdiavgift og lønn knyttet til provisjoner av salget lenge før innbetaling. Disponibel kassekreditt var per 31.12.22 på 50 millioner kroner. Av dette var 35,1 millioner benyttet.

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser og har ingen langsiktig gjeld per 31.12.22 som eksponerer selskapet for renteendringer.

Finansiell risiko vurderes samlet som lav og det er derfor ikke gjort spesielle tiltak for å begrense denne risikoen.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Ansvarsforsikring

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

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet er godt. Selskapet benytter medarbeiderundersøkelser for å kartlegge arbeidsmiljøet. Det har ikke vært noen arbeidsulykker eller skader i selskapet i 2022. Sykefraværet har samlet vært på 4,6 prosent, herav korttidsfravær på 0,9 prosent. Selskapet er en IA-bedrift. Det anses ikke nødvendig å iverksette særskilte tiltak som gjelder arbeidsmiljøet.

Miljø og bærekraft

Bedriften forurenser ikke det ytre miljøet. Selskapet har egne mål for bærekraft i tråd med konsernets bærekraftstrategi og arbeidet for tiden med kompetanseheving på området.

FORTROLIG



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

Document ID:
7E2DDC29ED344DF3906CE3D7DA23ADB7



FORTROLIG

Åpenhetsloven

Selskapet har vedtatt retningslinjer, kartlagt leverandører og forretningsforbindelser, og arbeider med aktsomhetsvurderinger. Arbeidet er beskrevet på <https://www.eiendomsmegler1.no/om-oss/apenhetsloven> hvor publikum kan be om innsyn. Aktsomhetsvurderingen vil bli publisert på foretakets sider på eiendomsmegler1.no innen 30.06.23.

Likestilling

I 2022 har det gjennomsnittlig vært 79 årsverk i bedriften. Ved årsslutt består selskapet av 85 ansatte. De fleste medarbeiderne er eiendomsmeglere eller jurister/advokater. Av medarbeiderne er 59 prosent kvinner og 41 prosent menn. Styret består av 1 kvinne og 4 menn.

Selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder. Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt. Det er derfor ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området. Selskapet gjennomfører årlig kartlegging av arbeidsmiljøet, deriblant diskrimineringsspørsmål, og har regelmessige møter med samarbeidsutvalget. Det er egne varslingsrutiner for diskrimineringsspørsmål. Det er ikke mottatt tilbakemeldinger om at noen opplever selskapets personalpolitikk eller andre hendelser som kjønnsdiskriminerende.

En ansatt kvinne arbeider frivillig deltid ved årsskiftet, og ingen ansatte arbeider deltid ufrivillig. I 2022 har det være én midlertidig ansatt kvinne som har gått over i fast stilling.

Hoveddelen av selskapets ansatte er eiendomsmeglere som avlønnes etter omsetning. Det er like ordninger uavhengig av kjønn. Kvinner som har vært i fødselspermisjon mottar tariffestet lønnsøkning som følge av dette. Øvrige stillingsgrupper har ikke tilstrekkelig kjønnsbalanse til å avdekke lønnsforskjeller mellom kjønn.

- Lønnsfordeling mellom kjønnene:

	Kvinne		Mann	
	Snittlønn	Antall	Snittlønn	Antall
Eiendomsmegler	744.088	23	894.468	25
Meglerstøtte	523.418	11		
Oppgjør/tvangssalg	553.284	8		
Alle ansatte	676.130	50	938.438	29

I 2022 har gjennomsnittlig antall uker i fødselspermisjon vært 20,9 uker for kvinner og 12 uker for menn.

Ikke-diskriminering

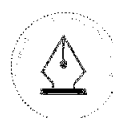
Vi mener at det ikke gjøres forskjell på ansatte, heller ikke ved ansettelse, på grunn av eksempelvis etnisitet, hudfarge, språk, kjønn, religion eller livssyn. Det gjennomføres hvert år medarbeiderundersøkelser som kartlegger både dette og eventuelle andre diskriminerende forhold.

Alle våre salgskontorer er tilrettelagt med adkomst for funksjonshemmede.

Avslutning

Styret kjenner ikke til forhold som er vesentlige for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke framgår av resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter. Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet stilling.

FORTROLIG



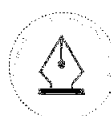
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E2DDC29ED344DF3906CE3D7DA23ADB7



FORTROLIG

FORTROLIG



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

Document ID:
7E2DDC29ED344DF3906CE3D7DA23ADB7



FORTROLIG

Hamar, 26. januar 2023.

Kari Elise Gisnås
Styreleder

Dag-Arne Hoberg
Nestleder

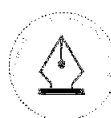
Trond Høgetveit
Styremedlem

Stein Olav Engebakken
Styremedlem

Hans Andrew Rode-Hæhre
Styremedlem

Magnus Aasen
Adm. direktør

FORTROLIG



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

Document ID:
7E2DDC29ED344DF3906CE3D7DA23ADB7



Kontantstrømsoppstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 237 379	4 212 966
Periodens betalte skatt	-784 324	-2 454 233
Avskrivninger	2 493 035	2 250 415
Endring i kundefordringer	-12 312 087	864 237
Endring i vareleverandørgjeld	923 533	-162 896
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 651 035	-1 304 179
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 093 499	3 406 310
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 231 744	-1 436 149
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 231 744	-1 436 149
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto innbetaling kassekreditt	14 852 055	8 190 146
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-313 992	-400 868
Utbetalinger av utbytte	-3 263 279	-9 490 465
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	11 274 784	-1 701 187
Netto kontantstrøm for perioden	-50 459	268 974
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	4 291 441	4 022 467
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	4 240 982	4 291 441
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	4 240 982	4 291 441
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	14 189 434	29 041 489
Bevilget driftskreditt	50 000 000	50 000 000



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

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

Til generalforsamlingen i EiendomsMegler 1 Innlandet AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert EiendomsMegler 1 Innlandet AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 4JXSK-U3WL2-Y84MQ-WOAH4-ZUW8Z-SF1VL



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
EiendomsMegler 1 Innlandet AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Gjøvik, 6. februar 2023
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4JX5K-U3WL2-Y84MQ-WOAH4-ZUW8Z-SF1VL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Nyeggen Olsrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5995-4-602278

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-02-06 13:34:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4JXSK-U3WL2-Y84MQ-WOAH4-ZUW8Z-SF1VL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>