



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 350 828  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS  
Forretningsadresse: Youngstorget 5  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kent Victor Syverstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	7	41 135 676	41 382 495
Annen driftsinntekt		709 663	377 167
<b>Sum inntekter</b>		<b>41 845 339</b>	<b>41 759 662</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	27 719 786	28 858 361
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	98 468	44 876
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	12	893 422	872 736
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1, 7	10 174 558	9 600 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 886 235</b>	<b>39 376 276</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 959 104</b>	<b>2 383 386</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		15 902 950	13 850 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		94	466
Annen finansinntekt		4 070	4 288
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 907 114</b>	<b>13 854 754</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	277 799	850 742
Annen rentekostnad	7	303	2 979
Annen finanskostnad	12	101 913	120 053
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>380 014</b>	<b>973 774</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 527 100</b>	<b>12 880 980</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 486 204</b>	<b>15 264 366</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4 078 249	3 368 047
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 407 955</b>	<b>11 896 319</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>14 407 955</b>	<b>11 896 319</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 407 955</b>	<b>11 896 319</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Totalresultat</b>		<b>14 407 955</b>	<b>11 896 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		14 400 000	11 850 000
Udekket tap		7 955	46 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 407 955</b>	<b>11 896 319</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	545 928	776 687
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>545 928</b>	<b>776 687</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	12	3 482 013	4 363 683
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	258 930	79 072
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 740 943</b>	<b>4 442 755</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	35 900 000	35 900 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 900 000</b>	<b>35 900 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 186 871</b>	<b>41 119 442</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		2 247 020
Andre kortsiktige fordringer		453 814	306 905
Konsernfordringer	6, 6	18 231 192	24 521 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 685 006</b>	<b>27 074 925</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 511 261	1 079 775



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 511 261	1 079 775
Sum omløpsmidler		24 196 268	28 154 700
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 383 139</b>	<b>69 274 142</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital	10	30 604 093	30 596 139
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 604 093</b>	<b>31 596 139</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	10		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 604 093</b>	<b>31 596 139</b>

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8		
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	2 698 081	3 561 503
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 698 081</b>	<b>3 561 503</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld		1 924 487	2 886 730
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 924 487</b>	<b>2 886 730</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 622 568</b>	<b>6 448 233</b>

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		616 944	952 174
Betalbar skatt	8	3 847 490	1 672 761
Skyldig offentlige avgifter		1 496 370	1 503 648



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utbytte	10	14 400 000	11 850 000
Kortsiktig konserngjeld	6	360 275	6 165 761
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	944 698	928 366
Annen kortsiktig gjeld	11	6 490 701	8 157 060
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 156 478</b>	<b>31 229 771</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 779 046</b>	<b>37 678 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 383 139</b>	<b>69 274 142</b>



Admincontrol

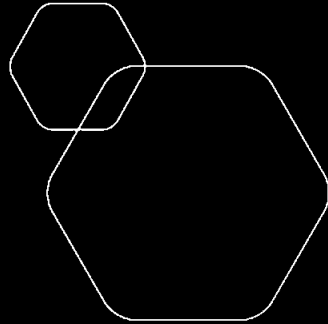
## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap med noter Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Hatland, Per	BANKID	2022-02-16 13:08 GMT+01
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2022-02-16 12:50 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:36 GMT+01
Bruset, Hege Langerud	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:33 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:21 GMT+01
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2022-02-16 14:42 GMT+01



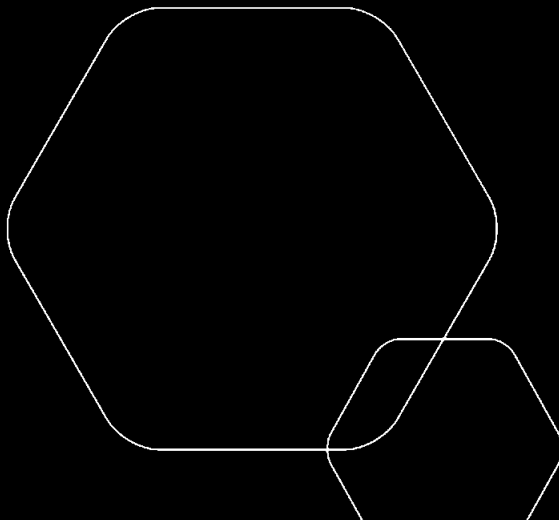
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



# Årsregnskap 2021

## Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 350 828



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



### RESULTATREGNSKAP

#### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt	7	41 135 676	41 382 495
Annen driftsinntekt		709 663	377 167
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>41 845 339</b>	<b>41 759 662</b>
Lønnskostnad	1	27 719 786	28 858 361
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	98 468	44 876
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	12	893 422	872 736
Annen driftskostnad	1, 7	10 174 558	9 600 302
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>38 886 235</b>	<b>39 376 276</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 959 104</b>	<b>2 383 386</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		15 902 950	13 850 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		94	466
Annen finansinntekt		4 070	4 288
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	277 799	850 742
Annen rentekostnad	7	303	2 979
Annen finanskostnad	12	101 913	120 053
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>15 527 100</b>	<b>12 880 980</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 486 204</b>	<b>15 264 366</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4 078 249	3 368 047
<b>Ordinært resultat</b>		<b>14 407 955</b>	<b>11 896 319</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>14 407 955</b>	<b>11 896 319</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen innskutt egenkapital		7 955	46 319
Avsatt til utbytte		14 400 000	11 850 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>14 407 955</b>	<b>11 896 319</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 2



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



### BALANSE

#### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	8	545 928	776 687
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>545 928</b>	<b>776 687</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	12	3 482 013	4 363 683
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	258 930	79 072
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 740 943</b>	<b>4 442 755</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	3	35 900 000	35 900 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 900 000</b>	<b>35 900 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 186 871</b>	<b>41 119 442</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	4	0	2 247 020
Konsernfordringer	6	18 231 192	24 521 000
Andre kortsiktige fordringer		453 814	306 905
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 685 006</b>	<b>27 074 925</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 511 261	1 079 775
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 196 268</b>	<b>28 154 700</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>64 383 139</b>	<b>69 274 142</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 3



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



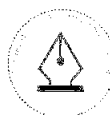
### BALANSE

#### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	10	30 604 093	30 596 139
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 604 093</b>	<b>31 596 139</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 604 093</b>	<b>31 596 139</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	2 698 081	3 561 503
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 698 081</b>	<b>3 561 503</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 924 487	2 886 730
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 924 487</b>	<b>2 886 730</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		616 944	952 174
Betalbar skatt	8	3 847 490	1 672 761
Skyldig offentlige avgifter		1 496 370	1 503 648
Utbytte	10	14 400 000	11 850 000
Konserngjeld	6	360 275	6 165 761
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	944 698	928 366
Annen kortsiktig gjeld	11	6 490 701	8 157 060
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 156 478</b>	<b>31 229 771</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 779 046</b>	<b>37 678 003</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 383 139</b>	<b>69 274 142</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 4



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



**BALANSE**

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

Oslo, 30.12.1899

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

\_\_\_\_\_  
Kari Elise Gisnås  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Martinsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Hatland  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hege Langerud Bruset  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kent Victor Syverstad  
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 5



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	18 486 204	15 264 366
Periodens betalte skatt	-1 672 761	0
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	-15 902 950	-13 850 000
Ordinære avskrivninger	2 98 468	44 876
Avskrivning IFRS leieavtaler	12 893 422	872 736
Netto leiebetalinger og renter IFRS leieavtaler	-858 842	-818 857
Endring i kundefordringer	4 2 247 020	377 767
Endring i leverandørgjeld	-335 230	-804 053
Endring i konsernmellomværende	-1 967 967	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 820 546	4 845 098
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-833 182</b>	<b>5 931 934</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2 -278 326	-93 288
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-278 326</b>	<b>-93 288</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-962 243	0
Utbetalinger gjeld konsernkontoordning	-6 165 761	-8 230 087
Utbetalinger av utbytte	-11 850 000	0
Innbetalinger av konsernbidrag	24 521 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>5 542 996</b>	<b>-8 230 087</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	4 431 488	-2 391 441
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	1 079 775	1 284 487
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>5 511 263</b>	<b>-1 106 954</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 6



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og note opplysninger og er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet.

### FORENKLET IFRS

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

### LEIEAVTALER IFRS 16

Vi har tatt i bruk IFRS 16 leieavtaler fra 1. januar 2019 ved å bruke den forenklede overgangstilnærmingen i samsvar med IFRS 16.C5 (b) og har ikke omarbeidet sammenligninger for rapporteringsperioden 2018, som tillatt under de spesifikke overgangsbestemmelsene i standarden.

Fram til regnskapsåret 2018 ble leiekontrakter på eiendom klassifisert som operasjonelle leieavtaler, etter prinsippene i IAS 17 Leiekontrakter, måles leieforpliktelsen nå ved bruk av IFRS 16 som; nåverdien av de gjenværende leieforholdene, diskontert med leietakers lånerente (2,5%) fra 1. januar 2019.

De tilhørende eiendeler til bruksrett ble målt til et beløp som tilsvarer leieavtalen, justert med beløpet for forhåndsbetalte eller påløpte leiekontrakter relatert til den leiekontrakten som ble anerkjent i balansen per 31. desember 2018.

I anvendelsen av IFRS 16 for første gang har selskapet benyttet følgende vurderinger som tillatt av IFRS 16:

- bruk av en enkelt diskonteringsrente til en portefølje av leieavtaler med rimelig like egenskaper
- regnskapsføring av operasjonelle leieavtaler med en gjenværende leiekontrakt på under 12 måneder per 1. januar 2019 som kortsiktige leieavtaler
- utelukkelse av operasjonelle leieavtaler med lav verdi, og
- utelukkelse av første direkte kostnader for måling av bruksretten på datoen for den første bruken

Omklassifiseringene og justeringene som følger av de nye leasingreglene er innregnet i åpningsbalansen 1. januar 2019.

### PRESENTASJONSVALUTA

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK)

### BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### DRIFTSINTEKTER

Inntektsføring skjer i tråd med IFRS 15. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles. Selskapets inntekter består i hovedsak av fakturert managementhonorar til datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS, som inntektsføres når det er opptjent. Managementhonoraret består av franchiseavgift, oppgjørshonorar og markedsføringsbidrag

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



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

#### **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

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

#### **AKSJER I DATTERSELSKAP**

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### **FORDRINGER**

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

#### **PENSJONER**

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad..

#### **KONSERNKONTO**

Selskapet har en konsernkontoavtale med morselskapet SpareBank 1 Østlandet, som omfatter selskapets driftskonto og datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS sin driftskonto. Totale innskudd på konsernkontoen er regnskapsført som bankinnskudd i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Totale trekk på konsernkonto er regnskapsført som gjeld til kredittinstitusjoner. Datterselskapets trekk og innskudd er på konsernkontoen regnskapsført i datterselskapet som gjeld og fordring på selskap i samme konsern. I morselskapet er dette tilsvarende regnskapsført som fordring og gjeld til selskap i samme konsern.

#### **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	22 978 076	22 207 903
Arbeidsgiveravgift	3 162 406	3 652 751
Pensjonskostnader	2 241 941	1 591 845
Andre ytelser	-662 637	1 405 862
<b>Sum</b>	<b>27 719 786</b>	<b>28 858 361</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 19 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapet har også en AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning, hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende, og ingen avsetning foretas i regnskapet. Tilskudd til AFP-ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnad og utgjorde i 2021 kr 242 993 og kr 257 433 i 2020.

Innskuddspensjon utgjør kr 1 493 554 i 2021 og kr 999 218 i 2020

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	4 103 728	0
Pensjonskostnader	322 068	0
Annen godtgjørelse	382 528	568 747
<b>Sum</b>	<b>4 808 324</b>	<b>568 747</b>

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder eller andre nærstående parter. Daglig leder har en resultatbasert bonusordning.

Daglig leder eier pr 31.12.2021 5 422 egenkapitalbevis i morselskapet Sparebank 1 Østlandet

Styre honorar dekker også styreverv i Eiendomsmegler 1 Oslo AS. Hele honoraret er kostnadsført i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 153 780. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 10 000.



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



## Note 2 Anleggssnote

	Driftsløsøre, inventar o.l	Programvare	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 601 120	1 173 207	2 774 327
Tilgang kjøpte driftsmidler	174 501	103 825	278 326
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>1 775 621</b>	<b>1 277 032</b>	<b>3 052 653</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	1 606 144	1 187 579	2 793 723
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>169 477</b>	<b>89 453</b>	<b>258 930</b>
Årets avskrivninger	84 096	14 372	98 468
Avskrivningssatser	20 %	20 %	

## Note 3 Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
EiendomsMegler 1 Oslo AS	Oslo	100,0 %	1 000 000	35 900 000	50 162 455	12 667 400

Selskapet har benyttet seg av unntaket i regnskapsloven § 3-7 med hensyn til å utarbeide konsernregnskap. EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS inngår i konsernregnskapet til SpareBank 1 Østlandet. Selskapet har forretningskontor i Strandgata 15, 2317 Hamar, hvor man kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.

## Note 4 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	0	2 247 020
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>0</b>	<b>2 247 020</b>

## Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 311 161.  
Skyldig skattetrekk er på kr. 1 054 438



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
<b>Eiendomsmegler 1 Oslo AS</b>		
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	1 648 327	1 322 153
Andre kortsiktige fordringer konsern	15 902 950	24 521 000
<b>Sum</b>	<b>17 551 277</b>	<b>25 843 153</b>
Leverandørgjeld innen konsern	224 014	0
<b>Sparebank 1 Østlandet</b>		
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	679 200	818 417
Bankinnskudd skattetrekk	1 311 161	1 079 775
<b>Sum</b>	<b>1 990 361</b>	<b>1 898 192</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	136 260	550 307
<b>Sum</b>	<b>136 260</b>	<b>550 307</b>
<b>Konsernkontoordning</b>		
Fordring Sparebank 1 Østlandet	16 606 815	22 481 185
Gjeld til Eiendomsmegler 1 Oslo AS	-12 406 714	-28 646 947
<b>Sum</b>	<b>4 200 101</b>	<b>-6 165 762</b>

## Note 7 Transaksjoner med nærstående

	2021	2020
<b>Eiendomsmegler 1 Oslo AS</b>		
Franchiseavgift	17 080 320	16 197 637
Oppgjørshonorar	14 922 625	14 920 125
Markedsføringsbidrag	5 486 548	5 693 532
<b>Sum inntekter</b>	<b>37 489 493</b>	<b>36 811 294</b>
Ovennevnte inntekt gjelder mottatt managementhonorar fra datterselskapet Eiendomsmegler 1 Oslo AS		
<b>Sparebank 1 Østlandet</b>		
Samarbeidsavtale	3 646 183	4 571 201
<b>Sum Inntekter</b>	<b>3 646 183</b>	<b>4 571 201</b>
Husleie og felleskostnader	371 905	362 011
Rentefordel ansattlån	64 599	149 968
Rente og garantikostnader	277 799	850 742
<b>Sum kostnader</b>	<b>714 303</b>	<b>1 362 721</b>
<b>Youngstorget 5 AS</b>		
Husleie og felleskostnader	955 428	939 395
<b>Sum</b>	<b>955 428</b>	<b>939 395</b>



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



## Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 847 490	1 672 761
Endring i utsatt skattefordel	230 759	1 695 286
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 078 249</b>	<b>3 368 047</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	18 486 204	15 264 367
Permanente forskjeller	51 293	44 940
Endring i midlertidige forskjeller	-1 048 905	2 106 166
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 812 012
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>17 488 592</b>	<b>7 603 461</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	348 841	-1 374 239
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 498 649	3 047 000
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 847 490</b>	<b>1 672 761</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	18 486 204	15 264 367
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 066 965	3 358 161
Skatteeffekt av permanente forskjeller	11 284	9 887
<b>Sum</b>	<b>4 078 249</b>	<b>3 368 048</b>
Effektiv skattesats	22,1 %	22,1 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-396 237	-517 479	-121 242
Balanseførte leieavtaler	-160 766	-126 186	34 580
Andre forskjeller	-1 924 487	-2 886 730	-962 243
<b>Sum</b>	<b>-2 481 490</b>	<b>-3 530 395</b>	<b>-1 048 905</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2 481 490</b>	<b>-3 530 395</b>	<b>-1 048 905</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-545 928</b>	<b>-776 687</b>	<b>-230 759</b>



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



## Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 000 000,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1</b>		<b>1 000 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SpareBank 1 Østlandet	1	100,0	100,0

## Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	1 000 000	30 596 139	31 596 139
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>1 000 000</b>	<b>30 596 139</b>	<b>31 596 139</b>
Årets resultat		14 407 955	14 407 955
Utbytte		-14 400 000	-14 400 000
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>1 000 000</b>	<b>30 604 094</b>	<b>31 604 094</b>

## Note 11 Kort og langsiktig gjeld

	2021	2020
Skyldige feriepenger	1 902 110	1 703 844
Skyldige bonuser	4 164 650	5 037 515
Påløpte kostnader	423 941	1 415 701
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6 490 701</b>	<b>8 157 060</b>
Skyldig bonus	1 924 487	2 886 730
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 924 487</b>	<b>2 886 730</b>



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



## Note 12 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2021	31.12.2020
Bruksrett 01.01	4 363 683	5 141 024
Justering bruksrett	11 753	95 395
Avskrivning bruksrett	-893 422	-872 736
<b>Sum bruksrett 31.12</b>	<b>3 482 013</b>	<b>4 363 683</b>
Forpliktelse 01.01	4 489 869	5 213 331
Justering forpliktelse	11 753	95 395
Rentekostnad forpliktelse	101 913	120 053
Leiebetalinger	-960 755	-938 910
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>3 642 779</b>	<b>4 489 869</b>
Langsiktig forpliktelse	2 698 081	3 561 503
Kortsiktig forpliktelse	944 698	928 366
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>3 642 779</b>	<b>4 489 869</b>
<b>Effekter IFRS 16</b>		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IAS 17	-960 755	-938 910
(Økning) kostnader etter IFRS 16	995 335	992 790
<b>Endring i resultat før skatt i perioden</b>	<b>34 580</b>	<b>53 880</b>
<b>Rentesats benyttet</b>	<b>2,5 %</b>	<b>2,5 %</b>
<b>Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen</b>	<b>4 år</b>	<b>5 år</b>
<b>Andre leiekostnader innregnet i resultatet i perioden:</b>		
<b>Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen</b>	<b>960 755</b>	<b>938 910</b>
<b>Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger</b>		
Mindre enn 1 år	955 428	938 910
1-2 år	955 428	938 910
2-3 år	955 428	938 910
3-4 år	955 428	938 910
4-5 år	0	938 910
Mer enn 5 år	0	78 243
<b>Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12</b>	<b>3 821 712</b>	<b>4 772 795</b>



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

Document ID:  
E9E5C820F520458C9D5EDA577D125D11



# Deloitte.

Deloitte AS  
Trondhjemsvegen 3  
NO-2821 Gjøvik  
Norway

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

Til generalforsamlingen i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet 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 2021, 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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: HCGPG-MJW10-DEW3W-DS7Y0-20801-8UNBK



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

### *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.

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 avvike 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 regnskapsestimaterne 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, 16. februar 2022  
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HCGPG-MJW10-DEW3W-DS7YO-20801-8UNBK



# 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: 88.95.xxx.xxx

2022-02-16 08:27:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HCGPG-MJW10-DEW3W-DS7YO-2080I-8UNBK

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/validate>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsberetning EM1 OA 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2022-02-16 14:43 GMT+01
Hatland, Per	BANKID	2022-02-16 13:10 GMT+01
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2022-02-16 12:52 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:35 GMT+01
Bruset, Hege Langerud	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:31 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID_MOBILE	2022-02-16 15:02 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: C2E48046D26344BE91ECC4752EDC859A

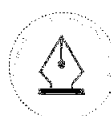


EiendomsMegler **1**

**ÅRSREGNSKAP  
2021**

**FOR**

**EIENDOMSMEGLER 1  
OSLO AKERSHUS AS**



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

Document ID:  
C2E48046D26344BE91ECC4752EDC859A



## ÅRSBERETNING 2021

### EiendomsMegler1 Oslo Akershus AS

#### Virksomhetens art og hvor den drives

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS er et 100 prosent eiet datterselskap av SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet er et administrasjons- og oppgjørsselskap for eiendomsmevlingsvirksomhet. I tillegg til konsernledelse har selskapet følgende funksjoner: Oppgjørstjenester, kvalitetsrevisjon, økonomistyring, sentral innkjøpsfunksjon, IT-tjenester, samt salgs- og markedsførings tjenester. Selskapet yter styring og støtte til heleid datter EiendomsMegler 1 Oslo AS, der selve eiendomsmevlingen foregår.

Konsernet består foruten ovennevnte ved årsskiftet av 22 salgsavdelinger; 21 meglerkontorer og 1 nybyggavdeling.

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

#### Fortsatt drift

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

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en tilfredsstillende beskrivelse av selskapets økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

#### Personale og arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet har økt noe fra 2,74 prosent i 2020 til 4,16 prosent i 2021. Det har ikke vært personskader eller skader på selskapets eiendeler.

#### Ytre miljø

Styret anser ikke at driften forurenser det ytre miljø.

#### Likestilling

Av selskapets totalt 19 ansatte var det ved årsskiftet 74 prosent kvinner og 26 prosent menn. Styret i selskapet består av 2 kvinner og 3 menn. Selskapets personalpolitikk er kjønnsnøytral på alle områder og likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme diskrimineringslovens formål. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, fremmelse, utviklingsmuligheter, beskyttelse mot trakassering og tilrettelegging av fysiske forhold. Alle kontorer er tilrettelagt for funksjonshemmede. Det er ikke mottatt tilbakemelding om at noen opplever diskriminering i selskapet.

#### Ansvarsforsikring

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

2



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

Document ID:  
C2E48046D26344BE91ECC4752EDC859A



## Redegjørelse for årsregnskapet

SpareBank 1 Østlandet utarbeider konsernregnskap, der blant andre EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Oslo AS inngår. Det er derfor ikke utarbeidet eget konsernregnskap for EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet.

Driftsinntektene i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS var i 2021 på kr 41,8 mill, som er på samme nivå som i 2020. Driftskostnadene har falt noe fra kr 39,4 mill i 2020 til kr 38,9 mill i 2021. Driftsresultatet ble kr 3,0 mill i 2021, som er noe bedre enn i 2020 hvor driftsresultatet ble kr 2,4 mill.

Årsresultatet etter skatt endte på kr 14,4 mill, mot kr 11,9 mill i 2020.

Selskapet har i 2021 mottatt et konsernbidrag på kr 15,9 mill fra datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS.

Markedet for boligomsetning i selskapets områder har vært preget av svært høy aktivitet gjennom året. Det har vært relativt store volumer av boliger til salgs gjennom hele året. Lagrene av usolgte nyboliger i prosjekter har sunket en god del ettersom utbyggingen i området har sunket svakt gjennom 2021. Boligprisene i Oslo og omegn har vært svakt stigende gjennom hele 2021 med en relativt bratt stigning første kvartal, for så og gå noe ned i andre og tredje kvartal, mens fjerde kvartal var flatt. Boligprisene økte med kun 2,6 prosent i Oslo i 2021.

## Resultat og balanse

Selskapets årsresultat for 2021 viser et overskudd etter skatt på kr 14,4 mill, med driftsinntekter på kr 41,8 mill.

Selskapet har ved utgangen av 2021 en egenkapital på kr 31,6 mill. Ved forrige årsskifte var egenkapitalen på kr 31,6 mill.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet benytter konsernkonto. Samlet likviditet er bokført i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapets likviditet pr 31.12.2021 er god, og selskapet vurderer kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet som moderat.

Driften i konsernet 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. Selskapene i konsernet må betale merverdiavgift og lønn knyttet til provisjoner av salget lenge før innbetaling. Konsernet har av eiermessige årsaker sikret seg likviditet gjennom kassekreditt i SpareBank 1 Østlandet. Kassekredittlimit er pr 31.12.2021 ubenyttet med kr 25 mill. Fordring på konsernkontoordningen er kr 16,6 mill. Selskapet har god tilgang på likviditet og vurderer kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet som lav.

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser og har ingen langsiktig gjeld pr 31.12.2021 som eksponerer selskapet for renteendingsrisiko.

Finansiell risiko vurderes samlet sett som lav.

## Disponering av resultat

Styret foreslår at årets overskudd stort kr 14.407.955 fordeles slik:

Kr. 7.955 Overført til annen innskutt egenkapital

Kr. 14.400.000 avsatt til utbytte

Kr. 14.407.955 sum overføringer

## Fremtidig utvikling

Hoveddelen av inntektene i EiendomsMegler 1-konsernet er avhengig av salgsvirksomhet i datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS.

Det er ved årsskiftet lavt volum av boliger til salgs i markedet Oslo og Akershus. Årsakene ligger i at etterspørselen i starten av året har vært svært høyt samtidig som det har blitt lagt ut relativt få nye

3



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

Document ID:  
C2E48046D26344BE91ECC4752EDC859A



boliger. Salget ved inngangen til 2022 er ca 15 prosent lavere enn i starten av 2021. Oppdragsinngangen er god sett opp mot markedssituasjonen, men tilbudet er lavere enn etterspørselen og da spesielt i Oslo. Boligprisene i Oslo økte i januar 2022 med 2,9 prosent (sesongjustert), noe som er mer enn hele økningen i 2021.

For nybygg/prosjekterte boliger er markedet noe avventende i starten av året. Styret forventer at markedet vil være svakt stigende gjennom de nærmeste måneder. Det er avgjørende at det blir lansert flere nye nybygg/prosjekterte boliger i markedsområdet i nærmeste fremtid for å dekke en stadig økende etterspørsel.

Forventningen om fortsatt lav rente, lav arbeidsledighet og god etterspørsel de nærmeste måneder gjør at styret forventer at boligmarkedet i Oslo og Akershus preges av høy aktivitet gjennom 1. halvår 2022 og at vi ser en svak positiv prisutvikling gjennom året. For selskapet er volumet i markedet en avgjørende suksessfaktor. Det er som alltid betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige markedsforhold.

Selskapet har en sterk finansiell eier i ryggen. Eiendomsmegling er et strategisk viktig satsningsområde for SpareBank 1 Østlandet.

Konsernets utviklingsfokus vil i 2022 være fortsatt implementering og videreutvikling av selskapets strategi med fokus på å bygge prestasjonskultur, skape kjededrift, øke aktivitetsnivå i våre kundestrømmer, sørge for flere og gode rekrutteringer, implementering av beste praksiser, samt bidra til økt verdiskapning av leveransene i EiendomsMegler 1 Oslo AS.

Oslo, 16.02.2022

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS

Kari Elise Gisnås  
Styreleder

Per Hatland  
Styremedlem

Trond Vaagan  
Styremedlem

Torbjørn Martinsen  
Styremedlem

Hege Langerud Bruset  
Styremedlem

Kent Victor Syverstad  
Daglig leder



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

Document ID:  
C2E48046D26344BE91ECC4752EDC859A