



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.01.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	160 874 605	128 173 680
Andre driftsinntekter		2 415 396	2 216 571
Sum inntekter		163 290 001	130 390 251
Kostnader			
Varekostnad		25 257 130	19 138 507
Lønnskostnad	2	100 930 381	91 393 882
Ordinære avskrivninger	3, 4		
Ordinære avskrivninger	3, 4	2 350 444	2 067 000
Avskrivning bruksrett		519 346	520 003
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 167 319	
Andre driftskostnader	2, 5	21 869 290	22 585 855
Sum kostnader	5	156 093 910	135 705 247
Driftsresultat		7 196 092	-5 314 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 540 045	8 334 951
Sum finansinntekter		7 540 045	8 334 951
Annen rentekostnad		10 466 021	11 112 595
Sum finanskostnader		10 466 021	11 112 595
Netto finans		-2 925 977	-2 777 643
Resultat før skattekostnad		4 270 115	-8 092 639
Skattekostnad på resultat	6	947 424	-1 756 829
Årsresultat		3 322 691	-6 335 810
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 322 691	-6 335 810
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-6 335 810



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført til annen egenkapital		3 322 691	
Sum overføringer og disponeringer		3 322 691	-6 335 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Merkenavn og kunderegister	3	551 841	827 761
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	3	7 028 938	12 196 257
Sum immaterielle eiendeler		7 580 779	13 024 018
Varige driftsmidler			
Parkeringsplass	4	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	4, 7	2 077 382	2 536 870
Driftsløsøre, inventar o.l.	4	2 637 995	3 098 086
Sum varige driftsmidler		4 901 426	5 821 004
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8, 9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Sum anleggsmidler		12 482 205	18 845 022
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		74 879 163	59 414 643
Andre kortsiktige fordringer	9	6 774 271	6 033 777
Sum fordringer		81 653 433	65 448 421
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 563 269	4 293 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 563 269	4 293 116
Sum omløpsmidler		87 216 702	69 741 536
SUM EIENDELER		99 698 906	88 586 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	32 400 000	12 400 000
Sum innskutt egenkapital		32 400 000	12 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 309 900	
Udekket tap			2 012 791
Sum opptjent egenkapital		1 309 900	-2 012 791
Sum egenkapital		33 709 900	10 387 209
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 197 822	427 460
Sum avsetninger for forpliktelser		1 197 822	427 460
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig leieforpliktelse	7, 9	1 687 232	2 180 390
Sum annen langsiktig gjeld		1 687 232	2 180 390
Sum langsiktig gjeld		2 885 054	2 607 850
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 597 460	47 628 901
Leverandørgjeld		5 842 465	6 825 616
Betalbar skatt	6	177 063	
Skyldige offentlige avgifter		13 022 474	10 767 304
Annen kortsiktig gjeld	12	11 837 350	9 770 453
		627 140	599 227
Sum kortsiktig gjeld		63 103 952	75 591 500
Sum gjeld		65 989 006	78 199 350



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 698 906	88 586 559



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

+47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Innlandet AS som består av balanse per 31. desember 2024, totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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 IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo Dokumentnøkkel: TGAP3-EUJZW-43NAE-ECPKD-FMEQZ-8TIXU



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Gjøvik, 23. januar 2025
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penn eo Dokumentnøkkel: TGAP3-EUJZW-43NAE-ECPKD-FMEQZ-8TIXU



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."

Olsrud, Øystein Nyeggen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-602278

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-01-24 15:19:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TGAP3-EUJZW-43NAE-ECPKD-FMEQZ-8TIXU

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



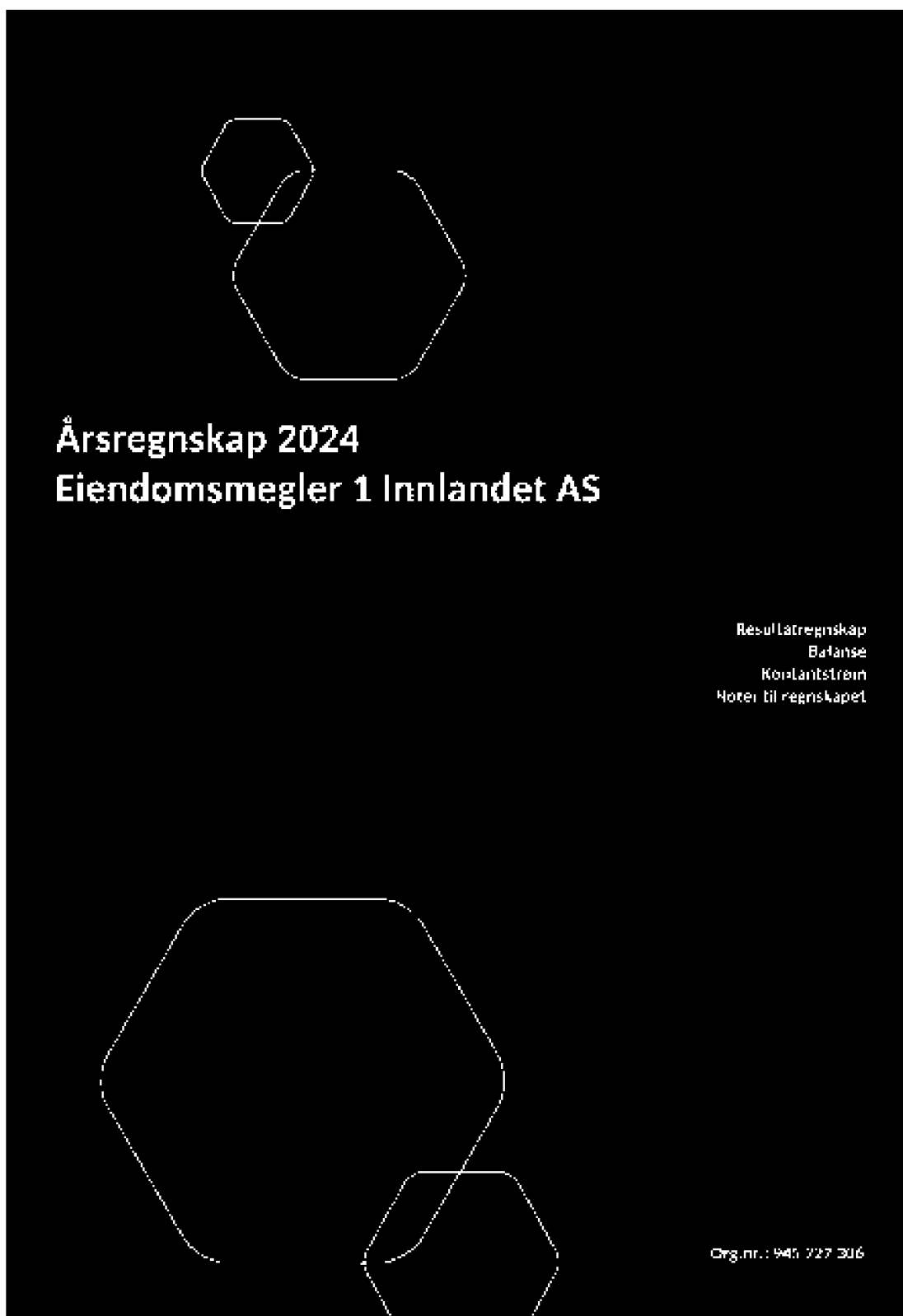
List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap med noter 2024 EiendomsMegler 1 Innlandet AS.pdf

Name	Method	Signed at
Engelbakken, Stein Olav	BANKID	2025-01-29 08:25 GMT+01
Spigseth, Lars Wang	BANKID	2025-01-28 09:24 GMT+01
Huberg, Dag-Arne	BANKID	2025-01-27 09:03 GMT+01
Aasen, Magnus	BANKID	2025-01-24 08:29 GMT+01
Gronås, Kari Eise	BANKID	2025-01-23 16:18 GMT+01
Hagetveit, Trond	BANKID	2025-01-29 10:04 GMT+01



This file is signed with a digital signature. This will ensure the integrity of the document.
External document ID: C634788751-PDF-00000000000000000000000000000000



Årsregnskapet er utarbeidet i samarbeid med
Brønnøysundregistrene og er tilgjengelig på
www.brnoey.sundregistrene.no



EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	160 874 605	128 173 680
Andre driftsinntekter		2 415 396	2 216 571
Sum driftsinntekter		169 290 001	130 390 251
Varekostnad		25 257 130	19 138 507
Lønnskostnad	2	100 930 381	91 393 882
Ordinære avskrivninger	3, 4	2 350 444	2 067 000
Avskrivning bruksrett		519 346	520 003
Medskrivning immaterielle eiendeler	3	5 167 319	0
Andre driftskostnader	1, 5	21 869 290	22 585 855
Sum driftskostnader	5	156 093 910	135 705 247
Driftsresultat		7 196 092	-5 314 996
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Rentelinntekter		7 540 045	8 334 951
Rentekostnader		10 466 021	11 112 595
Resultat av finansposter		-2 925 977	-2 777 644
Ordinært resultat før skattekostnad		4 270 115	-8 092 639
Skattekostnad på resultat	6	947 424	-1 756 829
Årets resultat		3 322 691	-6 335 810
Totalresultat		3 322 691	-6 335 810
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		3 322 691	-6 335 810
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		3 322 691	0
Overført til udekket tap		0	-6 335 810
Sum overføringer		3 322 691	-6 335 810

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til Regnskapsloven av 1998 og Regnskapsforskriften av 2000.

Årsregnskapet er godkjent av revisor.



EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

BALANSE PR 31.12

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Merkenavn og kunderegister	3	551 841	827 761
Goodwill	3	7 028 938	12 196 257
Sum immaterielle eiendeler		7 580 779	13 024 018
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Parkeringsplass	4	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	4, 7	2 077 382	2 536 870
Driftsmøbler, inventar o.l.	4	2 637 995	3 098 086
Sum varige driftsmidler		4 901 425	5 821 004
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		12 482 205	18 845 022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		74 879 163	59 414 643
Andre kortsiktige fordringer	9	6 774 271	6 033 777
Sum fordringer		81 653 433	65 448 421
Banklånskudd, kontanter o.l.	8	5 563 269	4 293 116
Sum omløpsmidler		87 216 702	69 741 536
SUM EIENDELER		99 698 906	88 586 559

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til Regnskapsloven av 1998 og Regnskapsforskriften av 2000.



EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

BALANSE PR 31.12

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	32 400 000	12 400 000
Sum innskutt egenkapital		32 400 000	12 400 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	1 309 900	0
Udekket tap		0	-2 012 791
Sum opptjent egenkapital		1 309 900	-2 012 791
Sum egenkapital		33 709 900	10 387 209
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	6	1 197 822	427 460
Sum avsetning for forpliktelser		1 197 822	427 460
Langsiktig leieforpliktelse	7, 9	1 687 232	1 180 390
Sum langsiktig gjeld		2 885 054	2 607 850
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 597 460	47 628 901
Leverandørgjeld		5 842 465	6 825 616
Betalbar skatt	6	777 063	0
Skyldige offentlige avgifter		13 022 474	10 767 304
Annen kortsiktig gjeld	12	11 837 350	9 770 453
Kortsiktig leieforpliktelser	7	627 140	599 227
Sum kortsiktig gjeld		63 109 952	75 591 500
Sum gjeld		65 989 006	78 199 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 698 906	88 586 559

Hamar,
Styret i Eiendomsmegler 1 Innlandet ASKarl Erlend Glesås
styrelederDag-Arne Hoberg
styremedlemStein Olav Engebakken
styremedlemTrond Hegseth
styremedlemLars Wang Spilgseth
styremedlemMagnus Aasen
daglig lederSelskapets regnskap er kontrollert av
Ernst & Young Assurance AS, autorisert
revisorselskap.

www.brnoey.no



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

EIDENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

	Noter	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		4 270 115	-8 092 639
Periødens betalte skatt		0	420 577
Ordinære avskrivninger		2 869 790	2 587 003
Nedskrivning av goodwill		5 167 319	0
Endring i kundefordringer		-15 464 519	-6 469 224
Endring i leverandørgjeld		-983 150	3 874 782
Netto leiebetalinger BFRS		-525 103	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 581 573	-776 125
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 083 976	-9 296 781
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 614 433	756 408
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 614 433	-756 408
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto endring i kassekreditt		-16 031 441	11 918 335
Innbetalinger av egenkapital		20 000 000	0
Utbetalinger av utbytte		0	-1 713 012
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		3 968 559	10 195 323
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 270 150	52 134
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		4 293 116	4 240 982
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		5 563 266	4 293 116

EIDENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

Side 5

Årsregnskapet er godkjent av revisor og er i samsvar med årsregnskapet for 2024.



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Udekket tap	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	12 400 000	0	6 036 031	18 436 031
Årets resultat		0	-6 335 810	-6 335 810
Omarbeidet utbetalt utbytte knyttet til IFRS konvertering		0	-1 713 012	-1 713 012
Egenkapital 31.12.2023	12 400 000	0	-2 012 791	10 387 209

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Udekket tap	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	12 400 000	0	-2 012 791	10 387 209
Årets resultat		1 309 900	2 012 791	3 322 691
Kapitalforhøyelse	20 000 000			20 000 000
Egenkapital 31.12.2024	32 400 000	1 309 900	0	33 709 900

Det er utstedt 32.400 aksjer hvor pålydende er 1000 kroner. Sparebanken 1 Østlandet AS eier 100 % av aksjene i selskapet. Årets overskudd er overført til hhv. udekket tap og annen egenkapital

Eiendomsmegler 1 Innlandet AS har i løpet av 2024 mottatt aksjeinnskudd (kapitalforhøyelse) fra Sparebank 1 Østlandet AS på kr 20.000.000. Kapitalforhøyelsen ble innbetalt i to omganger. Det første aksjeinnskuddet på kr 10.000.000 ble registrert 12.04.2024, mens det andre innskuddet på kr 10.000.000 ble registrert 28.11.2024. Samlet sett er det utstedt 20.000 aksjer i 2024.

* For ytterligere detaljer om egenkapitalen, se
Brønnøysundregistrene årsregnskap 2024, side 14.



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, egenkapitaloppstilling, kontantstrømoppstilling og notepålysninger og er utarbeidet i henhold til Internasjonale regnskapsstandarder (International Financial Reporting Standards - IFRS) som er vedtatt av EU. Dette omfatter også tolkninger fra Den internasjonale tolkningskomité for finansiell rapportering (IFRIC) og dens forgjenger, Den faste tolkningskomité (SIC).

Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2024.

ElendomsMegler 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.

Presentasjonsvaluta

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK).

Klassifisering av balanseposter

Elendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Elendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalings tidspunktet. 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 opplyst inntekt på de oppdrag der oppgjør ikke er foretatt. Tilrøkkeleggingsgebyr 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

* De enkelte opplysningene er utarbeidet i henhold til IFRS som er vedtatt av EU. Dette omfatter også tolkninger fra Den internasjonale tolkningskomité for finansiell rapportering (IFRIC) og dens forgjenger, Den faste tolkningskomité (SIC).



Varierte driftsmidler

Varierte driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år, og har en kostpris som overstiger kr 30 000. 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 gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi, samt eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktlige 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 inntektskatt

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

Utsatt skattefordel er balanseført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattmessige 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 skattmessige 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



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 8.

4. EiendomsMegler 1 Innlandet AS er medlem av EiendomsMegler 1 Norge AS, som er medlem av EiendomsMegler 1 Norge AS.



Note 1 Salgsinntekter og andre driftsinntekter

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

	2024	2023
Virksomhetsområder		
Meglervederlag	116 720 658	91 713 224
Inntekt markedsføring	27 945 027	21 498 797
Honorar verddivunderinger	4 676 810	4 305 560
Andre salgsrelaterte inntekter	11 532 310	10 656 099
Sum	160 874 805	128 173 680
Andre driftsinntekter	2 415 396	2 216 571

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	79 425 594	71 233 109
Arbeidsgiveravgift	12 370 705	11 169 485
Pensjonskostnader	7 651 615	7 297 812
Andre ytelser	1 482 467	1 693 476
Sum	100 930 381	91 393 882
Gjennomsnittlig antall årsværk	79	79

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

SPAREPROGRAM

Konsernet gjennomfører salg av egenkapitalbevis til ansatte og/eller ansattemisjonær med rabatt og bindingstid. For annet hvert egenkapitalbevis den ansatte kjøper gjennom spareordningen, gir Eiendomsmegler 1 Innlandet den ansatte ytterligere ett bonus EK-bevis i Sparebank 1 Østlandet. Tildelingen av "bonusbevis" skjer to år etter oppstarten av sparingen og forutsetter at den ansatte fortsatt eier de opprinnelig oppsparte EK-bevisene, og fortsatt er ansatt i konsernet. Opptjente bonusbevis kostnadsføres over programmets løpetid og avsatt forpliktelse baseres på egenkapitalbevisets kurs på programmets oppstartstidspunkt. Det er Eiendomsmegler 1 Innlandet som selv bærer kostnaden som er forbundet med tildeling av bonusbevis til de ansatte gjennom spareprogrammet.

ANSATTLÅN

Eiendomsmegler 1 Innlandet inngår i konsernets ansattlån-ordning. Dette innebærer at selskapets ansatte har tilbud om rimelig lån i arbeidsforholdet. Fordelen ved rimelig lån i arbeidsforhold blir beskattet ved hjelp av en normrentesats som fastsettes av Skattedirektoratet seks ganger i året. Eiendomsmegler 1 Innlandet subsidierer ansattes rentefordel. Rentefordelen blir fakturert fra morselskapet Sparebank 1 Østlandet og er kostnadsført som lønnskostnad.

Selskapets regnskap er godkjent av revisor
Eiendomsmegler 1 Innlandet AS
www.eiendomsmegler1.no



YTELSE TIL LEDENDE PERSONER 2024

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 920 469	0
Pensjonskostnader	179 158	0
Annen godtgjørelse	46 069	335 000
Sum	2 145 696	335 000

YTELSE TIL LEDENDE PERSONER 2023

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 852 982	0
Pensjonskostnader	166 160	0
Annen godtgjørelse	38 662	341 900
Sum	2 057 804	341 900

Daglig leder er tilknyttet selskapets ordinære pensjonsordning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder 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 ansattelsesforhold/verv for styret eller daglig leder.

REVISOR

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	141 594	104 720
Klientmiddelegjenomgang	49 200	47 700
Andre tjenester	35 516	24 500
Sum godtgjørelse til revisor	226 310	176 920

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til regnskapsloven og regnskapsforskriften. Regnskapet er kontrollert av revisor.



Note 3 Goodwill og andre immaterielle eiendeler

Goodwill og andre immaterielle eiendeler 2024

	Goodwill	Merkenavn og kunderegister	Kjernesystem	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Anskaffelseskost 31.12.2024	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	2 000 000	1 379 600	3 379 600
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	5 167 319	0	1 541 130	6 708 449
Reverserte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2024	7 028 938	0	551 843	7 580 781
Avskrivninger 2024	0	0	275 920	275 920
Nedskrivninger 2024	5 167 319	0	0	5 167 319

Goodwill og andre immaterielle eiendeler 2023

	Goodwill	Merkenavn og kunderegister	Kjernesystem	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Anskaffelseskost 31.12.2023	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	2 000 000	1 103 680	3 103 680
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	1 541 130	1 541 130
Bokført verdi 31.12.2023	12 196 257	0	827 763	13 024 020
Avskrivninger 2023	0	0	275 920	275 920

Goodwill avskrives ikke, men er gjenstand for årlig nedskrivningsvurdering. Merkenavn og kunderegister er avskrevet over 5 år. Goodwill knytter seg til kjøp av EiendomsMegler 1 Oslo AS sin eiendomsvirksomhet på Årnes og kjøp av EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS sin eiendomsmeglervirksomhet på Gjøvik. EiendomsMegler 1 Innlandet AS overtok virksomheten på Årnes den 01.10.2012, og hele kjøpesummen på kr 2.500.000 er klassifisert som goodwill. EiendomsMegler 1 Innlandet AS overtok virksomheten på Gjøvik den 01.01.2016. 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 ble klassifisert som immaterielle eiendeler.

EiendomsMegler 1 Innlandet AS har per desember 2024 foretatt nedskrivningsvurderinger av goodwillpostene, der konklusjonen er at bokført verdi knyttet til EiendomsMegler 1 Oslo AS sin eiendomsvirksomhet på Årnes på kr 2.500.000 forsvares basert på diskonterte fremtidige kontantstrømmer. Goodwill posten knyttet til EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS sin eiendomsmeglervirksomhet på Gjøvik, er nedskrevet med kr 5.167.319. Bokført verdi per 31.12.2024 er derfor på kr 4.528.938. Posten er vurdert basert på fremtidige kontantstrømmer med en tidshorisont på 5 år. Det er benyttet et avkastningskrav (WACC) på 12 % før skatt.

Årsregnskapet er godkjent av
Brønnøysundregistrene



Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler 2024

	Driftsløsere, inventar o.l.	Balansførte leieavtaler	Parkeringsplass	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	21 250 968	4 698 544	186 048	26 135 560
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 614 433			1 614 433
Anskaffelseskost 31.12.2024	22 865 401	4 698 544	186 048	27 749 993
Akkumulerte avskrivninger 31.12	19 941 133	2 661 020	0	22 602 153
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	286 272	0	0	286 272
Reverserte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Baldført verdi 31.12.2024	2 637 996	2 037 524	186 048	4 861 568
Avskrivninger 2024	2 074 524	519 346	0	2 593 870
Økonomisk levetid		3-10 år		
Avskrivningsplan		Lineær		

Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Kontormaskiner	1-3 år	22 324

Viser til note 7 hvor renteberegninger og leiebetaling av balansførte driftsmidler fremkommer.

Varige driftsmidler 2023

	Driftsløsere, inventar o.l.	Balansførte leieavtaler	Parkeringsplass	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	20 494 560	4 657 413	186 048	25 338 021
Tilgang kjøpte driftsmidler	756 408	0	0	756 408
Omklassifisering	0	41 131	0	41 131
Anskaffelseskost 31.12.2023	21 250 968	4 698 544	186 048	26 135 560
Akkumulerte avskrivninger 31.12	17 866 609	2 161 674	0	20 028 283
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	286 272	0	0	286 272
Baldført verdi 31.12.2023	3 098 087	2 536 870	186 048	5 821 005
Avskrivninger 2023	1 791 679	520 003	0	2 311 682
Økonomisk levetid		3-10 år		
Avskrivningsplan		Lineær		

Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Kontormaskiner	1-3 år	21 130

* For mer informasjon om regnskapsføring, se regnskapsnotene til årsregnskapet for 2024.



Note 5 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader fordeler seg på følgende måte:

	2024	2023
Lokalkostnader	5 649 831	5 318 829
Kontorutstyr	756 360	912 332
Support, reparasjon og vedlikeholdskostnader	5 882 719	5 639 789
Honorarer	1 191 172	1 020 249
Telefon og porto	544 677	860 431
Reisekostnader	2 353 140	2 116 801
Reklame og annonsekostnader	1 622 608	2 010 370
Kontingenter og gaver	1 866 928	2 541 633
Forsikringer	679 030	793 074
Andre kostnader	764 851	985 606
Tap på fordringer	557 975	465 075
Sum driftskostnader	21 889 290	22 664 189

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til regnskapsloven av 2017 og regnskapsforskriften av 2017.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	177 062	0
Endring i utsatt skattefordel	770 362	-1 756 829
Skattekostnad ordinært resultat	947 424	-1 756 829
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 270 115	-8 092 639
Permanente forskjeller	36 361	107 052
Endring i midlertidige forskjeller	5 640 455	-1 156 515
Anvendelse av fremførbart underskudd	-9 142 102	0
Skattepliktig inntekt	804 829	-9 142 102
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	177 062	0
Sum betalbar skatt i balansen	177 062	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 270 115	-8 092 639
Beregnet skatt av resultat før skatt	939 425	-1 780 381
Skatteeffekt av permanente forskjeller	7 999	23 551
Sum	947 424	-1 756 829
Effektiv skattesats	22,2 %	21,7 %

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

	2024	2023	Endring
Våre driftsmidler	5 292 287	10 682 944	5 390 657
Fordringer	764 349	944 904	180 555
Balanseløste leieavtaler	-236 990	-242 747	-5 758
Avsetninger mv	-375 000	-300 000	75 000
Sum	5 444 646	11 085 101	5 640 455
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-9 142 102	-9 142 102
Grunnlag for utsatt skatt	5 444 646	1 942 999	-3 501 646
Utsatt skatt (22 %)	1 197 822	427 460	-770 362

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til Regnskapsloven 1992 og Regnskapsforskriften 1992, med de endringer som følger av lov 1998/1999 om regnskapsreform og lov 2002/2003 om regnskapsreform.



Note 7 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 5 000). 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 31.12.2024 er 3,8%. Det er ikke inngått nye avtaler som kvalifiserer til innregning etter IFRS 16 i 2024.

Leiebeløp registrert i balansen

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

	31.12.2024	31.12.2023
Bruksrettbeløp		
Husleiekontrakt Gjøvik	2 077 382	2 536 870
SUM	2 077 382	2 536 870
	31.12.2024	31.12.2023
Leieforpliktelser		
Kortsiktige leieforpliktelser	-627 140	-599 227
Langsiktige leieforpliktelser	-1 687 232	-2 180 390
SUM	-2 314 372	-2 779 617

Leieforpliktelsen på innregningstidspunktet var kr 4 657 413. Endring i bruksretten i løpet av 2024 består av avskrivninger på kr 519 346. Leieforpliktelsen etter implementeringen er økt med beregnede renter på kr 94 537 for 2024. Leieforpliktelsen inneholder også en justering på kr -59 858.

Beløp i resultatregnskapet

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

	2024	2023
Avskrivninger		
Husleiekontrakt Gjøvik	519 346	520 003
Rentekostnad		
Beregnet rentekostnad	94 537	114 064

* For ytterligere detaljer om regnskapsnotene, se regnskapsnotene til årsregnskapet for 2024.



Note 8 Bundne midler

	2024	2023
Klientansvar pr. 31.12	148 754 700	124 436 776
Innestående på bankkonti	148 754 700	124 436 776
Overdekning klientbrødder	0	0
Sum meglers tilgodehavende	72 657 070	55 636 997
	2024	2023
Skattetrekkkonto	5 541 654	4 282 190

Note 9 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Mellomværende med foretak i samme konsern m.v.:

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-31 597 460	-47 628 901
Banklånskudd	5 541 654	4 282 190
Klientbankkonto	148 754 700	124 436 776
Leverandørgjeld	551 344	257 658
Kundefordringer	346 790	424 580
Sum	123 597 028	81 772 503

Transaksjoner med nærstående parter:

	2024	2023
Inntekter	1 929 392	1 594 346
Husleie	4 835 826	4 495 944
IT-kostnader	119 562	196 125
Kjøp av tjenester	542 896	265 256
Rentefordel	2 195 187	1 912 587
Gebyr og provisjoner	355 763	365 636
Renteinntekter	0	3 495
Rentekostnader	2 981 921	2 811 151
Sum	12 960 546	11 644 740

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.

* For mer informasjon om regnskapsåret 2024, se årsregnskapet for 2024 på www.brno.no.



Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 32 400 000 består av 32 400 aksjer à kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter. Det har vært en kapitalforhøyelse på kr 20 000 000 i 2024. 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 11 Usikre forpliktelser

	2024	2023
Avsetning usikre forpliktelser	-375 000	-300 000
Avsetning tap utestående klientskjedler	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.

Note 12 Andre forhold

Fusjon

EiendomsMegler 1 Innlandet vil i 2025 fusjonere med EiendomsMegler 1 Oslo og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus. Den fusjonerte enheten vil hete EiendomsMegler 1 Østlandet. Fusjonen ble vedtatt av generalforsamlingene i desember 2024 og forventes gjennomført i løpet av første kvartal 2025 med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1. januar 2025. Operasjonell gjennomføring av fusjonen er planlagt 1. mai 2025. Fusjonen gjennomføres som en forenklet søsterfusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus vil være overlegende selskap.

Hensikten med fusjonen er å skape en enhet med ytterligere slagkraft, en forenklet drift og økt samhandling. Sammenslåingen vil også gi lavere kostnader knyttet til alliansesamarbeidet, mindre honorarer til eksterne partor, samt senke enkelte andre administrative kostnader. Selskapene som fusjonerer, er alle eid av SpareBank 1 Østlandet. Finanskonsernet vil også være eier av det sammenslåtte EiendomsMegler 1 Østlandet.

* For mer informasjon om regnskapet, se regnskapsrapporten på www.brno.no eller på telefon 022 22 22 22.



List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Engelbakken, Stein Olav	BANKID	2025-01-29 08:23 GMT+01
Spigseth, Lars Wang	BANKID	2025-01-28 09:25 GMT+01
Huberg, Dag-Arne	BANKID	2025-01-27 09:05 GMT+01
Aasen, Magnus	BANKID	2025-01-24 08:29 GMT+01
Gronås, Kari Eise	BANKID	2025-01-23 16:17 GMT+01
Hagetveit, Trond	BANKID	2025-01-29 10:03 GMT+01



This file seems to contain digital signatures. This file is signed on behalf of the author by a certificate.
External URL: <https://www.brno.no/foi/foi-ansoek>



Årsberetning 2024

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 omfatter gamle Hedmark fylke, Nes kommune i Akershus, Gjøvik-regionen og Lillehammer-regionen i gamle Oppland. Selskapet har 12 kontorer: Hamar, Stange, Brumunddal, Moelv, Elverum, Flisa, Trysil, Tynset, Kongsvinger, Årnes, Gjøvik og Lillehammer. Selskapet har også etablert virksomheter mot bedriftsmarkedet med egne avdelinger for nærings-, nybygg- og landbruksmegling lokalisert i Hamar.

I 2024 omsatte selskapet totalt 1 793 eiendommer, en økning på 116 enheter (6,9 prosent) fra 2023. Av dette var 1 359 ordinære bruktboligsalg, en økning på 15,2 prosent fra 1 180 salg i 2023. Det totale antallet bruktboligsalg i selskapets markedsområde var 4 743, en økning på 12,9 prosent sammenlignet med året før. Mens bruktboligsalget bedret seg betydelig i 2024, forble nybygg-salget svakt. Selskapet solgte kun 58 enheter, det laveste antallet siden 2009, og omtrent halvparten av salget i 2023.

Selskapet økte sine markedsandeler i bruktboligmarkedet fra 25,9 prosent til 26,8 prosent. Selskapet er også markedsledende innen nybygg-, nærings-, landbruks- og fritidsmarkedet. Omsetningsværdien for 2024 var cirka 5,15 milliarder kroner, opp fra 4,8 milliarder i 2023.

Analys av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Omsetningen økte med 25,2 prosent fra 130,4 millioner kroner i 2023 til 163,3 millioner i 2024. Driftsresultatet endte med et overskudd på 7,2 millioner kroner, en økning på 12,5 millioner kroner fra 2023. Den underliggende driften er bedre enn resultatet tilsier, da nedskrivning av goodwill på cirka 5,2 millioner kroner påvirket resultatet negativt. Driftsmarginen utgjør dermed 4,4 prosent.

Lønnskostnadene økte med 10,4 prosent, hovedsakelig grunnet generell lønnsvekst på om lag 4,4 prosent og økte provisjonsløpninger. Antall ansatte forble uendret, med 79 årsverk. Andre driftskostnader ble redusert med 3,2 prosent, primært på grunn av selskapets innsparingsprogram.

Goodwill posten knyttet til kjøpet av EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS sin eiendomsmevlervirksomhet på Gjøvik, er nedskrevet med 5,2 millioner kroner. Bokført verdi per 31.12.2024 er derfor på 4,5 millioner kroner. Posten er vurdert basert på fremtidige kontantstrømmer med en tidshorisont på 5 år. Det er benyttet et avkastningskrav (WACC) på 12 prosent før skatt.

Ordinære investeringer i immaterielle eiendeler og varige driftsmidler var på 1,6 millioner kroner, hovedsakelig til kontorutstyr og IT-løsninger.

Totalkapitalen per 31.12.2024 var 99,7 millioner kroner, opp fra 88,6 millioner året før. Egenkapitalandelen økte til 33,8 prosent fra 12,0 prosent. Selskapet mottok 20 millioner kroner i aksjekapital for å styrke likviditet og sollditet. Selskapet hadde en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 1,1 millioner kroner, hovedsakelig grunnet økt arbeidskapital som følge av økt omsetning.

Selskapet opererer i en bransje preget av konjunktursvingninger, og inntektene er avhengige av transaksjoner mellom parter. Økte renter og levekostnader har preget markedet, men bruktboligsegmentet bedret seg betydelig høsten 2024.



Selskapet driver ikke egen forskning eller utvikling etter regnskapsmessig definisjon. Utviklingsaktiviteter begrenser seg til videreutvikling av tjenester.

Selskapet hadde et positivt resultat etter skatt på 3,3 millioner kroner.

Redegjørelse for selskapets utsikter

Selskapet forbedret driften betydelig i 2024, spesielt innen bruktboligsegmentet. Forventningen er videre forbedring av markedet i 2025, inkludert nybygg, næring og fritid. Kapitaltilførsel på 20 millioner kroner gir høyere soliditet.

Styret vurderer selskapets likviditet og egenkapital som tilstrekkelig for fortsatt drift.

Fusjon

EiendomsMegler 1 Innlandet vil i 2025 fusjonere med EiendomsMegler 1 Oslo og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus. Den fusjonerte enheten vil hete EiendomsMegler 1 Østlandet. Fusjonen ble vedtatt av generalforsamlingene i desember 2024 og forventes gjennomført i løpet av første kvartal 2025 med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1. januar 2025. Operasjonell gjennomføring av fusjonen er planlagt 1. mai 2025. Fusjonen gjennomføres som en forenklet søsterfusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus vil være overtagende selskap.

Hensikten med fusjonen er å skape én enhet med ytterligere slagkraft, en forenklet drift og økt samhandling. Sammenslåingen vil også gi lavere kostnader knyttet til alliansesamarbeidet, mindre honorarer til eksterne parter, samt senke enkelte andre administrative kostnader. Selskapene som fusjonerer, er alle eid av SpareBank 1 Østlandet. Finanskonsernet vil også være eier av det sammenslåtte EiendomsMegler 1 Østlandet.

Finansiell risiko

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom året. Selskapet har kassekreditt på 60 millioner kroner i morselskapet, hvorav 31,6 millioner kroner var trukket ved årsskiftet. Selskapet har ingen valutarisiko og ingen langsiktig gjeld, men er eksponert for renteendringer på kassekreditten.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn.

Ansvarsforsikring

Selskapet har styreansvarsforsikring gjennom en felles forsikring tegnet av SpareBank 1 Utvikling DA som omfatter alle tilknyttede sparebanker med datterselskaper. Dekningen er på 800 millioner norske kroner per skade og samlet per år for alle sikrede. Forsikringen gjelder for styrets medlemmer og selskapets ledelse. Selskapet er på tilsvarende måte dekket av en cyberforsikring på 200 millioner norske kroner.

Arbeidsmiljø

Selskapet jobber systematisk med å styrke arbeidsmiljøet gjennom tiltak som jevnlig arbeidsmiljøkartlegginger, lederutviklingsprogrammer og tiltak for å redusere sykefraværet. I tillegg er det etablert en intern varslingskanal for å sikre at alle ansatte kan melde fra om kritiskeverdige forhold.

Arbeidsmiljøet vurderes som godt. Det har ikke vært arbeidsulykker i 2024. Sykefraværet var 4,95 prosent, hvorav korttidsfraværet var 0,27 prosent. Selskapet er en IA-bedrift.



Miljø og bærekraft

Selskapet forurenser ikke det ytre miljøet og har vedtatt bærekraftsmål i tråd med konsernets overordnede bærekraftstrategi. Vi prioriterer kompetanseutvikling innen bærekraft og har gjennomført et prosjekt i samarbeid med SpareBank 1 Østlandet og Takstgruppen. Prosjektet har resultert i en tilstandsrapport som inkluderer energitaksering av boliger. Dette gir både selgere og kjøpere bedre innsikt i boligens energistand og mulige energieffektiviserings tiltak. Rapporten kvalifiserer til støtte fra ENOVA, noe som gjør at den utvedede rapporten er selvfinansierende. Etter en periode med pilotesting vil denne løsningen fra 2025 være et standard produkt for våre kunder.

Åpenhetsloven

Selskapet har vedtatt retningslinjer for ivaretagelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, kartlagt leverandører og forretningsforbindelser, og gjennomført aktsomhetsvurderinger. Arbeidet er beskrevet på <https://www.eiendomsmegler1.no/om-oss/openhetsloven> hvor publikum også kan be om Innsyn. Redegjørelse for aktsomhetsvurderingene er styrebehandlet og ble publisert på <https://www.eiendomsmegler1.no/innlandet/redegjorelse>.

Likestilling

I 2024 hadde selskapet et gjennomsnitt på 79,4 årsverk, og ved årsslutt var det 85 ansatte. De fleste ansatte er eiendomsmeglere eller jurister/advokater. Kjønnfordelingen blant ansatte er 60 prosent kvinner og 40 prosent menn. Styret består av tre ueropnevnte medlemmer hvorav én kvinne og to menn, samt to menn valgt som de ansattes representanter.

Selskapet har en kjønnsnøytral personalpolitikk og gjennomfører årlige kjønnskartlegginger for å identifisere og utjevne eventuelle lønnsforskjeller mellom kjønn. Selskapet prioriterer likestilling i rekruttering og legger til rette for karriereutvikling uavhengig av kjønn.

Ingen ansatte arbeider deltid ufrivillig, og én kvinne har valgt frivillig deltidstilling. I løpet av 2024 hadde selskapet én midlertidig kvinnelig ansatt i et vikariat, som nå er avsluttet.

Lønnsystemet for eiendomsmeglere er basert på omsetning og er likt uavhengig av kjønn. Ansatte som har vært i foreldrepermisjon i mer enn fem måneder, mottar tariffestet lønnsøkning. For øvrige stillingsgrupper er det ikke tilstrekkelig antall ansatte av begge kjønn til å identifisere signifikante lønnsforskjeller.

Lønnsfordeling mellom kjønnene (inkl. brutto lønn, uregelmessige tillegg, overtid og skattepliktige naturallystelser):

Stilling	Snittlønn kvinner	Antall	Snittlønn menn	Antall
Eiendomsmeglere	908 472 kr	17	981 215 kr	20
Meglerstøtte	613 109 kr	10	.	.
Oppgjør/TVS	653 915 kr	5	.	.
Øvrige	1 048 999 kr	12	1 302 318 kr	14
Allt ansatte ^A	850 743 kr	44	1 113 433 kr	34

Gjelder kun ansatte som har vært ansatt hele 2024.

I 2024 har gjennomsnittlig antall uker i fødselspermisjon vært 11 uker for kvinner og 15 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 adgang for funksjonshemmede.

Anslutning

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.

Hamar, 23. januar 2025.

Kari Elise Gismås
Styreleder

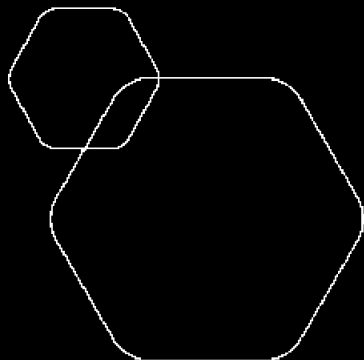
Dag-Anne Høberg
Styremedlem

Trond Høgetveit
Styremedlem

Stein Olav Engebakken
Styremedlem

Lars W. Spigseth
Styremedlem

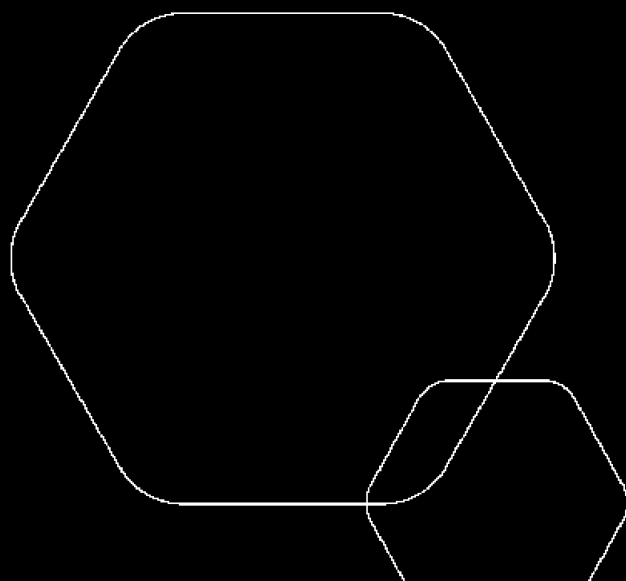
Magnus Aasen
Adm. direktør



Årsregnskap 2024

Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 945 727 306



EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	160 874 605	128 173 680
Andre driftsinntekter		2 415 396	2 216 571
Sum driftsinntekter		163 290 001	130 390 251
Varekostnad		25 257 130	19 138 507
Lønnskostnad	2	100 930 381	91 393 882
Ordinære avskrivninger	3, 4	2 350 444	2 067 000
Avskrivning bruksrett		519 346	520 003
Nedskrivning immaterielle eiendeler	3	5 167 319	0
Andre driftskostnader	2, 5	21 869 290	22 585 855
Sum driftskostnader	5	156 093 910	135 705 247
Driftsresultat		7 196 092	-5 314 996
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER			
Renteinntekter		7 540 045	8 334 951
Rentekostnader		10 466 021	11 112 595
Resultat av finansposter		-2 925 977	-2 777 643
Ordinært resultat før skattekostnad		4 270 115	-8 092 639
Skattekostnad på resultat	6	947 424	-1 756 829
Årets resultat		3 322 691	-6 335 810
Totalresultat		3 322 691	-6 335 810
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		3 322 691	-6 335 810
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		3 322 691	0
Overført til udekket tap		0	-6 335 810
Sum overføringer		3 322 691	-6 335 810



EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

BALANSE PR 31.12

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Merkenavn og kunderegister	3	551 841	827 761
Goodwill	3	7 028 938	12 196 257
Sum immaterielle eiendeler		7 580 779	13 024 018
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Parkeringsplass	4	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	4, 7	2 077 382	2 536 870
Driftsløsøre, inventar o.l.	4	2 637 995	3 098 086
Sum varige driftsmidler		4 901 426	5 821 004
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		12 482 205	18 845 022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		74 879 163	59 414 643
Andre kortsiktige fordringer	9	6 774 271	6 033 777
Sum fordringer		81 653 433	65 448 421
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 563 269	4 293 116
Sum omløpsmidler		87 216 702	69 741 536
SUM EIENDELER		99 698 906	88 586 559



EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

BALANSE PR 31.12

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	32 400 000	12 400 000
Sum innskutt egenkapital		32 400 000	12 400 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	1 309 900	0
Udekket tap		0	-2 012 791
Sum opptjent egenkapital		1 309 900	-2 012 791
Sum egenkapital		33 709 900	10 387 209
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	6	1 197 822	427 460
Sum avsetning for forpliktelser		1 197 822	427 460
Langsiktig leieforpliktelse	7, 9	1 687 232	2 180 390
Sum langsiktig gjeld		2 885 054	2 607 850
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 597 460	47 628 901
Leverandørgjeld		5 842 465	6 825 616
Betalbar skatt	6	177 063	0
Skyldige offentlige avgifter		13 022 474	10 767 304
Annen kortsiktig gjeld	12	11 837 350	9 770 453
Kortsiktig leieforpliktelse	7	627 140	599 227
Sum kortsiktig gjeld		63 103 952	75 591 500
Sum gjeld		65 989 006	78 199 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 698 906	88 586 559

Hamar, 29.01.2025

Styret i Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

Kari Elise Gisnås
styreleder

Dag-Arne Hoberg
styremedlem

Stein Olav Engebakken
styremedlem

Trond Høgetveit
styremedlem

Lars Wang Spigseth
styremedlem

Magnus Aasen
daglig leder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		4 270 115	-8 092 639
Periodens betalte skatt		0	420 577
Ordinære avskrivninger		2 869 790	2 587 003
Nedskrivning av goodwill		5 167 319	0
Endring i kundefordringer		-15 464 519	-6 469 224
Endring i leverandørgjeld		-983 150	3 874 782
Netto leiebetalinger IFRS		-525 103	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 581 573	-776 125
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 083 976	-9 296 781
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 614 433	756 408
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 614 433	-756 408
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto endring i kassekreditt		-16 031 441	11 818 335
Innbetalinger av egenkapital		20 000 000	0
Utbetalinger av utbytte		0	-1 713 012
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		3 968 559	10 105 323
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 270 150	52 134
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		4 293 116	4 240 982
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		5 563 266	4 293 116



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Udekket tap	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	12 400 000	0	6 036 031	18 436 031
Årets resultat		0	-6 335 810	-6 335 810
Omarbeidet utbetalt utbytte knyttet til IFRS konvertering		0	-1 713 012	-1 713 012
Egenkapital 31.12.2023	12 400 000	0	-2 012 791	10 387 209

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Udekket tap	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	12 400 000	0	-2 012 791	10 387 209
Årets resultat		1 309 900	2 012 791	3 322 691
Kapitalforhøyelse	20 000 000			20 000 000
Egenkapital 31.12.2024	32 400 000	1 309 900	0	33 709 900

Det er utstedt 32.400 aksjer hvor pålydende er 1000 kroner. Sparebanken 1 Østlandet AS eier 100 % av aksjene i selskapet. Årets overskudd er overført til hhv. udekket tap og annen egenkapital

Eiendomsmegler 1 Innlandet AS har i løpet av 2024 mottatt aksjeinnskudd (kapitalforhøyelse) fra Sparebank 1 Østlandet AS på kr 20.000.000. Kapitalforhøyelsen ble innbetalt i to omganger. Det første aksjeinnskuddet på kr 10.000.000 ble registrert 12.04.2024, mens det andre innskuddet på kr 10.000.000 ble registrert 28.11.2024. Samlet sett er det utstedt 20.000 aksjer i 2024.



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, egenkapitaloppstilling, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er utarbeidet i henhold til internasjonale regnskapsstandarder (International Financial Reporting Standards - IFRS) som er vedtatt av EU. Dette omfatter også tolkninger fra Den internasjonale tolkningskomité for finansiell rapportering (IFRIC) og dens forgjenger, Den faste tolkningskomité (SIC).

Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2024.

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.

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 innhenting 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 30 000. 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.

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

**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 8.



Note 1 Salgsinntekter og andre driftsinntekter

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

	2024	2023
Virksomhetsområder		
Meglervederlag	116 720 658	91 713 224
Inntekt markedsføring	27 945 027	21 498 797
Honorar verdivurderinger	4 676 610	4 305 560
Andre salgsrelaterte inntekter	11 532 310	10 656 099
Sum	160 874 605	128 173 680
Andre driftsinntekter	2 415 396	2 216 571

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	79 425 594	71 233 109
Arbeidsgiveravgift	12 370 705	11 169 485
Pensjonskostnader	7 651 615	7 297 812
Andre ytelser	1 482 467	1 693 476
Sum	100 930 381	91 393 882
Gjennomsnittlig antall årsverk	79	79

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

SPAREPROGRAM

Konsernet gjennomfører salg av egenkapitalbevis til ansatte og/eller ansattemisjoner med rabatt og bindingstid. For annethvert egenkapitalbevis den ansatte kjøper gjennom spareordningen, gir Eiendomsmegler 1 Innlandet den ansatte ytterligere ett bonus EK-bevis i Sparebank 1 Østlandet. Tildelingen av "bonusbevis" skjer to år etter oppstarten av sparingen og forutsetter at den ansatte fortsatt eier de opprinnelig oppsparte EK-bevisene, og fortsatt er ansatt i konsernet. Opptjente bonusbevis kostnadsføres over programmets løpetid og avsatt forpliktelse baseres på egenkapitalbevisets kurs på programmets oppstartstidspunkt. Det er Eiendomsmegler 1 Innlandet som selv bærer kostnaden som er forbundet med tildeling av bonusbevis til de ansatte gjennom spareprogrammet.

ANSATTLÅN

Eiendomsmegler 1 Innlandet inngår i konsernets ansattlån-ordning. Dette innebærer at selskapets ansatte har tilbud om rimelig lån i arbeidsforholdet. Fordelen ved rimelig lån i arbeidsforhold blir beskattet ved hjelp av en normrentesats som fastsettes av Skattedirektoratet seks ganger i året. Eiendomsmegler 1 Innlandet subsidierer ansattes rentefordel. Rentefordelen blir fakturert fra morselskapet Sparebank 1 Østlandet og er kostnadsført som lønnskostnad.



YTELSER TIL LEDEDE PERSONER 2024

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 920 469	0
Pensjonskostnader	179 158	0
Annen godtgjørelse	46 069	335 000
Sum	2 145 696	335 000

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER 2023

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 852 982	0
Pensjonskostnader	168 160	0
Annen godtgjørelse	38 662	341 500
Sum	2 059 804	341 500

Daglig leder er tilknyttet selskapets ordinære pensjonsordning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder 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 ansattelsesforhold/verv for styret eller daglig leder.

REVISOR

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	141 594	104 720
Klientmiddelgjennomgang	49 200	47 700
Andre tjenester	35 516	24 500
Sum godtgjørelse til revisor	226 310	176 920



Note 3 Goodwill og andre immaterielle eiendeler

Goodwill og andre immaterielle eiendeler 2024

	Goodwill	Merkenavn og kunderegister	Kjernesystem	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Anskaffelseskost 31.12.2024	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	2 000 000	1 379 600	3 379 600
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	5 167 319	0	1 541 130	6 708 449
Reverserte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2024	7 028 938	0	551 843	7 580 781
Avskrivninger 2024	0	0	275 920	275 920
Nedskrivninger 2024	5 167 319	0	0	5 167 319

Goodwill og andre immaterielle eiendeler 2023

	Goodwill	Merkenavn og kunderegister	Kjernesystem	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Anskaffelseskost 31.12.2023	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	2 000 000	1 103 680	3 103 680
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	1 541 130	1 541 130
Bokført verdi 31.12.2023	12 196 257	0	827 763	13 024 020
Avskrivninger 2023	0	0	275 920	275 920

Goodwill avskrives ikke, men er gjenstand for årlig nedskrivningsvurdering. Merkenavn og kunderegister er avskrevet over 5 år. Goodwill knytter seg til kjøp av EiendomsMegler 1 Oslo AS sin eiendomsvirksomhet på Årnes og kjøp av EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS sin eiendomsmevlervirksomhet på Gjøvik. EiendomsMegler 1 Innlandet AS overtok virksomheten på Årnes den 01.10.2013, og hele kjøpesummen på kr 2.500.000 er klassifisert som goodwill. EiendomsMegler 1 Innlandet AS overtok virksomheten på Gjøvik den 01.01.2016. Av kjøpesummen på kr 11.900.000 er kr 9.696.257 klassifisert som goodwill. Resterende på kr 2.000.000 av kjøpesummen knyttes til merkenavn og kunderegister og ble klassifisert som immaterielle eiendeler.

EiendomsMegler 1 Innlandet AS har per desember 2024 foretatt nedskrivningsvurderinger av goodwillpostene, der konklusjonen er at bokført verdi knyttet til EiendomsMegler 1 Oslo AS sin eiendomsvirksomhet på Årnes på kr 2.500.000 forsvares basert på diskonterte fremtidige kontantstrømmer. Goodwill posten knyttet til EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS sin eiendomsmevlervirksomhet på Gjøvik, er nedskrevet med kr 5.167.319. Bokført verdi per 31.12.2024 er derfor på kr 4.528.938. Posten er vurdert basert på fremtidige kontantstrømmer med en tidshorisont på 5 år. Det er benyttet et avkastningskrav (WACC) på 12 % før skatt.



Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler 2024

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Balanseførte leieavtaler	Parkeringsplass	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	21 250 968	4 698 544	186 048	26 135 560
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 614 433			1 614 433
Anskaffelseskost 31.12.2024	22 865 401	4 698 544	186 048	27 749 993
Akkumulerte avskrivninger 31.12	19 941 133	2 681 020	0	22 622 153
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	286 272	0	0	286 272
Reverserte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2024	2 637 996	2 017 524	186 048	4 841 568
Avskrivninger 2024	2 074 524	519 346	0	2 593 870
Økonomisk levetid		3-10 år		
Avskrivningsplan		Lineær		

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Kontormaskiner	1-3 år	22 324

Viser til note 7 hvor renteberegninger og leiebetalinger av balanseførte driftsmidler fremkommer.

Varige driftsmidler 2023

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Balanseførte leieavtaler	Parkeringsplass	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	20 494 560	4 657 413	186 048	25 338 021
Tilgang kjøpte driftsmidler	756 408	0	0	756 408
Omklassifisering	0	41 131	0	41 131
Anskaffelseskost 31.12.2023	21 250 968	4 698 544	186 048	26 135 560
Akkumulerte avskrivninger 31.12	17 866 609	2 161 674	0	20 028 283
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	286 272	0	0	286 272
Bokført verdi 31.12.2023	3 098 087	2 536 870	186 048	5 821 005
Avskrivninger 2023	1 791 079	520 003	0	2 311 082
Økonomisk levetid		3-10 år		
Avskrivningsplan		Lineær		

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Kontormaskiner	1-3 år	21 130



Note 5 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader fordeler seg på følgende måte:

	2024	2023
Lokalkostnader	5 649 831	5 318 829
Kontorutstyr	756 360	912 332
Support, reparasjon og vedlikeholdskostnader	5 882 719	5 639 789
Honorarer	1 191 172	1 020 249
Telefon og porto	544 677	860 431
Reisekostnader	2 353 140	2 116 801
Reklame og annonsekostnader	1 622 608	2 010 370
Kontingenter og gaver	1 866 928	2 541 633
Forsikringer	679 030	793 074
Andre kostnader	764 851	985 606
Tap på fordringer	557 975	465 075
Sum driftskostnader	21 869 290	22 664 189



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	177 062	0
Endring i utsatt skatt	770 362	-1 756 829
Skattekostnad ordinært resultat	947 424	-1 756 829
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 270 115	-8 092 639
Permanente forskjeller	36 361	107 052
Endring i midlertidige forskjeller	5 640 455	-1 156 515
Anvendelse av fremførbart underskudd	-9 142 102	0
Skattepliktig inntekt	804 829	-9 142 102
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	177 063	0
Sum betalbar skatt i balansen	177 063	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 270 115	-8 092 639
Beregnet skatt av resultat før skatt	939 425	-1 780 381
Skatteeffekt av permanente forskjeller	7 999	23 551
Sum	947 425	-1 756 829
Effektiv skattesats	22,2 %	21,7 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	5 292 287	10 682 944	5 390 657
Fordringer	764 349	944 904	180 555
Balanseførte leieavtaler	-236 990	-242 747	-5 758
Avsetninger mv	-375 000	-300 000	75 000
Sum	5 444 646	11 085 101	5 640 455
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-9 142 102	-9 142 102
Grunnlag for utsatt skatt	5 444 646	1 942 998	-3 501 648
Utsatt skatt (22 %)	1 197 822	427 460	-770 363



Note 7 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 5 000). 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 31.12.2024 er 3,8%. Det er ikke inngått nye avtaler som kvalifiserer til innregning etter IFRS 16 i 2024.

Leiebeløp registrert i balansen

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

	31.12.2024	31.12.2023
Bruksretteiendel		
Husleiekontrakt Gjøvik	2 077 382	2 536 870
SUM	2 077 382	2 536 870
	31.12.2024	31.12.2023
Leieforpliktelser		
Kortsiktige leieforpliktelser	-627 140	-599 227
Langsiktige leieforpliktelser	-1 687 232	-2 180 390
SUM	-2 314 372	-2 779 617

Leieforpliktelsen på innregningstidspunktet var kr 4 657 413. Endring i bruksretten i løpet av 2024 består av avskrivninger på kr 519 346. Leieforpliktelsen etter implemteringen er økt med beregnede renter på kr 94 537 for 2024. Leieforpliktelsen inneholder også en justering på kr -59 858.

Beløp i resultatregnskapet

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

	2024	2023
Avskrivninger		
Husleiekontrakt Gjøvik	519 346	520 003
Rentekostnad		
Beregnet rentekostnad	94 537	114 004



Note 8 Bundne midler

	2024	2023
Klientansvar pr. 31.12	148 754 700	124 436 776
Innestående på bankkonti	148 754 700	124 436 776
Overdekning klientmidler	0	0
Sum meglers tilgodehavende	72 657 070	55 636 997
	2024	2023
Skattetrekkkonto	5 541 654	4 282 190

Note 9 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Mellomværende med foretak i samme konsern m.v.:

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-31 597 460	-47 628 901
Bankinnskudd	5 541 654	4 282 190
Klientbankkonto	148 754 700	124 436 776
Leverandørgjeld	551 344	257 858
Kundefordringer	346 790	424 580
Sum	123 597 028	81 772 503

Transaksjoner med nærstående parter:

	2024	2023
Inntekter	1 929 392	1 594 346
Husleie	4 835 826	4 495 944
IT-kostnader	119 562	196 125
Kjøp av tjenester	542 896	265 256
Rentefordel	2 195 187	1 912 587
Gebyr og provisjoner	355 763	365 836
Renteinntekter	0	3 495
Rentekostnader	2 981 921	2 811 151
Sum	12 960 546	11 644 740

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.



Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 32 400 000 består av 32 400 aksjer à kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter. Det har vært en kapitalforhøyelse på kr 20 000 000 i 2024. 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 11 Usikre forpliktelser

	2024	2023
Avsetning usikre forpliktelser	-375 000	-300 000
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.

Note 12 Andre forhold

Fusjon

EiendomsMegler 1 Innlandet vil i 2025 fusjonere med EiendomsMegler 1 Oslo og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus. Den fusjonerte enheten vil hete EiendomsMegler 1 Østlandet. Fusjonen ble vedtatt av generalforsamlingene i desember 2024 og forventes gjennomført i løpet av første kvartal 2025 med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1. januar 2025. Operasjonell gjennomføring av fusjonen er planlagt 1. mai 2025. Fusjonen gjennomføres som en forenklet søsterfusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus vil være overtagende selskap.

Hensikten med fusjonen er å skape én enhet med ytterligere slagkraft, en forenklet drift og økt samhandling. Sammenslåingen vil også gi lavere kostnader knyttet til alliansesamarbeidet, mindre honorarer til eksterne parter, samt senke enkelte andre administrative kostnader. Selskapene som fusjonerer, er alle eid av SpareBank 1 Østlandet. Finanskonsernet vil også være eiere av det sammenslåtte EiendomsMegler 1 Østlandet.