



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 936 159 419  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 2  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Reinsberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Meglerprovisjon	1	238 466 534	244 703 327
Øvrige meglerinntekter	2	211 544 048	191 026 200
Andre driftsinntekter	2	25 110 839	14 793 511
<b>Sum inntekter</b>		<b>475 121 422</b>	<b>450 523 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	309 201 550	288 482 541
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5, 6	16 021 627	14 493 258
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3	114 456 309	102 671 073
<b>Sum kostnader</b>		<b>439 679 486</b>	<b>405 646 872</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 441 935</b>	<b>44 876 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 390 682	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 569 177	4 276 790
Annen renteinntekt		66 442	67 071
Annen finansinntekt		1 032	8 076 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 027 333</b>	<b>12 420 832</b>
Annen rentekostnad		1 568 062	1 097 519
Annen finanskostnad		2 636	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 570 698</b>	<b>1 097 519</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 456 634</b>	<b>11 323 312</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 898 569</b>	<b>56 199 479</b>
Skattekostnad på resultat	7	8 440 330	10 772 674
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		30 458 239	45 426 805
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	615 418	1 572 156
Utsatt skattefordel	7	376 140	299 556
Goodwill	5	2 416 668	2 416 668
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 408 226</b>	<b>4 288 379</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksrett eiendom	6	52 293 528	51 300 201
Maskiner og anlegg	4	5 412	30 579
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	3 045 825	4 092 739
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>55 344 764</b>	<b>55 423 520</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer		2 996 223	2 104 578
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 051 796</b>	<b>11 160 151</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 804 786</b>	<b>70 872 051</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		387 470	
Andre kortsiktige fordringer		8 249 510	4 929 587
Konsernfordringer	10	156 688 051	140 753 886
<b>Sum fordringer</b>		<b>165 325 031</b>	<b>145 683 473</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	168 109 326	198 978 407
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>168 109 326</b>	<b>198 978 407</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>333 434 357</b>	<b>344 661 880</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>404 239 143</b>	<b>415 533 930</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	105 960 240	105 960 240
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs	8	106 109 991	106 109 991
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>212 070 231</b>	<b>212 070 231</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	30 462 973	45 431 538
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 462 973</b>	<b>45 431 538</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>242 533 203</b>	<b>257 501 769</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	40 656 935	40 446 733
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 656 935</b>	<b>40 446 733</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 656 935</b>	<b>40 446 733</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 962 787	14 606 368
Betalbar skatt	7	8 516 914	10 405 089
Skyldig offentlige avgifter		32 267 096	31 343 367
Annen kortsiktig gjeld		61 302 208	61 230 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>121 049 005</b>	<b>117 585 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 705 940</b>	<b>158 032 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>404 239 143</b>	<b>415 533 930</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 434035

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 936 159 419  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 2  
7011 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Reinsberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 936 159 419  
EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Meglerprovisjon	1	238 466 534	244 703 327
Øvrige meglerinntekter	2	211 544 048	191 026 200
Andre driftsinntekter	2	25 110 839	14 793 511
<b>Sum inntekter</b>		<b>475 121 422</b>	<b>450 523 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	309 201 550	288 482 541
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5, 6	16 021 627	14 493 258
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3	114 456 309	102 671 073
<b>Sum kostnader</b>		<b>439 679 486</b>	<b>405 646 872</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 441 935</b>	<b>44 876 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 390 682	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 569 177	4 276 790
Annen renteinntekt		66 442	67 071
Annen finansinntekt		1 032	8 076 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 027 333</b>	<b>12 420 832</b>
Annen rentekostnad		1 568 062	1 097 519
Annen finanskostnad		2 636	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 570 698</b>	<b>1 097 519</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 456 634</b>	<b>11 323 312</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	7	8 440 330	10 772 674
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>



**Overføringer og  
disponeringer**

Avsatt til annen  
egenkapital

30 458 239

45 426 805

**Sum overføringer og  
disponeringer**

**30 458 239**

**45 426 805**



Organisasjonsnr: 936 159 419  
EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	615 418	1 572 156
Utsatt skattefordel	7	376 140	299 556
Goodwill	5	2 416 668	2 416 668
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 408 226</b>	<b>4 288 379</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksrett eiendom	6	52 293 528	51 300 201
Maskiner og anlegg	4	5 412	30 579
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	3 045 825	4 092 739
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>55 344 764</b>	<b>55 423 520</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer		2 996 223	2 104 578
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 051 796</b>	<b>11 160 151</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 804 786</b>	<b>70 872 051</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		387 470	
Andre kortsiktige fordringer		8 249 510	4 929 587
Konsernfordringer	10	156 688 051	140 753 886
<b>Sum fordringer</b>		<b>165 325 031</b>	<b>145 683 473</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	168 109 326	198 978 407
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>168 109 326</b>	<b>198 978 407</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>333 434 357</b>	<b>344 661 880</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>404 239 143</b>	<b>415 533 930</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	105 960 240	105 960 240
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs	8	106 109 991	106 109 991
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>212 070 231</b>	<b>212 070 231</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	30 462 973	45 431 538
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 462 973</b>	<b>45 431 538</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>242 533 203</b>	<b>257 501 769</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	40 656 935	40 446 733
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 656 935</b>	<b>40 446 733</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 656 935</b>	<b>40 446 733</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 962 787	14 606 368
Betalbar skatt	7	8 516 914	10 405 089
Skyldig offentlige avgifter		32 267 096	31 343 367
Annen kortsiktig gjeld		61 302 208	61 230 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>121 049 005</b>	<b>117 585 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 705 940</b>	<b>158 032 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>404 239 143</b>	<b>415 533 930</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13		



Organisasjonsnr: 936 159 419  
EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
215.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 13. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Rune Kenneth S. Lædre  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lædre, Rune Kenneth Snæbjørnsson	BANKID	2024-02-13 19:41

**This document package contains:**

- Closing page (this page)  
- The original document(s)  
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



# Årsregnskap 2023

## Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 936 159 419



## Resultatregnskap

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Meglerprovisjon	1	238 466 534	244 703 327
Øvrige meglerinntekter	2	211 544 048	191 026 200
Andre driftsinntekter	2	25 110 839	14 793 511
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>475 121 422</b>	<b>450 523 038</b>
Lønnskostnad	3	309 201 550	288 482 541
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5, 6	16 021 627	14 493 258
Annen driftskostnad	2, 3	114 456 309	102 671 073
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>439 679 486</b>	<b>405 646 872</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 441 935</b>	<b>44 876 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 390 682	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 569 177	4 276 790
Annen renteinntekt		66 442	67 071
Annen finansinntekt		1 032	8 076 971
Annen rentekostnad		1 568 062	1 097 519
Annen finanskostnad		2 636	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>3 456 634</b>	<b>11 323 312</b>
Resultat før skattekostnad		38 898 569	56 199 479
Skattekostnad på resultat	7	8 440 330	10 772 674
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		30 458 239	45 426 805
<b>Sum overføringer</b>		<b>30 458 239</b>	<b>45 426 805</b>



## Balanse

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	615 418	1 572 156
Utsatt skattefordel	7	376 140	299 556
Goodwill	5	2 416 668	2 416 668
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 408 226</b>	<b>4 288 379</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksrett eiendom	6	52 293 528	51 300 201
Maskiner og anlegg	4	5 412	30 579
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	3 045 825	4 092 739
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>55 344 764</b>	<b>55 423 520</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer		2 996 223	2 104 578
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 051 796</b>	<b>11 160 151</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 804 786</b>	<b>70 872 051</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		387 470	0
Andre kortsiktige fordringer		8 249 510	4 929 587
Klientutlegg og klientgjeld	10	156 688 051	140 753 886
<b>Sum fordringer</b>		<b>165 325 031</b>	<b>145 683 473</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	168 109 326	198 978 407
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>333 434 357</b>	<b>344 661 880</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>404 239 143</b>	<b>415 533 930</b>



## Balanse

### Eiendomsmeidler 1 Midt-norge AS

Egenkapital og gjeld	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	105 960 240	105 960 240
Overkurs	8	106 109 991	106 109 991
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>212 070 231</b>	<b>212 070 231</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	30 462 973	45 431 538
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 462 973</b>	<b>45 431 538</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>242 533 203</b>	<b>257 501 769</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelseser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	40 656 935	40 446 733
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 656 935</b>	<b>40 446 733</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 962 787	14 606 368
Betalbar skatt	7	8 516 914	10 405 089
Skyldig offentlige avgifter		32 267 096	31 343 367
Annen kortsiktig gjeld		61 302 208	61 230 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>121 049 005</b>	<b>117 585 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 705 940</b>	<b>158 032 161</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>404 239 143</b>	<b>415 533 930</b>



## Balanse

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

Trondheim, 13.02.2024

Styret i Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

---

Jan-Frode Janson  
styreleder

---

Kjersti Hønstad  
styremedlem

---

Stig Olav Brautaset  
styremedlem

---

Nelly Sundfær Maske  
styremedlem

---

Bjørn Allan Troelsen  
styremedlem

---

Astrid Undheim  
styremedlem

---

Mona Forsdal  
styremedlem

---

Kjetil Reinsberg  
daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		38 898 569	56 199 479
Periodens betalte skatt		10 405 090	12 949 664
Ordinære avskrivninger		16 021 627	14 493 258
Endring i kundefordringer		-387 470	-770 927
Endring i leverandørgjeld		4 356 419	3 027 613
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-32 786 185	-27 938 608
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivite</b>		<b>15 697 871</b>	<b>32 061 151</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		805 400	1 000 019
Utbetalinger ved kjøp av immatrielle eiendeler		334 748	373 216
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitete</b>		<b>-1 140 148</b>	<b>-1 373 235</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av utbytte		45 426 804	56 474 857
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitete</b>		<b>-45 426 804</b>	<b>-56 474 857</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-30 869 081	-25 786 941
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begyr		198 978 407	224 765 348
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.</b>		<b>168 109 326</b>	<b>198 978 407</b>



## Noter

### EiendomsMegler 1 Midt-norge AS

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS er et datterselskap av SpareBank 1 SMN. Årsregnskapet er fastsatt i henhold til regnskapslovens regler om forenklet IFRS.

#### IFRS - standarder

EiendomsMegler 1 Midt-Norge har ikke implementert nye IFRS-standarder i 2023.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Immaterielle eiendeler

Goodwill oppstår som differanse mellom virkelig verdi av vederlaget med tillegg av direkte utgifter til transaksjonen ved kjøp av en virksomhet og virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og forpliktelser. Goodwill avskrives ikke, men den er gjenstand for en årlig nedskrivningstest eller hyppigere ved indikasjoner 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. Valg av vurderingsenhet er gjort ut fra hensyn til hvor det er mulig å identifisere og skille ut kontantstrømmer knyttet til virksomheten.

#### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt.

#### Fordringer

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnd - innskuddsbasert ordning

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.



## Noter

### Eiendomsmeidler 1 Midt-norge AS

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Utbytte

Foreslått utbytte på aksjene bokføres som egenkapital i perioden frem til det er vedtatt av selskapets generalforsamling.

#### Inntekter

Meglerprovisjon bokføres når den er realisert, dvs når en tjeneste er utført. Et salgoppdrag vil være utført ved budaksept, og inntekten vil være opptjent på dette tidspunktet. Ved tjenestesalg foretas inntektsføring når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt derdet er aktuelt.



## Noter

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

#### Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Bankinnskudd	164 699 921	195 585 620
<b>Sum</b>	<b>164 699 921</b>	<b>195 585 620</b>

#### Resultattransaksjoner

Meglerprovisjon	0	116 933
Øvrige meglerinntekter	-164 000	868 000
Andre driftsinntekter	6 555 844	1 465 818
Andre driftskostnader	618 217	35 113 301
Finansinntekter	28 302 778	14 255 597
Finanskostnader	0	238 151

Alle transaksjoner med nærstående parter er basert på prinsippet om armlengdes avstand.

#### Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

##### Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	217 287 243	212 351 503
Arbeidsgiveravgift	36 429 491	31 439 635
Pensjonskostnader	18 750 980	17 476 309
Andre ytelser	36 733 836	27 215 094
<b>Sum</b>	<b>309 201 550</b>	<b>288 482 541</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 215 årsverk.

##### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

##### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	3 088 072	0
Pensjonskostnader	224 217	0
Styrehonorar		225 000
Annen godtgjørelse	267 917	0
<b>Sum</b>	<b>3 580 206</b>	<b>225 000</b>

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

##### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 185 000 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for attestasjonstjenester med kr 56.704 ekskl. mva.



## Noter

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

#### Note 4 Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	547 283	20 905 171	21 452 454
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	805 400	805 400
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>547 283</b>	<b>21 710 571</b>	<b>22 257 854</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	541 871	18 664 746	19 206 617
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>5 412</b>	<b>3 045 825</b>	<b>3 051 237</b>
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2023	516 703	16 812 432	17 329 135
Årets avskrivninger	25 168	1 852 314	1 877 482
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023</b>	<b>541 871</b>	<b>18 664 746</b>	<b>19 206 617</b>
Økonomisk levetid	5 år	4-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 5 Immaterielle eiendeler

	Goodwill	Software	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	2 416 668	22 285 073	24 701 741
<b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>2 416 668</b>	<b>22 285 073</b>	<b>24 701 741</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		21 669 655	21 669 655
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	21 669 655	21 669 655
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>2 416 668</b>	<b>615 418</b>	<b>3 032 086</b>
Årets ordinære avskrivninger		951 738	951 738
Økonomisk levetid		4 år	

De enkelte goodwillposter i balansen er allokert til vurderingsenheter i henhold til hvilke virksomheter som nyter godt av den kjøpte virksomheten. Valg av vurderingsenhet er gjort ut fra hensyn til hvor det er mulig å identifisere og skille ut kontantstrømmer knyttet til virksomheten. De oppkjøpte virksomheter er videreført som avdelinger i selskapet, og avdelingene er således naturlige vurderingsenheter.

Nedskrivningstesting av balanseførte verdier foretas ved en neddiskontering av forventede fremtidige kontantstrømmer fra virksomheten.

Diskonteringsfaktoren er basert på en vurdering av hva som er markedets avkastningskrav for den type virksomhet som inngår i vurderingsenheten. Dette avkastningskravet reflekterer risiko i virksomheten. Nedskrivningstestene er gjennomført på kontantstrømmer etter skatt.



## Noter

## Eiendomsmeidler 1 Midt-norge AS

## Note 6 - Leieavtaler

Bruksretteiendeler	Bygg	Kjøretøy	Totalt
Anskaffelseskost 1. januar	92 115 278	189 855	91 305 133
Tilgang av bruksretteiendeler	31 073 358	0	31 073 358
Avhendinger og justeringer	- 17 098 641		- 17 098 641
<b>Anskaffelseskost 31. desember</b>	<b>106 089 995</b>	<b>189 855</b>	<b>106 279 850</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 1. januar</b>	<b>40 815 081</b>	<b>189 855</b>	<b>41 004 936</b>
Avskrivninger	12 981 390	0	12 981 390
Avhendinger og justeringer	0	0	0
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31. desember</b>	<b>53 796 471</b>	<b>189 855</b>	<b>53 986 326</b>
<b>Balanseført verdi av bruksretteiendeler 31. desember</b>	<b>52 293 528</b>	<b>0</b>	<b>52 293 528</b>
Laveste av gjenstående leieperiode eller økonomisk levetid	1 år	1 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	

## Leieforpliktelsler

## Udiskonterte leieforpliktelsler og forfall av betalinger

	Totalt
Mindre enn 1 år	13 526 877
1-2 år	12 647 834
2-3 år	12 384 073
3-4 år	6 003 753
4-5 år	4 772 286
Mer enn 5 år	8 861 557
<b>Totale udiskonterte leieforpliktelsler 31. desember</b>	<b>58 196 381</b>

## Endringer i leieforpliktelsler

	Totalt
Totale leieforpliktelsler 1. januar	53 077 515
Nye/endrede leieforpliktelsler innregnet i perioden	28 979 404
Betaling av hovedstol	- 14 154 992
Betaling av renter	1 509 732
Sluttoppgjør ved avgang	-17 581 157
Justeringer	2 141 068
<b>Totale leieforpliktelsler 31. desember</b>	<b>53 971 569</b>
Kortsiktige leieforpliktelsler	13 314 635
Langsiktige leieforpliktelsler	40 656 934
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsler	14 154 992

## Andre leiekostnader innregnet i resultatet

	Totalt
Variable leiebetalinger kostnadsført i perioden	0
Driftskostnader i perioden knyttet til kortsiktige leieavtaler (inkludert kortsiktige leieavtaler av lav verdi)	1 789 333
Driftskostnader i perioden knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskludert kortsiktige leieavtaler over)	67 907
<b>Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader</b>	<b>1 857 240</b>

## Opsjoner om å forlenge en leieavtale

Konsernets leieavtaler av bygninger har leieperioder som varierer mellom 5 og 10 år. Flere av avtalene inneholder en rettighet til forlengelse som kan utøves i løpet av avtalens siste periode. Ved inngåelse av en avtale vurderer konsernet om rettigheten til forlengelse med rimelig sikkerhet vil utøves.



## Noter

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

#### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 516 914	10 405 089
Endring i utsatt skattefordel	-76 584	367 585
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>8 440 330</b>	<b>10 772 674</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	38 898 569	56 199 479
Permanente forskjeller	-533 430	-7 232 773
Endring i midlertidige forskjeller	348 106	-1 670 844
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>38 713 245</b>	<b>47 295 861</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 516 914	10 405 089
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>8 516 914</b>	<b>10 405 089</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	38 898 569	56 199 479
Beregnet skatt av resultat før skatt	8 557 685	12 363 885
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-117 355	-1 591 210
<b>Sum</b>	<b>8 440 331</b>	<b>10 772 675</b>
Effektiv skattesats	21,7 %	19,2 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	403 656	272 815	-130 841
Fordringer	-3 431 564	-1 961 304	1 470 260
Balanseførte leieavtaler	-1 159 702	-1 055 096	104 605
Pensjonspremie/- forpliktelse	2 477 883	1 381 965	-1 095 918
<b>Sum</b>	<b>-1 709 726</b>	<b>-1 361 621</b>	<b>348 106</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 709 726</b>	<b>-1 361 621</b>	<b>348 106</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-376 140</b>	<b>-299 557</b>	<b>76 583</b>

#### Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	105 960 240	106 109 991	45 431 538	257 501 769
Årets resultat			30 458 239	30 458 239
Utbytte			-45 426 804	-45 426 804
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>105 960 240</b>	<b>106 109 991</b>	<b>30 462 974</b>	<b>242 533 204</b>



## Noter

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

#### Note 9 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Brauten Eiendom AS	TRONDHEIM	100,0%	100,0%	9 055 573	9 120 619	1 310 646
<b>Sum</b>				<b>9 055 573</b>	<b>9 120 619</b>	<b>1 310 646</b>

#### Note 10 Klientutlegg og klientgjeld

Klientutlegg og klientgjeld består av både utlegg på usolgte eiendommer og vederlag og utlegg på solgte eiendommer og er bokført til pålydende med fradrag for delkredereavsetning. Av totalsummen kr 156 688 051,- gjelder utlegg på usolgte eiendommer kr 56.504.178 mot kr 41 723 549 ,- i 2022.

#### Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 11 300 831.

#### Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 505	19 248,0	105 960 240
<b>Sum</b>	<b>5 505</b>		<b>105 960 240</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SPAREBANK 1 SMN	5 088	92,4	92,4
SPAREBANK 1 NORDMØRE	417	7,6	7,6
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>5 505</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Konsernregnskap hvor EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS inngår presenteres av SpareBank 1 SMN på smn.no.



## Noter

### Eiendomsmeidler 1 Midt-norge AS

#### Note 13 Klientansvar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Innestående klientmidler bank	483 050 352	650 636 367
Klientansvar	-483 050 352	-650 636 367
<b>Uforklart avvik</b>	<b>0</b>	<b>0</b>