



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2024

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, 06.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	213 156 189	182 046 082
Annen driftsinntekt		2 996 800	-39 100
Sum inntekter		216 152 989	182 006 982
Kostnader			
Varekostnad		42 363 168	32 436 475
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5, 6	132 249 625	104 498 101
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	5 092 568	4 076 131
Annen driftskostnad		33 918 132	25 972 566
Sum kostnader		213 623 492	166 983 273
Driftsresultat		2 529 496	15 023 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 173 385	1 097 847
Annen finansinntekt		8 518	5 145
Sum finansinntekter		1 181 903	1 102 992
Annen rentekostnad		359 832	102 540
Annen finanskostnad		30 000	0
Sum finanskostnader		389 832	102 540
Netto finans		792 070	1 000 452
Resultat før skattekostnad		3 321 567	16 024 161
Skattekostnad	8, 9	1 677 047	4 229 329
Årsresultat		1 644 520	11 794 832
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	9 000 000
Avgitt konsernbidrag		0	14 473 258
Annen egenkapital		1 644 520	-11 678 426



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		1 644 520	11 794 832



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.		1 069 856	1 822 247
Utsatt skattefordel	8, 9	197 835	454 784
Goodwill		906 282	4 090 611
Sum immaterielle eiendeler		2 173 973	6 367 642
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	724 527	1 186 331
Sum varige driftsmidler		724 527	1 186 331
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	30 000
Andre langsiktige fordringer	10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	30 000
Sum anleggsmidler		2 898 500	7 583 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	76 694 957	70 117 291
Andre kortsiktige fordringer	12, 13	4 108 790	2 688 467
Konsernfordringer		0	12 203
Sum fordringer		80 803 747	72 817 961
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	35 882 424	38 477 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 882 424	38 477 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		116 686 171	111 295 503
SUM EIENDELER		119 584 671	118 879 476
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	532 236	532 236
Overkurs	16	24 211 314	24 011 564
Annen innskutt egenkapital	16	6 510 569	6 510 569
Sum innskutt egenkapital		31 254 119	31 054 369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	45 791 980	42 434 161
Sum opptjent egenkapital		45 791 980	42 434 161
Sum egenkapital		77 046 098	73 488 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		861 649	933 527
Sum avsetninger for forpliktelser		861 649	933 527
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	17	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		861 649	933 527
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 093 492	6 720 541
Betalbar skatt	8, 9	1 429 370	0
Skyldige offentlige avgifter	14	14 409 686	13 623 649
Utbytte		0	9 000 000
Annen kortsiktig gjeld	12, 13	18 744 376	15 113 230
Sum kortsiktig gjeld		41 676 923	44 457 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		42 538 572	45 390 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 584 671	118 879 476



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410431

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 03.06.2024

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



Organisasjonsnr: 982 832 632
EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	213 156 189	182 046 082
Annen driftsinntekt		2 996 800	-39 100
Sum inntekter		216 152 989	182 006 982
Kostnader			
Varekostnad		42 363 168	32 436 475
Lønnskostnad	2, 3, 4,	132 249 625	104 498 101
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	5 092 568	4 076 131
Annen driftskostnad		33 918 132	25 972 566
Sum kostnader		213 623 492	166 983 273
Driftsresultat		2 529 496	15 023 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 173 385	1 097 847
Annen finansinntekt		8 518	5 145
Sum finansinntekter		1 181 903	1 102 992
Annen rentekostnad		359 832	102 540
Annen finanskostnad		30 000	0
Sum finanskostnader		389 832	102 540
Netto finans		792 070	1 000 452
Resultat før skattekostnad		3 321 567	16 024 161
Skattekostnad	8, 9	1 677 047	4 229 329
Årsresultat		1 644 520	11 794 832
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	9 000 000
Avgitt konsernbidrag		0	14 473 258
Annen egenkapital		1 644 520	-11 678 426
Sum overføringer og disponeringer		1 644 520	11 794 832



Organisasjonsnr: 982 832 632
EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.		1 069 856	1 822 247
Utsatt skattefordel	8, 9	197 835	454 784
Goodwill		906 282	4 090 611
Sum immaterielle eiendeler		2 173 973	6 367 642
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	724 527	1 186 331
Sum varige driftsmidler		724 527	1 186 331
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	30 000
Andre langsiktige fordringer	10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	30 000
Sum anleggsmidler		2 898 500	7 583 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	76 694 957	70 117 291
Andre kortsiktige fordringer	12, 13	4 108 790	2 688 467
Konsernfordringer		0	12 203
Sum fordringer		80 803 747	72 817 961
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	35 882 424	38 477 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 882 424	38 477 542
Sum omløpsmidler		116 686 171	111 295 503



SUM EIENDELER		119 584 671	118 879 476
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	532 236	532 236
Overkurs	16	24 211 314	24 011 564
Annen innskutt egenkapital	16	6 510 569	6 510 569
Sum innskutt egenkapital		31 254 119	31 054 369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	45 791 980	42 434 161
Sum opptjent egenkapital		45 791 980	42 434 161
Sum egenkapital		77 046 098	73 488 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		861 649	933 527
Sum avsetninger for forpliktelser		861 649	933 527
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	17	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		861 649	933 527
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 093 492	6 720 541
Betalbar skatt	8, 9	1 429 370	0
Skyldige offentlige avgifter	14	14 409 686	13 623 649
Utbytte		0	9 000 000
Annen kortsiktig gjeld	12, 13	18 744 376	15 113 230
Sum kortsiktig gjeld		41 676 923	44 457 419
Sum gjeld		42 538 572	45 390 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 584 671	118 879 476



Organisasjonsnr: 982 832 632
EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. GRS for øvrige foretak er benyttet. Fusjon Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS (982 832 632) har i 2023 fusjonert med søsterselskapet Z eiendom AS (988 024 082). Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS er det overtakende selskap. Fusjonen har regnskapsmessig virkning fra 01.01.23 og skattemessig virkning fra 01.01.23. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet og er skattefri. Fjorårstallene i årsregnskapet er tallene fra det opprinnelige Eiendomsmegler I Sørøst-Norge AS (org.nr 982 832 632) og det innfusjonerte selskapet Eiendomsmegler 1 Modum AS fra 01.01.22. Konsernregnskap Konsernregnskapet utarbeides SpareBank 1 Sørøst-Norge (org nr 944 521 836). Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS inngår i konsolideringen der. Ved ønske om utlevering av konsernregnskapet tas kontakt med SpareBank 1 Sørøst-Norge. Fortsatt drift og årsregnskapets rettvise bilde Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Selskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som god. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets utvikling og stilling samt resultatet av virksomheten. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling ved årsskiftet. Driftsinntekter og kostnader Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Anleggsmidler og langsiktig gjeld Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Det er krav til å opplyse om gjeld som forfaller senere enn 5 år. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Det er krav til å opplyse om beløp på fordringer som forfaller senere enn et år. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt eventuelt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	106032626.00	84159049.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17931684.00	13357435.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6222321.00	5168649.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2062994.00	1812968.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	132249625.00	104498101.00

Mer om årsverk og lønn

Det er utbetalt styrehonorar på kr. 47.500 i 2023, til deler av det tidligere styret i det innfusjonerte selskapet Z eiendom AS. Resten av de ansatte som sitter i styret mottar ordinær lønn fra selskapet. Det finnes ingen tegningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte. Selskapet hadde i regnskapsåret 2022 totalt 87 årsverk. i 2023 hadde selskapet etter fusjonen 104 årsverk.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Note

10

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

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

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

17

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

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

Note



6

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Offisas in:

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

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnrøkke: TTGUJ-VA67G-ILTBU-UEQLI-HZJHB-7KAXV



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Oslo, 20. februar 2024
KPMG AS

Anders Sjöström
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: T7GUF-VA67G-ILTBU-UEQLI-HZJHB-7KAXV



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."

Nils Anders Sjøström

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1408857

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-20 13:29:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TTGUJ-VA6TG-ILTBU-UEQLI-HZJHB-7KAXV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsoppgjør 2023 - EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS.pdf

Name	Method	Signed at
Meland, Egil	BANKID	2024-02-16 12:10 GMT+01
Hordvik, Håvard	BANKID	2024-02-16 10:29 GMT+01
Bolstad, Per Øyvind	BANKID	2024-02-16 09:37 GMT+01
Romdahl, Truls	BANKID	2024-02-16 09:25 GMT+01
Olsen, Lasse	BANKID_MOBILE	2024-02-16 09:17 GMT+01
Wesenberg, Jens-Erik	BANKID	2024-02-16 14:10 GMT+01



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

External reference: FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



Årsoppgjør for

EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

982832632

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontantstrømpoppstilling	11
Årsberetning	12
Generalforsamling	13



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	213 156 189	182 046 082
Annen driftsinntekt		2 996 800	-39 100
Sum driftsinntekter		216 152 989	182 006 982
Driftskostnader			
Varekostnad		-42 363 168	-32 436 475
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5, 6	-132 249 625	-104 498 101
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	-5 092 568	-4 076 131
Annen driftskostnad		-33 918 132	-25 972 566
Sum driftskostnader		-213 623 492	-166 983 273
Driftsresultat		2 529 496	15 023 709
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 173 385	1 097 847
Annen finansinntekt		8 518	5 145
Sum finansinntekter		1 181 903	1 102 992
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-359 832	-102 540
Annen finanskostnad		-30 000	0
Sum finanskostnader		-389 832	-102 540
Netto finans		792 070	1 000 452
Resultat før skattekostnad		3 321 567	16 024 161
Skattekostnad	8, 9	-1 677 047	-4 229 329
Årsresultat		1 644 520	11 794 832
Overføringer			
Ordinært utbytte		0	9 000 000
Avgitt konsernbidrag		0	14 473 258
Annen egenkapital		1 644 520	-11 678 426
Sum overføringer		1 644 520	11 794 832



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.		717 919	1 346 097
Utsatt skattefordel	8, 9	197 835	454 784
Goodwill		1 258 219	4 566 761
Sum immaterielle eiendeler		2 173 973	6 367 642
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	724 527	1 186 331
Sum varige driftsmidler		724 527	1 186 331
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	30 000
Sum anleggsmidler		2 898 500	7 583 974
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	11	76 694 957	70 117 291
Kortsiktige konsernfordringer		0	12 203
Andre kortsiktige fordringer	12, 13	4 108 790	2 688 467
Sum fordringer		80 803 747	72 817 961
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	35 882 424	38 477 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 882 424	38 477 542
Sum omløpsmidler		116 686 171	111 295 503
SUM EIENDELER		119 584 671	118 879 476



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	532 236	532 236
Overkurs	16	24 211 314	24 011 564
Annen innskutt egenkapital	16	6 510 569	6 510 569
Sum innskutt egenkapital		31 254 119	31 054 369
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	45 791 980	42 434 161
Sum opptjent egenkapital		45 791 980	42 434 161
Sum egenkapital		77 046 098	73 488 530
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser		861 649	933 527
Sum avsetning for forpliktelser		861 649	933 527
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 093 492	6 720 541
Betalbar skatt	8, 9	1 429 370	0
Skyldige offentlige avgifter	14	14 409 686	13 623 649
Utbytte		0	9 000 000
Annen kortsiktig gjeld	12, 13	18 744 376	15 113 230
Sum kortsiktig gjeld		41 676 923	44 457 419
Sum gjeld		42 538 572	45 390 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 584 671	118 879 476

Færder, 07.02.2024

Egil Meland
styrets leder

Truls Romdahl
styremedlem

Håvard Hordvik
styremedlem

Lasse Olsen
styremedlem

Per Øyvind Bolstad
styremedlem

Jens-Erik Wesenberg
styremedlem

Ola Amundsen
daglig leder



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982832632

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. GRS for øvrige foretak er benyttet.

Fusjon

Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS (982 832 632) har i 2023 fusjonert med søsterselskapet Z eiendom AS (988 024 082). Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS er det overtakende selskap. Fusjonen har regnskapsmessig virkning fra 01.01.23 og skattemessig virkning fra 01.01.23. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet og er skattefri.

Fjorårstallene i årsregnskapet er tallene fra det opprinnelige Eiendomsmegler I Sørøst-Norge AS (org.nr 982 832 632) og det innfusjonerte selskapet Eiendomsmegler 1 Modum AS fra 01.01.22.

Konsernregnskap

Konsernregnskapet utarbeides SpareBank 1 Sørøst-Norge (org nr 944 521 836). Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS inngår i konsolideringen der. Ved ønske om utlevering av konsernregnskapet tas kontakt med SpareBank 1 Sørøst-Norge.

Fortsatt drift og årsregnskapets rettviseende bilde

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Selskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som god.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets utvikling og stilling samt resultatet av virksomheten. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling ved årsskiftet.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS 982832632

forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Det er krav til å opplyse om gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Fordringer

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

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

Skatt

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

Note 1 - Salgsinntekter

	Salgsinntekter
Vestfold og Telemark	kr 92 315 825
Viken (Buskerud)	kr 123 837 164
Norge forøvrig	kr 0
Utland	kr 0
Sum	Sumkr 216 152 989

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	106 032 626	84 159 049
Arbeidsgiveravgift	17 931 684	13 357 435
Pensjonskostnader	6 222 321	5 168 649
Andre relaterte ytelser	2 062 994	1 812 968
Sum	132 249 625	104 498 101

Mer om årsverk og lønn

Det er utbetalt styrehonorar på kr. 47.500 i 2023, til deler av det tidligere styret i det innfusjonerte selskapet Z eiendom AS. Resten av de ansatte som sitter i styret mottar ordinær lønn fra selskapet.

Det finnes ingen tegningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte.

Selskapet hadde i regnskapsåret 2022 totalt 87 årsverk. I 2023 hadde selskapet etter fusjonen 104 årsverk.

Note 3 - Ytelse til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 872 699	129 060	922 948



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982832632

Note 4 - Ytelser til revisor

Kostnadsført honorar til revisor i 2023

Revisors revisjonshonorar	448.660
Revisors skatterådgivning	30.900
Revisors attestasjonstjenester	69.500
Annen bistand	39.500

Note 5 - Pensjonskostnad og forpliktelse

Forsikrede pensjoner

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

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter 2 personer. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsen er dekket gjennom er forsikringsselskap.

Ved verdsettelsen av pensjonsmidlene (som inkluderer ordinært pensjonspremiefond, premiereserve, andel av tilleggsavsetninger og pensjonsreguleringsfond) benyttes estimert verdi ved regnskapsavslutningen. Den estimerte forpliktelsen korrigeres hvert år i samsvar med oppgave fra livsforsikringsselskapet over pensjonsmidlenes flytteverdi.

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

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

	2023	2022	
Brutto pensjonsforpliktelse		-8 456 028	-8 400 806
Pensjonsmidler		7 700 858	7 582 640
Netto pensjonsforpliktelse		-755 170	-818 166
Ikke resultatført actuarielt tap(gevinst)			
Arbeidsgiveravgift		-106 479	-115 361
Balanseført pensjonsmidler (+), forpliktelser(-)		-861 649	-933 527

Følgende økonomiske og aktuarmessige forutsetninger er lagt til grunn:

	2023	2022	
Diskoteringsrente	3,70%	3,20%	3,20%
Forventet avkastning på pensjonsmikene	3,70%	3,20%	3,20%
Årlig forventet lønnsvekst	3,75%	3,75%	3,75%
Regulering av løpende pensjon	3,50%	3,50%	3,50%
G-regulering	3,50%	3,50%	3,50%
Frivillig avgang under 50 år	0%	0%	0%
Frivillig avgang over 50 år	0%	0%	0%

Inneværende års netto forsikrede pensjonskostnader fremkommer på følgende måte:

2023	2022
------	------



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS

982832632

Arets pensjonsopptjening	152 479	187 245
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	19 542	14 356
Resultatført planendring		
Administrasjonskostnader		
Resultatført akturielt tap/gevinst		
Arbeidsgiveravgift	24 255	28 425
Netto pensjonskostnader ytelsesbasert ordning	196 276	230 026

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

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

Note 7 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Maskiner og anlegg	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	5 811 369	25 000	21 771 966	27 608 335
Tilgang i året	24 060	0	40 243	64 303
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	5 835 429	25 000	21 812 209	27 672 638
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-4 329 489	0	-15 549 920	-19 879 409
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-5 135 900	0	-19 836 080	-24 971 980
Balanseført verdi pr 31.12	699 529	25 000	1 976 129	2 700 658
Arets av- og nedskrivninger	806 411	0	4 286 160	5 092 571
Økonomisk levetid	0 - 5		0 - 10	
Avskrivningsplan	Lineær	Kunst ikke avskrivbar	Lineær	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Anskaffelseskost pr. 01.01. er inkludert Z- Eiendom AS.

Negativ goodwill ved fusjon med Næringsmegling 1 AS med anskaffelseskost kr.-621.064 inntektsføres over 5 år. Rest saldo pr. 31.12.2023 er kr. -351.937.

Goodwill fra fusjon med Eiendomsmegler 1 Modum AS er bokført med kr 1 258 218 pr 31.12.23.

Note 8 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 429 370	4 253 832
+/- Endringer i utsatt skattefordel	247 677	-24 503
Skattekostnad	1 677 047	4 229 329
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	3 321 567	16 024 161
Permanente forskjeller	-265 389	-108 328
+/- Endring i midlertidige forskjeller	3 440 961	3 138 468
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-14 473 258
+/- Andre elementer	0	281 299
Skattepliktig inntekt	6 497 138	4 862 342
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	1 429 370	4 253 832
Formueskatt	0	-171 631
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-4 082 201
Sum betalbar skatt i balansen	1 429 370	0



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982832632

Note 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	3 357 194	-125 122	3 482 316
Omløpsmidler	75 894	87 520	-11 626
Andre forskjeller	-933 527	-861 649	-71 878
Netto forskjeller	2 499 561	-899 251	3 398 812
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	-4 566 761	0	-4 566 761
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-2 067 200	-899 251	-1 167 949
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	-454 784	-197 835	-256 949

Endring i midlertidige forskjeller er ulik endring i utsatt skattefordel som følge av utsatt skatt fra Z- Eiendom AS

Note 10 - Fordringer

Mer om fordringer

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

Note 11 - Klientmidler og klientansvar

	2023	2022
Klientmidler	247 336 064	306 833 065
Klientansvar	176 118 673	246 719 436
Meglernes tilgodehavende	71 217 391	60 113 629

Mer om klientmidler og klientansvar

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

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

Note 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2023	Netto 2022
SB1 Sørøst-Norge (mor)	160 902	-84 392	76 510	186 158
EM1 Telemark AS (søster)	220 494	0	220 494	372 020
SB1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS (søster)	0	-169 366	-169 366	-127 037
Sum	381 396	-253 758	127 638	431 141

Note 13 - Interne transaksjoner

Selger	Inntekter	Kostnader
SB1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS (søster)		2.359.302
SB1 Sørøst-Norge (mor)	553.366	
EM1 Telemark AS (søster)	3.044.724	
SB1 Sørøst-Norge (mor)		2.360.059



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

Document ID:
FDC2D38A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982832632

Note 14 - Bankinnskudd

	2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	5 799 418
Skyldig skattetrekk	-5 611 851

Note 15 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	10 436	51	532 236

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Sparebank 1 Sørøst-Norge	10 436	100	Ord. aksjer

Note 16 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	532 236	24 011 564	6 510 569	42 434 161	73 488 530
Prinsippendringer og korreksjoner	0	199 750	0	1 713 299	1 913 049
Egenkapital 01.01.2023	532 236	24 211 314	6 510 569	44 147 460	75 401 579
Årsresultat	0	0	0	1 644 520	1 644 520
Egenkapital 31.12.2023	532 236	24 211 314	6 510 569	45 791 980	77 046 098

Mer om egenkapital

Selskapet fusjonerte med Z eiendom AS den 01.01.23. Derav økning i overskurs.

Note 17 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld

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



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982 832 632

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	3 321 567	16 024 161
- Periodens betalte skatt	0	3 366 610
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	30 000	0
+ Ordinære avskrivninger	5 092 568	4 076 131
+/- Endring i kundefordringer	-6 577 666	-23 669 241
+/- Endring i leverandørgjeld	372 951	1 890 860
+/- Endringer i pensjonsavsetninger	-71 878	-218 507
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 009 063	6 690 128
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 176 605	1 426 921
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	15 176 951
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	64 303	576 505
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-64 303	14 600 447
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger av egenkapital	1 292 582	0
- Utbetalinger av utbytte	9 000 000	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-7 707 418	0
= Netto endring i kontanter mv	-2 595 116	16 027 368
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	38 477 542	22 450 625
= Kontantbeholdning ved årets utgang	35 882 425	38 477 993
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	30 083 006	32 775 031
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	5 799 418	5 702 511
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	35 882 424	38 477 542



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982832632

Årsberetning



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
982832632

Generalforsamling



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

Document ID:
FDC2D36A35EB4EEA859F71D0717505BA



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2024 til styret 07022024 korrigeret PDF.pdf

Name	Method	Signed at
Hordvik, Håvard	BANKID	2024-02-16 10:30 GMT+01
Bolstad, Per Øyvind	BANKID	2024-02-16 09:36 GMT+01
Amundsen, Ola	BANKID	2024-02-16 09:32 GMT+01
Romdahl, Truls	BANKID	2024-02-16 09:21 GMT+01
Olsen, Lasse	BANKID_MOBILE	2024-02-16 09:20 GMT+01
Wesenberg, Jens-Erik	BANKID	2024-02-16 14:12 GMT+01
Meland, Egil	BANKID	2024-02-16 12:10 GMT+01



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

External reference: 74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Årsberetning 2023

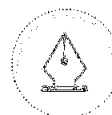
EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge



Sammen skaper vi verdier

Tilstede med kraft og
bevegelse

EiendomsMegler **1**
SØRØST-NORGE



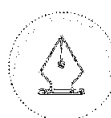
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Innhold

Hovedtall	3
Virksomhetens art	5
Analyse av årsregnskap	6
Foretakets utsikter	7
Finansiell risiko	7
Årets overskudd disponering	8
Arbeidsmiljø	9
Likestilling	10
Ytre miljø & bærekraft	11
Åpenhetsloven	12
Menneskerettigheter	13
Tilbakeblikk	14



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Hovedtall



216
mnok

Driftsinntekter
(+18%)

2,5
mnok

Driftsresultat
(- 12,5 mnok)



2%

Resultatmargin
(- 6%)

2812

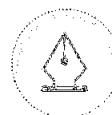
Formidlede enheter
(- 11%)

26%

Markedsandel
(bruktboliger)

104

Ansatte i 14 avdelinger
(+20)



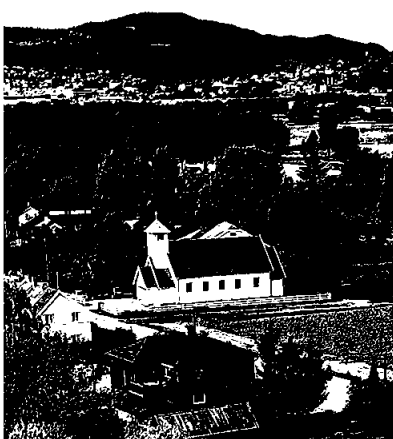
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Hovedtall

Salgsinntekter	kr 213.156.189
Annen driftsinntekt	kr 2.996.800
Sum salgs-/driftsinntekter	kr 216.152.989
Varekostnad	kr 42.363.168
Lønnskostnad	kr 132.249.625
Avskrivning	kr 5.092.568
Annen driftskostnad	kr 33.918.132
Sum driftskostnader	kr 213.623.493
Driftsresultat	kr 2.529.496
Sum Finansinntekter	kr 1.181.903
Sum Finanskostnader	kr 389.832
Netto Finans	kr 792.071
Resultat før skattekostnad	kr 3.321.567



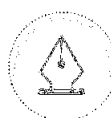
4 av 14

Korte kommentarer

Salgsinntekten i 2023 ble 34 millioner kroner høyere enn i 2022. Økningen skyldes innfusjonert selskap og var forventet.

Resultatet falt med ca. 12,5 millioner kroner, noe vi ikke er fornøyde med. Største årsak til fallet er mindre aktivitet på nyboliger og fritid, samt 2 fusjoner i løpet av 12 måneder.

Årsberetning Eiendomsmegler i Sørøst-Norge 2023



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC

Virksomhetens art

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS (EMI S) er et selskap som driver eiendomsmegling og administrative oppgaver knyttet til meglervirksomheten. Virksomheten drives fra Teie Torv 5, 3106 Nøtterøy, med avdelinger i Modum, Øvre Eiker, Lier, Drammen, Mjøndalen, Kongsberg, Holmestrand, Horten, Sandefjord, Teie/Tønsberg/Stokke/Revetal og Larvik.

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

Styret har ansvarsforsikring igjennom konsernets avtaler.

2023 ble preget av generell prisstigning og renteoppgang.

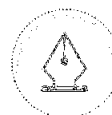
EMI Sørøst-Norge merket endringene i markedet først og fremst ved lengre omsetningstider på brukte boliger og lavt aktivitetsnivå på nye boliger, samt fritidsboliger.

Vi har nytt godt av drift i attraktive områder som har befolkningsvekst og relativ høy prisvekst frem til september 2023. Etter kraftig renteoppgang i 2023 og fortsatt høy inflasjon, responderte markedet med en realprisnedgang og et tilnærmet likt antall boliger ble omsatt, sammenlignet med forrige år.

Prisveksten ble positiv på landsbasis med 0,5% etter å ha passert en «topp» i mai og falt tilbake andre halvår. Det reelle fallet fra toppen ligger på ca. 5-7%. Våre områder er attraktive og flere endte over snittet, hvor Kongsberg ble vekstvinner med 4,4% vekst og Horten landet på minus 1,3%.

Digitalisering av prosesser og arbeidsflyt er sentral i vår hverdag og vi tilbyr fortsatt «digitalproduktet» Lettsolgt, hvor kunden selv er mer involvert hvor megling foretas til fast pris og hvor megler kun skal jobbe fra kontoret og ikke ut til eiendommen etter befaring. Produktet markedsføres ikke aktivt.

EMI Sørøst-Norge fusjonerte med Z-Eiendom 2. september 2023. Z-Eiendom er regnskapsmessig med for hele året. Selskapet hadde 19 ansatte og avdelinger i Tønsberg, Teie, Stokke og Revetal. De ansatte ser positivt på sammenslåingen og vil jobbe for en organisering som medfører forsterkede roller og ytterligere forbedringer på kvalitet og drift. EMI S stiller med et positivt og fremoverlent syn på eventuelle ytterligere sammenslåinger fremover.



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Analyse av årsregnskapet

Sentrale kommentarer, risikoer og usikkerhetsfaktorer

Driftsresultatet for 2023 ble redusert fra kr 15.023.709,- (2022) til kr 2.529.496,- (2023). 2023 regnskap er slått sammen og viser drift av total meglervirksomhet. Nedgang i antall formidlinger utgjorde et fall i omsetning sett opp mot 2022, som var et toppår på aktivitet og hvor 2023 var et mer normalt år.

Bemanningen er stabil og økningen skyldes fusjon. Gjennomsnitt 104 årsværk i 2023. (19 fra Z-Eiendom inkludert).

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

Største investering var kjøp av web sider med ca. kr 40 000,-.

Totalkapitalen var kr. 119.584.000 pr. 31.12.23, sammenlignet med kr 118.879.000 pr. 31.12.22. Selskapet har hatt en reduksjon i kontanter i 2023 men fremstår som godt likvide. Vi har utbetalt kr. 9 millioner i utbytte til eier i 2023, etter et godt 2022.

Våre kundefordringer har økt pga. fusjon. Vi er fortsatt med LO favør program og avlaster våre kunder for utlegg i forbindelse med oppdragsinngåelse, som innebærer at vi legger ut for kunde underveis i salgsprosessen. Økt salgstid gir større utlegg, samt nybolig som binder store summer, da byggetid og overtagelse kan være et år eller to frem i tid.

Vårt utestående er økt, fra kr 72.817.000 pr. 31.12.22 til kr. 80.803.000 pr. 31.12.23. Økningen skyldes i hovedsak innfusjonert selskap.

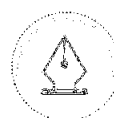
Selskapet driver i eiendomsmeglerbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for konjunktursvingninger, noe som vil medføre til svingninger i resultat over tid. 2023 ble tilnærmet «normalår» på brukte boliger, dog med økende omsetningstid gjennom året. Marked for nye boliger og fritidsboliger ble sterkt redusert med langt færre omsetninger enn de siste årene.

Imidlertid har det vært mange gode år nå og selskapet regner med stabil drift også inn i 2024, selv om aktivitetsnivået er forventet å være mindre enn de foregående årene. Det er stor konkurranse i vår bransje og det er viktig å holde på våre etablerte og gode meglere.

Som kontantstrømoppstillingen viser, hadde vi en svak negativ kontantstrøm i 2023. Den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet var tilfredsstillende.

Daglig leder er godgjort fullt ut med lønn og bonus i henhold til gjeldende avtale.

Selskapet driver ikke egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen.



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC

Foretakets utsikter

Fortsatt god drift i kjernevirksomheten

Vår markedsandel holdt seg på 26% og ligger tilnærmet flatt fra forrige år samlet i alle kommuner vi har avdelinger og inkludert innfusjonert selskap. Størst markedsandel er i Buskerud med Modum på toppen, med hele 76% markedsandel. Laveste markedsandel for 2023 ble Sandefjord med 11,6%. Selskapets ledelse anser at vi har kapasitet til å ta markedsandeler med våre medarbeidere, samt nyansettelser der vi trenger det.

Driftsresultatet ble lavere enn budsjett 2023. Hensyntatt fusjon og markedet er resultat lavere enn mål i begge de fusjonerte enhetene. Årsaken er lengre omsetningstider, svakt marked for nybolig og fritid. Økte kostnader og generell drift, samt et lønnsoppgjør som var høyt har også bidratt til redusert resultat.

Vi forventer stabil stab og drift i 2024 og en ønsker en dreining mot flere selgende årsverk.

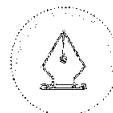
Systemer vil gjennomgås og vi vil søke det optimale for vår virksomhet. Jobben mot en felles kundereise fortsetter.

EMI Sørøst-Norge forventer relativ stabil rente i 2024 etter mange økninger i 2023.

Vi satset, i forrige strategiperiode, på å styrke vår portefølje av prosjekterte boliger. Dette har vi lykket med og hadde en portefølje på ca. 1.000 enheter på toppen og nå er den redusert til ca. 600 enheter, hvorav ca. 200 er ute i markedet. Ca. 20-25% av porteføljen selges på ett år og vi formidlet 142 enheter i 2023 mot 262 i 2022. Markedet er nå svært avventende og vi forventer mindre salg i 2024.

Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til våre utestående til kunder. Dette har vi god kontroll på. Når eiendommen vi har salgsoppdrag på, selges, blir vårt utestående trukket i oppgjøret. Selskapet har også som rutine at når vi mottar et oppdrag, så tinglyses en sikringsobligasjon (pantedokument) i kundens eiendom, slik at vi har sikkerhet i eiendommen. Dette pantedokumentet blir ikke slettet før kunden har innbetalt vårt tilgodehavende. Saldolister gjennomgås jevnlig og følges opp. Foretaket har svært lave tap.





Fortsatt drift

Styret og daglig leder kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Årets overskudd

Styret foreslår at årets overskudd kr 1.644.520,- etter skatt disponeres som følger;

Avsatt til ordinært utbytte	kr 0,-
Overføring annen egenkapital	kr 1.644.520,-
Sum disponert	kr 1.644.520,-

Målsetninger



Øke topplinjen og utvikle resultatgraden

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



Ansatte / Personal målsetning

Ytterligere dreining mot kompetanseheving og rendyrkede roller, samt økning i selgende årsverk.



Markeds målsetninger

Styrke markedsposisjonen og øke markedsandelen der vi ikke er leder.



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Arbeidsmiljø

Generelt god stemning med mange flere kollegaer

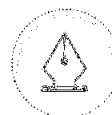
I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapet oversikt over sykefravær blant selskapets ansatte. Sykefraværet var på ca. 2,9 % av den totale arbeidstiden i regnskapsåret. Fraværet er i det vesentligste knyttet til sykmeldinger.

I 2023 oppstod det to personskader på arbeidsplassen. Ingen øvrige materielle skader, slitasje eller belastningsskader.

Som en del av vår satsing på et godt og trygt arbeidsmiljø for alle våre ansatte, opprettet vi et arbeidsmiljøutvalg (AMU) i bedriften. AMU består av like mange representanter fra arbeidsgiver- og arbeidstakersiden.

Vi har en stabil og kompetent bemanning og er kjent som en bra arbeidsgiver. Vi har normalt ingen vansker med å rekruttere kvalifiserte personer til ledige stillinger, men det er et generelt problem med for få meglere i bransjen. Store variasjoner i vårt markedsområde. Styret og daglig leder mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende og vi har hatt økende ATI på org. undersøkelser tidligere.

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



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion eller funksjonsnedsettelse. Av selskapets 104 ansatte (31/12-23) er 47 kvinner og 57 menn. 7 kvinner innehar ledende stillinger, noe som tilsvarer 44%

Som selskap i Sparebank 1 Sørøst-Norge følger vi konsernets retningslinjer og vil ta del i konsernets kartlegging og tiltak på områdene: Arbeidsmiljø, likestilling og mangfold. Se for øvrig konsernets dokument: «Redegjørelse for arbeidet med likestilling, mangfold og inkludering 2023» for mer utfyllende informasjon.

Kjønnsbalanse i virksomheten

	2023
Antall årsverk	104
Andel kvinner	47
Andel menn	57
Ledere	2023
Andel kvinner (nivå 2)	33 %
Andel kvinner ledernivå 3-4	44 %
Andel kvinnelige ledere totalt	7
Styret	2023
Andel kvinner	0

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

10 av 14

Årsberetning Eiendomsmegler i Sørøst-Norge 2023



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Ytre miljø og bærekraft

Selskapet forurenser i liten grad det ytre miljø. Vi jobber aktivt med bærekraft i flere dimensjoner og ønsker på lik linje med konsernet, en tydelig profil mot bærekraft og bærekraftige lokalsamfunn. Egne mål for bærekraft er utarbeidet i Risikovurderinger bærekraft SBI Sørøst-Norge – 2023, og behandles i organisasjonen med egne tiltak. Temaer som er risikovurdert: kompetanse bærekraft, transport, arbeidsmiljø, diskriminering i salgsprosesser og likestilling. Vi får en høy risikoscore på disse driverne og har satt inn følgende tiltak for redusere scoren.

- Kompetanse bærekraft: Årlig kurs for alle ansatte. Påse at nyansatte tar kurs som er tilbudt.
- Transport: Vurdere policy om nullutslippsbiler ved leasing
- Arbeidsmiljø: Fokus på mangfold i rekruttering. Deltakelse i mangfoldforum.
- Diskriminering i salgsprosesser: Tolketjeneste som kan kjøpes i forbindelse med kjøpsprosesser
- Likestilling: Få inn flere kvinner i styret. Nettverk for kvinner i EMI. Oppfølging i foreldrepermisjonstiden og tettere oppfølging er etter endt permisjon.

EMI er med i bærekrafts utvalg for konsernet og felles bærekraftstrategi gjelder overordnet.

<https://www.sparebank1.no/nb/sorost/om-oss.html#bærekraft>

Matrise hvor vi vurderer risiko og setter tiltak

KORTFAKSEL OG TILTAK			RISIKOVURDERING		RISIKOVURDERING		RISIKOVURDERING		RISIKOVURDERING		RISIKOVURDERING	
1	1	Månedlig fortløpende	3	Moderat	3	Moderat	30	Redusere	Redusere	Redusere	Redusere	Redusere
1	1	Månedlig fortløpende	3	Moderat	3	Moderat	30	Redusere	Redusere	Redusere	Redusere	Redusere
1	1	Månedlig fortløpende	3	Moderat	3	Moderat	30	Redusere	Redusere	Redusere	Redusere	Redusere
6	6	Månedlig fortløpende	4	Høy	4	Alvorlig		Redusere	Redusere	Redusere	Redusere	Redusere
6	1	Månedlig fortløpende	4	Høy	3	Moderat		Redusere	Redusere	Redusere	Redusere	Redusere
1	1	Månedlig fortløpende	4	Høy	4	Alvorlig		Redusere	Redusere	Redusere	Redusere	Redusere



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

Document ID: 74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



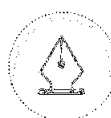
Åpenhetsloven

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

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

<https://www.sparebank1.no/nb/sorost/om-oss/barekraft/aopenhetsloven.html>

12 av 14



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Menneskerettigheter

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har ikke utarbeidet egne retningslinjer på dette området. Risikoen for brudd på menneskerettighetene er liten, da foretaket har sin forretningsdrift i Norge og dermed opererer i samsvar med lover, regler og konvensjoner. Området anses dessuten å være dekket gjennom konsernets etiske regler som angir hovedprinsipper for hvordan ansatte og tillitsvalgte i konsernet skal oppføre og hvilke holdninger som skal ligge til grunn for beslutninger i gitte situasjoner. EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS gjennomfører ATI undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik på anstendige arbeidsforhold. Pr. i dag er vi ikke kjent med avvik. Ved avvik vil vi analysere situasjonen og gjennomføre tiltak. Vi er også innlemmet i anonym varslingsjeneste via Internrevisor som er EY, hvor kritikkverdige forhold løpende kan rapporteres. Ingen varsler er fremsatt i 2023.

EMI Sørøst-Norge er omfattet av konsernets arbeide med menneskerettigheter og er med i «Menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, redegjørelse for aktsomhetsvurderinger 2023» utarbeidet for alle i konsernet

Drammen, 7 februar 2024

Protokollen er signert digitalt

Egil Meland
Styrets leder

Jens-Erik Wesenberg
Styremedlem
Ansattes representant

Per Øyvind Bolstad
Styremedlem
Ansattes representant

Ola Amundsen
Daglig leder

Truls Romdahl
Styremedlem
Ansattes representant

Håvard Hordvik
Styremedlem

Lasse Olsen
Styremedlem

13 av 14

Årsberetning EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge 2023



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC



Året 2023

Noen tilbakeblikk fra året 2023

Januar

Året startet med at det ble besluttet å holde styringsrenten uendret på 2,75 prosent.



Juli

Trening på verdibasert rådgivning og salg virker! "En av de aller beste salgs- og rådgivningskurs jeg har vært på i mine mange år i arbeidslivet"



Mars

Oppstart av årets store prosjekt; Excellerate. I 2023 skulle vi jobbe mye med verdibasert rådgivning i PM og meglerforetakene.



August

På møtet 16. august 2023 besluttet komiteen å heve styringsrenten med 0,25 prosentenheter til 4 prosent.



April

Eiendom Norges regionsrapporter for første kvartal 2023 viser en oppgang i boligprisene i alle områdene i landet.



September

Juridisk fusjon mellom Z-Eiendom og EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge er på plass.



Mai

På møtet 3. mai 2023 besluttet komiteen å heve styringsrenten med 0,25 prosentenheter til 3,25 prosent.



November

På møtet 1. november 2023 besluttet komiteen å holde styringsrenten uendret på 4,25 prosent.



Juni

På møtet 21. juni 2023 besluttet komiteen å heve styringsrenten med 0,50 prosentenheter til 3,75 prosent.



Desember

Sparebank 1 Sørøst-Norge og SR-Banks har sagt ja til plan for sammenslåing



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

Document ID:
74050B1E3670491C8B381E1DF4E461EC