



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Elise Gisnås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	12	130 705 190	120 245 902
Annen driftsinntekt	12	2 649 842	3 685 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>133 355 032</b>	<b>123 931 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	7	81 054 053	76 647 573
Ordinære avskrivninger	1,9	1 830 928	1 180 059
Avskrivning bruksrett	1,5	467 710	465 741
Annen driftskostnad	2,7,11	36 858 081	37 603 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 210 772</b>	<b>115 896 788</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 144 260</b>	<b>8 034 748</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2	1 318 095	3 364 080
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 318 095</b>	<b>3 364 080</b>
Annen rentekostnad	2	2 273 470	4 444 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 273 470</b>	<b>4 444 875</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-955 375</b>	<b>-1 080 795</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 188 885</b>	<b>6 953 953</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 698 420	1 547 924
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 490 465</b>	<b>5 406 029</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 490 465</b>	<b>5 406 029</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	9 490 465	5 406 029
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 490 465</b>	<b>5 406 029</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Merkenavn og kunderegistert	9	1 702 636	2 372 877
Goodwill	9	12 196 257	12 196 257
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 898 893</b>	<b>14 569 134</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Parkeringsplass	1	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	1,5	3 788 921	4 191 672
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	4 657 728	2 556 898
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 632 697</b>	<b>6 934 618</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 531 590</b>	<b>21 503 752</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2,3	41 497 570	43 701 543
Andre fordringer		1 771 402	4 142 426
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 268 972</b>	<b>47 843 969</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2,3	4 022 467	3 921 867
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 022 467</b>	<b>3 921 867</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 291 439</b>	<b>51 765 836</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 823 029</b>	<b>73 269 588</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Selskapskapital	4,8	12 400 000	12 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 400 000</b>	<b>12 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	4 323 019	4 323 019
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 323 019</b>	<b>4 323 019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 723 019</b>	<b>16 723 019</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 915 136	1 670 948
Langsiktig leieforpliktelse	5	3 342 119	3 706 268
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 257 255</b>	<b>5 377 216</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig leieforpliktelse			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 257 255</b>	<b>5 377 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	12 768 365	23 417 221
Leverandørgjeld	2	2 190 197	2 273 227
Betalbar skatt	6	2 454 233	1 314 214
Skyldige offentlige avgifter		9 954 522	9 022 351
Utbytte	8	9 490 465	5 406 029
Annen kortsiktig gjeld	2,9,10	10 411 841	9 179 197
Kortsiktig leieforpliktelse	5	573 132	557 114
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 842 755</b>	<b>51 169 353</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 100 010</b>	<b>56 546 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 823 029</b>	<b>73 269 588</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 507967

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Elise Gisnås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 945 727 306  
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	12	130 705 190	120 245 902
Annen driftsinntekt	12	2 649 842	3 685 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>133 355 032</b>	<b>123 931 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	7	81 054 053	76 647 573
Ordinære avskrivninger	1,9	1 830 928	1 180 059
Avskrivning bruksrett	1,5	467 710	465 741
Annen driftskostnad	2,7,11	36 858 081	37 603 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 210 772</b>	<b>115 896 788</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 144 260</b>	<b>8 034 748</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2	1 318 095	3 364 080
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 318 095</b>	<b>3 364 080</b>
Annen rentekostnad	2	2 273 470	4 444 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 273 470</b>	<b>4 444 875</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-955 375</b>	<b>-1 080 795</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>12 188 885</b>	<b>6 953 953</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 698 420	1 547 924
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 490 465</b>	<b>5 406 029</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 490 465</b>	<b>5 406 029</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	9 490 465	5 406 029
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 490 465</b>	<b>5 406 029</b>



Organisasjonsnr: 945 727 306  
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Merkenavn og kunderegistert	9	1 702 636	2 372 877
Goodwill	9	12 196 257	12 196 257
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 898 893</b>	<b>14 569 134</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Parkeringsplass	1	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	1,5	3 788 921	4 191 672
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	4 657 728	2 556 898
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 632 697</b>	<b>6 934 618</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 531 590</b>	<b>21 503 752</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2,3	41 497 570	43 701 543
Andre fordringer		1 771 402	4 142 426
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 268 972</b>	<b>47 843 969</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2,3	4 022 467	3 921 867
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 022 467</b>	<b>3 921 867</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 291 439</b>	<b>51 765 836</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 823 029</b>	<b>73 269 588</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4,8	12 400 000	12 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 400 000</b>	<b>12 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	4 323 019	4 323 019
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 323 019</b>	<b>4 323 019</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 723 019</b>	<b>16 723 019</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 915 136	1 670 948
Langsiktig leieforpliktelse	5	3 342 119	3 706 268
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 257 255</b>	<b>5 377 216</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig leieforpliktelse			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 257 255</b>	<b>5 377 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	12 768 365	23 417 221
Leverandørgjeld	2	2 190 197	2 273 227
Betalbar skatt	6	2 454 233	1 314 214
Skyldige offentlige avgifter		9 954 522	9 022 351
Utbytte	8	9 490 465	5 406 029
Annen kortsiktig gjeld	2,9,10	10 411 841	9 179 197
Kortsiktig leieforpliktelse	5	573 132	557 114
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 842 755</b>	<b>51 169 353</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 100 010</b>	<b>56 546 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 823 029</b>	<b>73 269 588</b>



Organisasjonsnr: 945 727 306  
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	12400.00	1000.00	12400000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sparebank 1 Østlandet	12400.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	12400.00	100.00%	

Note  
7

#### Ytelser til ledende personer

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1587648.00	144698.00	45426.00

Note  
7

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
76.00

Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsberetning 2020.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Aasen, Magnus	BANKID_MOBILE	2021-02-01 16:34 GMT+1
Rode-Hæhre, Hans Andrew	BANKID_MOBILE	2021-02-01 20:11 GMT+1
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2021-02-02 08:25 GMT+1
Dyrstad, Arne Kjell	BANKID_MOBILE	2021-02-02 10:08 GMT+1
Hoberg, Dag-Arne	BANKID	2021-02-04 15:50 GMT+1
Engebakken, Stein Olav	BANKID_MOBILE	2021-02-05 08:36 GMT+1

**This document package contains:**

- Front 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.

Document ID:  
5000FAD08B27422980B28085806E31EC

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

## Årsberetning 2020

### Virksomhetens art og hvor den driver

EiendomsMegler 1 Innlandet AS er et heleid datterselskap av SpareBank 1 Østlandet. Selskapet driver eiendomsmegling av alle typer eiendommer. Selskapet har kontorer i Hamar, Stange, Brumunddal, Moelv, Elverum, Trysil, Tynset, Kongsvinger, Gjøvik, Lillehammer, samt et kontor på Årnes i Viken. I alt har selskapet nå 11 kontorsteder. Selskapet har de siste årene også utviklet sin del av virksomheten mot bedriftsmarkedet og har som følge av dette også egne avdelinger for nærings-, nybygg- og landbruksmegling lokalisert på Hamar.

Selskapet omsatte 2238 eiendommer i 2020. Det er 210 enheter flere enn i 2019, og den samlede omsetningen av boligeiendommer økte derfor med 10,3 %. Selskapet har økt sine markedsandeler fra 28,9 % til 29,8 % (bruktbolig og fritidseiendommer – eget markedsområde). Omsetningsverdien av eiendommene var samlet på vel 5,45 (5,0 - 2019) milliarder kroner.

### Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Omsetningen økte med 7,7 % fra 123,9 millioner kroner i 2019 til 133,4 millioner i 2020. Driftsresultatet endte på 13,1 millioner kroner. Dette er en økning på ca. 5,1 millioner kroner fra 2019. Resultatet er preget av et godt boligmarked og at selskapet har fått uttelling for sine investeringer i økt bemanning. Driftsmarginen utgjør med dette 9,9 %.

Lønnskostnadene økte med 5,7 % sammenlignet med 2019 og skyldes en netto økning i bemanning på 3,0 årsverk. Dette tilsvarer en bemanningsvekst på 4,0 %. Uten årsverksveksten økte de samlede lønnskostnadene med 1,3 %.

Driftskostnadene sank med 2,0 %. Kostnadsfokus sammen med mange mindre innsparinger som følge av koronakrisen har bidratt til dette.

De samlede ordinære investeringene i immaterielle eiendeler og varige driftsmidler i 2020 var på 3,25 millioner kroner. Dette er ekstraordinært og skyldes hovedsakelig investering i nye nettsider gjennom EM1-alliansen, men også andre IT-investeringer og oppgradering av kontorutstyr i forbindelse med hjemmekontor under koronakrisen.

Totalkapitalen var per 31.12.2020 på 69,82 millioner kroner mot 73,27 millioner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2020 var 17,8 %. Som kontantstrømoppstillingen viser, hadde selskapet positiv kontantstrøm på de operasjonelle aktivitetene på 19,77 millioner kroner mot 9,09 millioner i 2019. Hovedårsaken til denne økningen er bedret resultat og endring i andre tidsavgrensingsposter.

Selskapet opererer i eiendomsbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for betydelige konjunktursvingninger. Inntektene er knyttet til kjøp og salg mellom to parter. Mye av selskapets virksomhet er ikke knyttet til noen fast portefølje av kunder, men i stedet transaksjoner som kundene gjennomfører relativt sjeldent. Eiendomsmarkedet i 2020 ble som for mange andre bransjer preget av stor usikkerhet som følge av koronakrisen. Markedet i Innlandet ble bare kortvarig og i liten grad berørt av dette. Fra og med juni ble året 2020 preget av økt omsetningsvolum, redusert tilbudsside, og stigende boligpriser både i bolig- og fritidsboligmarkedet.



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

Document ID:  
5000FAD08B27422980B28085806E31EC

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

EiendomsMeglere 1 Innlandet AS fikk et resultat etter skatt på 9.490.465 kroner. Det foreslås i sin helhet avgitt som utbytte.

#### **Redegjørelse for selskapets utsikter**

Selskapet har økt sin markedsandel i løpet av året og har bemannet opp flere av kontorene med målsetting om å ta større markedsandeler i eget marked. De generelle markedsutsiktene er noe usikre, da langtidsvirkningene av koronakrisen er vanskelig å vurdere. Det forventes at mye vil normaliseres i løpet av 2021, men konsekvensene er uvisse for betydelige deler av næringslivet. En vedvarende nedgang i nasjonaløkonomien og økende arbeidsledighet vil også kunne påvirke boligmarkedet. Dersom det skulle oppstå en betydelig krise i boligmarkedet har selskapet en sterk finansiell eier i ryggen som vil være i stand til å vurdere eventuelle strategiske posisjoner i en slik situasjon. Til tross for beskrevet usikkerhet vurderer styret selskapets situasjon som tilfredsstillende.

#### **Finansiell risiko**

Den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet og gjennom året var tilfredsstillende. Selskapet har av eiermessige årsaker sikret sin likviditet gjennom kassekreditt i morselskapet. Driften binder mye kapital fordi inntekter føres i forbindelse med salg av eiendommen, mens innbetalingen først kommer ved overtakelse og oppgjør av eiendommen. For nyboligprosjekter kan tidsspranget her være betydelig. Inntektsføringen fører til at selskapet må betale merverdiavgift og lønn knyttet til provisjoner av salget lenge før innbetaling. Disponibel kassekreditt var per 31.12.20 på 50 millioner kroner. Av dette var 12,8 millioner benyttet ved årsskiftet.

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser og har ingen langsiktig gjeld per 31.12.20 som eksponerer selskapet for renteendringer.

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

#### **Fortsatt drift**

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

#### **Arbeidsmiljø og bærekraft**

Arbeidsmiljøet er godt. Med unntak av 2017, da selskapet ikke deltok, har selskapet siden 2015 blitt kåret til en av Norges 10 beste bedrifter i medarbeiderundersøkelsen Great Place to Work. Det har ikke vært noen arbeidsulykker eller skader i selskapet i 2020. Sykefraværet har samlet vært på 2,38 % og korttidsfraværet på 0,16 %. Selskapet er en IA-bedrift. Det anses ikke nødvendig å iverksette særskilte tiltak vedrørende arbeidsmiljø.

Bedriften forurensrer ikke det ytre miljøet. Selskapet har egne mål for bærekraft i tråd med konsernets bærekraftstrategi.

#### **Likestilling**

I 2020 har det gjennomsnittlig vært 75,8 årsverk i bedriften og ved årsslutt består selskapet av 77 ansatte. De fleste medarbeiderne er eiendomsmeglere eller jurister/advokater. Av medarbeiderne er 59 % kvinner og 41 % menn. Styret består av 1 kvinne og 4 menn. Selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder. Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende



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

Document ID:  
5000FAD08B27422980B28085806E31EC



ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området. Det er heller ikke mottatt tilbakemeldinger om at noen opplever selskapets personalpolitikk som kjønnsdiskriminerende.

#### **Ikke-diskriminering og tilgjengelighet**

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

Alle våre salgskontorer er tilrettelagt med adkomst for funksjonshemmede.

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

Hamar, 28. januar 2021.

Kari Elise Gisnås  
Styreleder

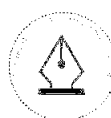
Dag-Arne Hoberg  
Nestleder

Arne-Kjell Dyrstad  
Styremedlem

Stein Olav Engebakken  
Styremedlem

Hans Andrew Rode-Hæhre  
Styremedlem

Magnus Aasen  
Adm. direktør



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

Document ID:  
5000FAD08B27422980B28085806E31EC



Årsregnskap 2020 med notar.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Aasen, Magnus	BANKID_MOBILE	2021-02-01 16:34 GMT+1
Rode-Hæhre, Hans Andrew	BANKID_MOBILE	2021-02-01 20:08 GMT+1
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2021-02-02 08:23 GMT+1
Dyrstad, Arne Kjell	BANKID_MOBILE	2021-02-02 10:10 GMT+1
Hoberg, Dag-Arne	BANKID	2021-02-04 15:51 GMT+1
Engebakken, Stein Olav	BANKID_MOBILE	2021-02-05 08:35 GMT+1

**This document package contains:**

- Front 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.

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

**EiendomsMegler 1 Innlandet AS**

## Resultatregnskap

<b>Driftsinntekter og -kostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Salgsinntekt	12	130 705 190	120 245 902
Andre driftsinntekter	12	2 649 842	3 685 634
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>133 355 032</u></b>	<b><u>123 931 536</u></b>
Lønnskostnad	7	81 054 053	76 647 573
Ordinære avskrivninger	1, 9	1 830 928	1 180 059
Avskrivning bruksrett	1, 5	467 710	465 741
Andre driftskostnader	2, 7, 11	36 858 081	37 603 415
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>120 210 772</u></b>	<b><u>115 896 788</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>13 144 260</u></b>	<b><u>8 034 748</u></b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekter	2	1 318 095	3 364 080
Rentekostnader	2	2 273 470	4 444 875
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-955 375</u></b>	<b><u>-1 080 795</u></b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>12 188 885</u></b>	<b><u>6 953 953</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 698 420	1 547 924
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9 490 465</u></b>	<b><u>5 406 029</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	8	9 490 465	5 406 029
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>9 490 465</u></b>	<b><u>5 406 029</u></b>



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Merkenavn og kunderegister	9	1 702 636	2 372 877
Goodwill	9	12 196 257	12 196 257
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 898 893</b>	<b>14 569 134</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Parkeringsplass	1	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	1, 5	3 788 921	4 191 672
Driftsløsøre, inventar o.l.	1	4 657 728	2 556 898
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 632 697</b>	<b>6 934 618</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 531 590</b>	<b>21 503 752</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2, 3	41 497 570	43 701 543
Andre kortsiktige fordringer		1 771 402	4 142 426
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 268 972</b>	<b>47 843 969</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2, 3	4 022 467	3 921 867
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 291 439</b>	<b>51 765 836</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 823 029</b>	<b>73 269 588</b>



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46

**EiendomsMegler 1 Innlandet AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	12 400 000	12 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 400 000</b>	<b>12 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	4 323 019	4 323 019
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 323 019</b>	<b>4 323 019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 723 019</b>	<b>16 723 019</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	1 915 136	1 670 948
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 915 136</b>	<b>1 670 948</b>
Langsiktig leieforpliktelse	5	3 342 119	3 706 268
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 257 255</b>	<b>5 377 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	12 768 365	23 417 221
Leverandørgjeld	2	2 190 197	2 273 227
Betalbar skatt	6	2 454 233	1 314 214
Skyldige offentlige avgifter		9 954 522	9 022 351
Skyldig utbytte	8	9 490 465	5 406 029
Annen kortsiktig gjeld	2, 9, 10	10 411 841	9 179 197
Kortsiktig leieforpliktelse	5	573 132	557 114
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 842 755</b>	<b>51 169 353</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 100 010</b>	<b>56 546 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 823 029</b>	<b>73 269 588</b>

Hamar, 28.01.2021

Styret i EiendomsMegler 1 Innlandet AS

\_\_\_\_\_  
Kari Elise Gisnås  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Dag-Arne Hoberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Magnus Aasen  
adm.direktør

\_\_\_\_\_  
Stein Olav Engebakken  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hans Andrew Rode-Hæhre  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arne Kjell Dyrstad  
styremedlem



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46

## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

### Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet til EiendomsMegler 1 Innlandet AS, er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), som fastsatt av EU etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

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

### Forenklet IFRS

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

### Presentasjonsvaluta

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK).

### Klassifisering av balanseposter

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

### Generelt om vurdering av balanseposter

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

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

### Inntekter

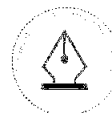
Den regnskapsmessige inntektsføring av provisjonsinntekter skjer på tidspunkt for aksept av bud. Det avsettes en andel for uopptjent inntekt på de oppdrag der oppgjør ikke er foretatt. Tilretteleggingsgebyr inntektsføres samtidig med innhenting av eksterne opplysninger og det er bestemt tidspunkt for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

### Varige driftsmidler

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

### Immaterielle eiendeler og Goodwill

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



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

### Regnskapsprinsipper (forts.)

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

### Kontantstrømoppstilling

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

### Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning for samtlige ansatte.

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

### Betalbar skatt og utsatt inntektsskatt

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

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

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

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

### Bruk av estimater

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

### Hendelser etter balansedato

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

### Klientmidler

Selskapet har klientmidler, disse står på en egen konto hos Sparebank 1 Østlandet. Klientmidlene er ikke medtatt i balansen til EiendomsMegler 1 Innlandet AS, da dette er klientenes midler. Disse er spesifisert i note 3.



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 1 Varige driftsmidler

	Driftsløse, inventar o.l.	Balanseførte leieavtaler	Parkerings-plass	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	14 579 531	4 657 413	186 048	19 422 992
Tilgang	3 247 136	0	0	3 247 136
Anskaffelseskost 31.12.2020	17 826 667	4 657 413	186 048	22 670 128
Akkumulerte avskrivninger 01.01	11 736 360	465 741	0	12 202 101
Akkumulerte avskrivninger 31.12	12 882 667	868 492	0	13 751 159
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	286 272	0	0	286 272
<b>Balanseført verdi 31.12.2020</b>	<b>4 657 728</b>	<b>3 788 921</b>	<b>186 048</b>	<b>8 632 697</b>
Årets avskrivninger	1 146 307	467 710		
Økonomisk levetid	3-10 år			
Avskrivningsplan	Lineær			

### Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Kontormaskiner	1-3 år	11 880

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

### Note 2 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

#### Mellomværende med foretak i samme konsern m.v.:

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	-12 768 365	-23 417 221
Bankinnskudd	4 022 467	3 921 867
Klientbankkonto	186 384 293	167 319 403
Leverandørgjeld	-172 596	-455 938
Kundefordringer	448 033	-22 000
Avsatt utbytte	-9 490 465	-5 406 029

#### Transaksjoner med nærstående parter:

	2020	2019
Inntekt	446 920	1 417 650
Husleie	3 650 277	3 240 602
IT- kostnader	692 500	1 138 500
Kjøp av tjenester	370 000	293 600
Rentefordel	1 313 580	1 060 726
Gebyr og provisjoner	262 872	343 647
Renteinntekter,	0	2 569
Rentekostnader	864 055	1 057 696

Husleie betales til morselskapet til markedsmessige vilkår.

Det samme gjelder øvrige felleskostnader, samt renteinntekter og -kostnader.

Renteinntekter klientkonto og viderefordelt beløp til kunder presenteres netto i regnskapet.



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

Konto for klientmidler er ikke i balansen, da dette er klientenes midler, men er medtatt i konsernmellomværendeoversikten da de står på en bankkonto fra Sparebank 1 Østlandet.

### Note 3 Bundne midler

	2020	2019
Klientansvar pr. 31.12	186 384 293	167 319 403
Innestående på bankkonti	186 384 293	169 168 598
Overdekning klientmidler	0	1 849 195
Sum meglers tilgodehavende	40 371 574	43 335 650

	2020	2019
Skattetrekkskonto	4 022 467	3 921 867

### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

### Note 5 IFRS 16 Leieavtaler

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

EiendomsMegler 1 Innlandet AS har husleiekontrakter og leiekontrakter på kaffemaskiner og kontormaskiner hvorav en husleiekontrakt er vurdert inn under IFRS 16. Denne leiekontrakten ble tatt inn i balansen i 2019 i forbindelse med implementering av IFRS 16. Øvrige avtaler, herunder husleiekontrakter, er vurdert å ikke kvalifisere til innregning av bruksrett og leieforpliktelse etter IFRS 16. Diskonteringsrenten er vurdert sammen med morselskapet (Sparebank 1 Østlandet). Benyttet rentesats 31.12.20 er 3,8%. Det er ikke inngått nye avtaler som kvalifiserer til innregning etter IFRS 16 i 2020.

#### Leiebeløp registrert i balansen

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

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Bruksrettseiendel</b>		
Husleiekontrakt Gjøvik	3 788 921	4 191 672
<b>SUM</b>	<b>3 788 921</b>	<b>4 191 672</b>



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

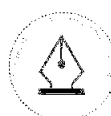
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Leieforpliktelser</b>		
Kortsiktige leieforpliktelser	573 132	557 114
Langsiktige leieforpliktelser	3 342 119	3 706 268
	<u>3 915 251</u>	<u>4 263 382</u>

Tilgangen for bruksrettigheten i 2019 var 4 657 413, dette tilsvarer leieforpliktelsen på innregningstidspunktet. På innregningstidspunktet er bruksretten og leieforpliktelsen like. Endring i bruksretten i løpet av 2020 består av avskrivninger på 467 710. Leieforpliktelsen er etter implementeringen økt med beregnede renter på kr 151 298 for 2020 og redusert med husleiefakturaer for 2020 på kr 564 387.

### Beløp i resultatregnskapet

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

	2020	2019
<b>Avskrivninger</b>		
Husleiekontrakt Gjøvik	467 710	465 741
<b>Rentekostnad</b>		
Beregnet rentekostnad	<u>151 298</u>	<u>165 582</u>



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 6 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	Årets endring		
		2020	2019
<b>Midlertidige forskjeller</b>			
Driftsmidler	-1 114 565	8 991 494	7 876 929
Garantiavsetning	-50 000	-160 000	-210 000
Balanseførte leieavtaler (ikke aktimert skattemessig)	54 620	-126 330	-71 710
Netto midlertidige forskjeller	-1 109 945	8 705 164	7 595 219
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-1 109 945</b>	<b>8 705 164</b>	<b>7 595 219</b>
<b>Utsatt skatt i balansen</b>		<b>1 915 136</b>	<b>1 670 948</b>

#### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	12 188 885	6 953 953
Permanente forskjeller	76 663	82 065
Grunnlag for årets skattekostnad	12 265 548	7 036 018
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-1 109 945	-1 062 324
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>11 155 603</b>	<b>5 973 694</b>
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>11 155 603</b>	<b>5 973 694</b>

#### Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (22 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	2 454 233	1 314 213
Endring i utsatt skatt	244 188	233 711
<b>Skattekostnad (22% av grunnlag for årets skattekostnad)</b>	<b>2 698 420</b>	<b>1 547 924</b>

#### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt (22% av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	2 454 233	1 314 213
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 454 233</b>	<b>1 314 213</b>

#### Avstemming av skattekostnaden

Årsresultat * gj. nominell skattesats	2 681 555	1 529 870
Regnskapsført skattekostnad	2 698 420	1 547 924
Differanse	16 865	18 054
Forklaring:		
Permanente forskjeller * gj.nominell skattesats	16 865	18 054
Sum	16 865	18 054



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	62 819 826	57 786 209
Arbeidsgiveravgift	9 144 960	8 938 215
Pensjonskostnader	5 585 378	6 176 525
Andre lønnsrelaterte ytelser	3 503 889	3 746 624
<b>Sum</b>	<b>81 054 053</b>	<b>76 647 573</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	76	69
--------------------------------	----	----

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 587 648	317 000
Pensjon	144 698	
Annen godtgjørelse	45 426	

Daglig leder er tilknyttet selskapets ordinære pensjonsordning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

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

### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik :	2020	2019
- Lovpålagt revisjon	100 419	202 711
- Klientmiddelgjennomgang	23 500	30 630
- skatterådgivning inkl. utarbeidelse av skattemelding	20 500	20 798
- andre tjenester inkl IFRS-gjennomgang	11 000	60 378
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>155 419</b>	<b>314 518</b>

Kostnadsført godtgjørelse til revisor er ekskl mva.

### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	12 400 000	4 323 019	16 723 019
Årets resultat	0	9 490 465	9 490 465
Avsatt utbytte	0	-9 490 465	-9 490 465
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>12 400 000</b>	<b>4 323 019</b>	<b>16 723 019</b>



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46

**EiendomsMegler 1 Innlandet AS**

Noter til regnskapet for 2020

**Note 9 Goodwill og andre immaterielle eiendeler**

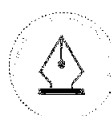
	Goodwill	Merkenavn og kunderegister	Kjerne-system	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	12 196 257	2 000 000	3 458 193	<b>17 654 450</b>
Tilgang	0	0	14 380	<b>14 380</b>
Anskaffelseskost 31.12.	12 196 257	2 000 000	3 472 573	<b>17 668 830</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	1 952 884	275 920	<b>2 228 804</b>
Akkumulert nedskrivning 31.12.	0	0	1 541 130	<b>1 541 130</b>
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>12 196 257</b>	<b>47 114</b>	<b>1 655 522</b>	<b>13 898 893</b>
Årets avskrivninger	0	408 700	275 920	<b>684 620</b>

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

**Note 10 Usikre forpliktelser**

	2020	2019
Avsetning usikre forpliktelser	-160 000	-210 000
Avsetning tap utestående klientmidler	0	0

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



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 11 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader fordeler seg på følgende måte:

	2020	2019
Innleid arbeidsassistanse	0	303 720
Lokalkostnader	4 114 493	3 682 839
Kontorutstyr	871 513	820 450
Support, reparasjon og vedlikeholdskostnader	3 300 951	2 954 988
Honorarer	1 572 006	1 837 676
Telefon og porto	1 336 600	1 129 582
Reisekostnader	1 707 212	1 607 860
Reklame og annonsekostnader	21 050 652	22 180 413
Kontingenter og gaver	1 510 501	1 369 870
Forsikringer	378 371	482 682
Andre kostnader	476 146	924 568
Tap på fordringer	539 638	308 767
<b>Totalt</b>	<b>36 858 083</b>	<b>37 603 415</b>

### Note 12 Salginntekter og andre driftsinntekter

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

Virksomhetsområder	2020	2019
Meglervederlag	101 617 121	92 708 297
Inntekt markedsføring	19 359 405	20 095 747
Honorar verddivurderinger	3 119 732	2 800 460
Andre salgsrelaterte inntekter	6 608 932	4 641 398
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>130 705 190</b>	<b>120 245 902</b>
<b>Andre driftsinntekter</b>	<b>2 649 842</b>	<b>3 685 634</b>



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

### Kontantstrømsopstilling

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	12 188 885	6 953 953
Periodens betalte skatt	-1 314 214	-2 389 237
Avskrivninger	2 233 678	1 645 800
Endring i kundefordringer	2 203 973	1 619 183
Endring i vareleverandørgjeld	-83 030	982 151
Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 535 839	275 883
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>19 765 131</b>	<b>9 087 733</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 247 136	-5 206 357
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	-14 380	-1 414 834
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-3 261 516</b>	<b>-6 621 191</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto innbetaling kassekreditt	0	1 122 305
Netto utbetaling kassekreditt	-10 648 856	0
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	559 397	557 114
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-907 528	3 706 268
Utbetalinger av utbytte	-5 406 029	-8 386 656
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-16 403 016</b>	<b>-3 000 969</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>100 599</b>	<b>-534 427</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	3 921 867	4 456 292
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>4 022 467</b>	<b>3 921 867</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	4 022 467	3 921 867
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	17 231 635	6 582 779
Bevilget driftskreditt	50 000 000	30 000 000



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46



# Deloitte.

Deloitte AS  
Trondhjemsvegen 3  
NO-2821 Gjøvik  
Norway

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

Til generalforsamlingen i EiendomsMegler 1 Innlandet AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert EiendomsMegler 1 Innlandet AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 490 465. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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.

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: LG6L-C-Z1B0K-LM5YH-ZGHXE-FZEF4-T700A



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
EiendomsMegler 1 Innlandet AS

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Penneo Dokumentnr: LG6L-C-Z1B0K-LM5YH-ZGHXE-FZEF4-T700A



**Deloitte.**

side 3  
Uavhengig revisors beretning -  
EiendomsMegler 1 Innlandet AS

**Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Gjøvik, 28. januar 2021  
Deloitte AS

**Øystein Nyeggen Olsrud**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LG6LC-Z180K-LM5YH-ZGHXE-FZEF4-T700A



# PENNEO

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

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

## Øystein Nyeggen Olsrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5995-4-602278

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-02-01 13:47:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: LG6LC-Z1B0K-LM5YH-ZGHXE-FZEF4-T700A

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2020

### Kontantstrømsoppstilling

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	12 188 885	6 953 953
Periodens betalte skatt	-1 314 214	-2 389 237
Avskrivninger	2 233 678	1 645 800
Endring i kundefordringer	2 203 973	1 619 183
Endring i vareleverandørgjeld	-83 030	982 151
Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 535 839	275 883
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>19 765 131</b>	<b>9 087 733</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 247 136	-5 206 357
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	-14 380	-1 414 834
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-3 261 516</b>	<b>-6 621 191</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto innbetaling kassekreditt	0	1 122 305
Netto utbetaling kassekreditt	-10 648 856	0
Innbetalinger gjeld konsenselskaper	559 397	557 114
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-907 528	3 706 268
Utbetalinger av utbytte	-5 406 029	-8 386 656
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-16 403 016</b>	<b>-3 000 969</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>100 599</b>	<b>-534 427</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	3 921 867	4 456 292
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>4 022 467</b>	<b>3 921 867</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	4 022 467	3 921 867
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	17 231 635	6 582 779
Bevilget driftskreditt	50 000 000	30 000 000



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

Document ID:  
C22790D8CFFA49698681D142B98ECD46