



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kent Victor Syverstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		33 911 278	35 147 675
Annen driftsinntekt		1 115 815	549 951
Sum inntekter		35 027 093	35 697 626
Kostnader			
Lønnskostnad	2	26 761 090	25 527 539
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	124 508	130 899
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	1 385 191	1 071 489
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	13 977 093	9 512 444
Sum kostnader		42 247 882	36 242 372
Driftsresultat		-7 220 789	-544 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	12 543 687	15 902 950
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		37 330	
Annen finansinntekt		23 574	3 942
Sum finansinntekter		12 604 591	15 906 892
Rentekostnad til foretak i samme konsern		685 846	194 460
Annen rentekostnad		8 904	5 088
Annen finanskostnad	4	94 665	93 886
Sum finanskostnader		789 415	293 434
Netto finans		11 815 176	15 613 458
Ordinært resultat før skattekostnad		4 594 387	15 068 713
Skattekostnad på resultat	6	-1 718 054	2 583 344
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 312 441	12 485 369
Årsresultat		6 312 441	12 485 369
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 312 441	12 485 369



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		6 312 441	12 485 369
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		9 120 000	14 400 000
Udekket tap		-2 807 559	-1 914 631
Sum overføringer og disponeringer		6 312 441	12 485 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 042 149	324 095
Sum immaterielle eiendeler		2 042 149	324 095
Varige driftsmidler			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	2 770 382	3 619 899
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	148 073	140 886
Sum varige driftsmidler		2 918 455	3 760 785
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	35 900 000	35 900 000
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum finansielle anleggsmidler		35 900 000	35 900 000
Sum anleggsmidler		40 860 604	39 984 880
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		172 218	
Andre kortsiktige fordringer		447 764	971 151
Konsernfordringer	7, 7	2 266 086	2 194 141
Sum fordringer		2 886 068	3 165 292
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 340 563	1 381 456
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 340 563	1 381 456



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		4 226 631	4 546 748
SUM EIENDELER		45 087 235	44 531 628
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital		24 378 953	27 186 512
Sum innskutt egenkapital		25 378 953	28 186 512
Udisponert resultat			
Sum egenkapital		25 378 953	28 186 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	1 488 700	2 538 222
Sum avsetninger for forpliktelser		1 488 700	2 538 222
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld	10		962 244
Sum annen langsiktig gjeld			962 244
Sum langsiktig gjeld		1 488 700	3 500 466
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		575 744	198 498
Betalbar skatt	6		2 361 511
Skyldig offentlige avgifter		2 058 307	1 936 005
Kortsiktig konserngjeld	7	10 646 340	3 052 466
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	1 412 275	1 231 662
Annen kortsiktig gjeld	10	3 526 915	4 064 508
Sum kortsiktig gjeld		18 219 581	12 844 651



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		19 708 281	16 345 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 087 234	44 531 628



Årsregnskap 2023

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 350 828



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		33 911 278	35 147 675
Annen driftsinntekt		1 115 815	549 951
Sum driftsinntekter		35 027 093	35 697 626
Lønnskostnad	2	26 761 090	25 527 539
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	124 508	130 899
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	1 385 191	1 071 489
Annen driftskostnad	2	13 977 093	9 512 444
Sum driftskostnader		42 247 882	36 242 372
Driftsresultat		-7 220 789	-544 746
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	5	12 543 687	15 902 950
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		37 330	0
Annen finansinntekt		23 574	3 942
Rentekostnad til foretak i samme konsern		685 846	194 460
Annen rentekostnad		8 904	5 088
Annen finanskostnad	4	94 665	93 886
Resultat av finansposter		11 815 176	15 613 458
Resultat før skattekostnad		4 594 387	15 068 713
Skattekostnad på resultat	6	-1 718 054	2 583 344
Resultat		6 312 441	12 485 369
Årsresultat		6 312 441	12 485 369
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		6 312 441	12 485 369
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		-2 807 559	-1 914 631
Utbetalt utbytte		9 120 000	14 400 000
Sum overføringer		6 312 441	12 485 369



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	2 042 149	324 095
Sum immaterielle eiendeler		2 042 149	324 095
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	2 770 382	3 619 899
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	148 073	140 886
Sum varige driftsmidler		2 918 455	3 760 785
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	35 900 000	35 900 000
Sum finansielle anleggsmidler		35 900 000	35 900 000
Sum anleggsmidler		40 860 604	39 984 880
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		172 218	0
Konsernfordringer	7	2 266 086	2 194 141
Andre kortsiktige fordringer		447 764	971 151
Sum fordringer		2 886 068	3 165 292
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 340 563	1 381 456
Sum omløpsmidler		4 226 631	4 546 748
Sum eiendeler		45 087 235	44 531 628



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		24 378 953	27 186 512
Sum innskutt egenkapital		25 378 953	28 186 512
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital		25 378 953	28 186 512
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	1 488 700	2 538 222
Sum avsetning for forpliktelser		1 488 700	2 538 222
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	962 244
Sum annen langsiktig gjeld		0	962 244
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		575 744	198 498
Betalbar skatt	6	0	2 361 511
Skyldig offentlige avgifter		2 058 307	1 936 005
Konserngjeld	7	10 646 340	3 052 466
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	1 412 275	1 231 662
Annen kortsiktig gjeld	10	3 526 915	4 064 508
Sum kortsiktig gjeld		18 219 581	12 844 651
Sum gjeld		19 708 281	16 345 117
Sum egenkapital og gjeld		45 087 234	44 531 628

Oslo, 04.03.2024

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Kari Elise Gisnås
styreleder

Torbjørn Martinsen
styremedlem

Per Hatland
styremedlem

Bjarne Kalleli
styremedlem

Trond Vaagan
styremedlem

Kent Victor Syverstad
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 4



INDIREKTE KONTANTSTRØM

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	4 594 387	15 068 713
Periodens betalte skatt	-2 361 511	-3 847 490
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	-12 543 687	-15 902 950
Ordinære avskrivninger	124 508	130 899
Avskrivninger og renter IFRS leieavtaler	4 1 472 624	1 165 375
Leiebetalinger IFRS 16	-1 485 072	-1 176 156
Endring i kundefordringer	-172 218	0
Endring i leverandørgjeld	377 246	-418 446
Endring i konsernmellomværende	-71 945	858 325
Endring i andre tidsavgrensingsposter	101 153	-2 503 895
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-9 964 515	-6 625 626
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-131 695	-12 855
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-131 695	-12 855
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-962 244	-962 243
Utbetalinger gjeld konsernkontoordning	0	-360 275
Utbetalinger av utbytte	-9 120 000	-14 400 000
Innbetalinger konsernkontoordning	7 593 874	0
Innbetalinger av konsernbidrag	12 543 687	18 231 192
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	10 055 317	2 508 674
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-40 893	-4 129 807
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	1 381 456	5 511 261
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	8 1 340 563	1 381 454



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Innskutt Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	29 101 142	30 101 142
Årets resultat	0	12 485 369	12 485 369
Utbetalt utbytte	0	-14 400 000	-14 400 000
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	27 186 511	28 186 511

	Aksjekapital	Annen Innskutt Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	27 186 511	28 186 511
Årets resultat	0	6 312 441	6 312 441
Utbetalt utbytte	0	-9 120 000	-9 120 000
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	24 378 952	25 378 952

Det er utstedt 1 aksje hvor pålydende er 1 000 000 kroner. Sparebanken 1 Østlandet AS eier 100 % av aksjene i selskapet.

Årets overskudd er overført til annen innskutt egenkapital.

Se regnskapsprinsipper for ytterligere informasjon knyttet til omarbeidet utbytte og konsernbidrag.

Regnskapsprinsipper

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

Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2023

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPPER

Fra 2023 blir regnskapet avlagt i henhold til IFRS. For periodene til og med 31.12.2022, har regnskapet blitt avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS. I utgangspunktet er innregnings-, målings- og presentasjonskriteriene nokså sammenfallende mellom IFRS og forenklet IFRS, men det vil være noen forenklinger og valgmuligheter etter forenklet IFRS, som ikke lenger er aktuelle. I tillegg er det mer omfattende noteopplysningskrav som følger av IFRS.

Overgangen til IFRS vil i tillegg innebære endringer knyttet til utbytte. Etter IAS 10.12, kan utbytte først avsettes når det er vedtatt av generalforsamlingen. I forbindelse med anvendelse av forenklet IFRS ble dette lovkravet fraveket, men i forbindelse med implementering av full IFRS, er ikke denne unntaksregelen lenger mulig. Siden det ikke gis anledning til å avsette utbytte før det er vedtatt av generalforsamlingen, har derfor sammenligningstallene i egenkapitaloppstillingen blitt omarbeidet til å hensynta denne endringen i regnskapsprinsipp. Samme endring i regnskapsprinsipp er også gjeldende for konsernbidrag.

Prinsippendringen innebærer i praksis at selskapet inntektsfører mottatt konsernbidrag året etter tidligere avsatt. Tidligere avsatt konsernbidrag i 2022, blir i stedet inntektsført i 2023. Dette er tilsvarende for sammenligningstallene som derfor er omarbeidet. Tidligere avsatt konsernbidrag (før skatt) var på kr 12 543 687 i 2022 og kr 15 902 950 i 2021. Resultat før skatt i 2023 og 2022 viser derfor et bedre resultat før skatt enn det som hadde vært tilfelle før implementering av full IFRS.

Prinsippendringen har også påvirkning på disponeringen av årsresultatet, både for 2023 og 2022. Tidligere avsatt utbytte på kr 9 120 000 i 2022 og kr 14 400 000 i 2021, blir etter full IFRS omarbeidet til overføringer i hhv. 2023 og 2022. Siden det er gjort endringer i disponering av resultatet, innebærer dette også omarbeiding av egenkapitalen for 2022. Dette er synliggjort i egenkapitaloppstillingen ovenfor.

LEIEAVTALER IFRS 16

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer selskapet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for selskapet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Selskapet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)



- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen. Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelser består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for selskapet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsoppsjon, dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelser måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelser, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater. Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelser. I stedet innregner selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteiendeler

Selskapet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelser. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelser
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt selskapet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppbygging av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppbygging av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

Selskapet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendelen, bortsett fra at bruksretteiendelen avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelenes utnyttbare levetid.

Selskapet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

PRESENTASJONSVALUTA

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK)

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen



av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

FORDRINGER

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

PENSJONER

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

KONSERNKONTO

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



Note 1 Transaksjoner med nærstående

	2023	2022
Eiendomsmegler 1 Oslo AS		
Franchiseavgift	13 791 717	14 756 284
Oppgjørshonorar	11 007 500	12 768 500
Markedsføringsbidrag	4 685 744	4 885 474
Sum inntekter	29 484 961	32 410 258
Inntekter spesifisert i tabellen over gjelder mottatt managementhonorar fra datterselskapet Eiendomsmegler 1 Oslo AS		
Sparebank 1 Østlandet		
Samarbeidsavtale	4 426 317	2 737 417
Sum inntekter	4 426 317	2 737 417
Felleskostnader, IT, forsikring, kantine, spareprogram	1 862 400	658 378
Rentefordel ansattlån	723 252	262 444
Rente og garantikostnader	485 919	194 460
Sum kostnader	3 071 571	1 115 282
Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS		
Honorar innleie av økonomiressurser	2 636 287	939 279
Sum kostnader	2 636 287	939 279
Youngstorget 5 AS		
Husleie og felleskostnader	1 606 460	1 188 028
Sum kostnader	1 606 460	1 188 028

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

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	19 243 797	18 917 420
Arbeidsgiveravgift	3 794 408	3 619 356
Pensjonskostnader	2 549 618	2 465 916
Andre ytelser	1 173 267	524 848
Sum	26 761 090	25 527 539

Selskapet har i 2023 sysselsatt 19 årsverk. I 2022 sysselsatte selskapet 19 årsverk.



PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapet har også en AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning, hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende, og ingen avsetning foretas i regnskapet. Tilskudd til AFP-ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnad og utgjorde i 2023 kr 268 850 og kr 252 817 i 2022.

Innskuddspensjon utgjør kr 1 849 756 i 2023 og kr 1 693 172 i 2022.

SPAREPROGRAM

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

ANSATTLÅN

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

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER 2023

	Daglig leder	Styret
Lønn	3 983 533	0
Pensjonskostnader	343 692	0
Annen godtgjørelse	176 468	382 095
Sum	4 503 693	382 095

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER 2022

	Daglig leder	Styret
Lønn	4 366 891	0
Pensjonskostnader	210 378	0
Annen godtgjørelse	463 385	342 612
Sum	5 040 654	342 612



Daglig leder eier pr 31.12.2023 540 egenkapitalbevis i morselskapet Sparebank 1 Østlandet.

Daglig leder har lån i Sparebank 1 Østlandet på 5,8 MNOK.

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

Det foreligger ingen avtale om resultatbasert avlønning. Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 113 450 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 11 434 ekskl. mva.

I 2022 var kostnadsført revisjonshonorar på kr 100 652 ekskl. mva, og honorar for andre tjenester på kr 16 065 ekskl. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	2023	2022
Anskaffelseskost 01.01.	3 065 508	3 052 653
Tilgang kjøpte driftsmidler	131 694	12 855
Anskaffelseskost 31.12.	3 197 202	3 065 508
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 049 130	2 924 622
Bokført verdi 31.12.	148 072	140 886
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	2 924 622	2 793 723
Årets avskrivninger	124 508	130 899
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	3 049 130	2 924 622

Varige driftsmidler omfatter driftsløsøre, inventar og programvare, og blir avskrevet lineært over antatt økonomisk levetid på 5 år.



Note 4 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2023	31.12.2022
Bruksrett 01.01	3 619 899	3 482 013
Justering bruksrett	528 731	1 209 375
Avskrivning bruksrett	-1 385 191	-1 071 489
Andre effekter	6 943	0
Sum bruksrett 31.12	2 770 382	3 619 899
Forpliktelse 01.01	3 769 883	3 642 779
Justering forpliktelse	528 731	1 209 375
Rentekostnad forpliktelse	87 433	93 886
Leiebetalinger	-1 485 072	-1 176 156
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	2 900 975	3 769 884
Langsiktig forpliktelse	1 488 700	2 538 222
Kortsiktig forpliktelse	1 412 275	1 231 662
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	2 900 975	3 769 883
Effekter IFRS 16		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IAS 17	-1 485 072	-1 176 156
(Økning) kostnader etter IFRS 16	1 472 624	1 165 375
Endring i resultat før skatt i perioden	-12 448	-10 781
Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen	2 år	3 år
Andre leiekostnader innregnet i resultatet i perioden:		
Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader	0	0
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen	1 485 072	1 176 156
Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger		
Mindre enn 1 år	1 485 072	1 387 324
1-2 år	1 485 072	1 387 324
2-3 år	0	1 387 324
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12	2 970 144	4 161 972



Note 5 Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Eiendomsmegler 1 Oslo AS	Oslo	100,0 %	1 000 000	35 900 000	49 905 674	-759 821

I 2022 hadde Eiendomsmegler 1 Oslo AS egenkapital på kr 60 449 572 og årsresultat på kr 10 287 116.

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS har mottatt konsernbidrag fra Eiendomsmegler 1 Oslo AS på hhv. kr 12 543 687 i 2023 og kr 15 902 950 i 2022 før skatt.

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



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 361 511
Endring i utsatt skattefordel	-1 718 054	221 833
Skattekostnad ordinært resultat	-1 718 054	2 583 344
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 594 387	15 068 713
Permanente forskjeller	-12 403 723	-3 326 242
Endring i midlertidige forskjeller	-1 006 650	-1 008 330
Skattepliktig inntekt	-8 815 986	10 734 141
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-398 100
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	2 759 611
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 361 511
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 594 387	11 709 450
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 010 765	2 576 079
Skatteeffekt av permanente forskjeller	30 792	7 265
Sum	1 041 557	2 583 343
Effektiv skattesats	22,7 %	22,1 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-335 917	-360 932	-25 015
Balanseførte leieavtaler	-130 593	-149 985	-19 392
Andre forskjeller	0	-962 243	-962 243
Sum	-466 510	-1 473 160	-1 006 650
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 815 986	0	8 815 986
Grunnlag for utsatt skattefordel	-9 282 496	-1 473 160	7 809 336
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 042 149	-324 095	1 718 054



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Eiendomsmegler 1 Oslo AS	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer konsern	1 264 493	1 358 200
Sum	1 264 493	1 358 200

Sparebank 1 Østlandet

Fordringer		
Kundefordringer konsern	869 425	758 069
Bankinnskudd skattetrekk	1 340 563	1 381 456
Sum	2 209 988	2 139 525

Gjeld

Leverandørgjeld innen konsern	173 426	0
Sum	173 426	0

Konsernkontoordning

Fordring Sparebank 1 Østlandet	0	18 490 567
Gjeld Sparebank 1 Østlandet	-4 534 860	0
Gjeld til Eiendomsmegler 1 Oslo AS	-5 580 179	-21 235 930
Sum	-10 115 039	-2 745 363

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS deltar i konsernkontoordning med datterselskapet Eiendomsmegler 1 Oslo AS. Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 40. Pr 31.12.2023 er det benyttet MNOK 4,5 av bevilget trekkrettighet.

Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS

Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	284 280	0
Sum	284 280	0

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 340 563 per 31.12.2023, sammenlignet med kr 1 381 456 per 31.12.2022

Skyldig skattetrekk er på kr. 1 083 840 per 31.12.2023. Per 31.12.2022 var skyldig skattetrekk på kr 1 124 733.



Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 000 000,0	1 000 000
Sum	1		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Selskapet er heleid av Sparebank 1 Østlandet AS, som utarbeider konsernregnskapet. Forretningskontoret til banken er Strandgata 15, 2315 Hamar. Konsernregnskapet kan innhentes fra Sparebank 1 Østlandet sine nettsider, under området Investor.

Note 10 Kort- og langsiktig gjeld

	2023	2022
Skyldige feriepenger	2 072 770	1 971 075
Skyldige bonuser	400 000	1 683 842
Påløpte kostnader	1 054 145	409 591
Sum kortsiktig gjeld	3 526 915	4 064 508
Skyldig bonus	0	962 244
Sum langsiktig gjeld	0	962 244



List of Signatures Page 1/1

Årsberetning EM1 OA 2023 endelig.pdf

Name	Method	Signed at
Kalleli, Bjarne	BANKID	2024-02-29 21:47 GMT+01
Gisnås, Kan Elise	BANKID	2024-02-29 10:41 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID	2024-02-29 10:28 GMT+01
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2024-02-29 10:27 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID	2024-02-29 10:25 GMT+01
Hatland, Per	BANKID	2024-03-04 11:13 GMT+01



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

External reference: C6666AF-AEF6D1518A/88E56B5EE0A63A



EiendomsMegler **1**

**ÅRSREGNSKAP
2023**

FOR

**EIENDOMSMEGLER 1
OSLO AKERSHUS AS**



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

Document ID:
CB666FAAEF6D4518A788E66B0EE0463A

ÅRSBERETNING 2023

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS

Virksomhetens art og hvor den drives

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

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

Konsernet består foruten ovennevnte ved årsskiftet av 1 avdeling for tilrettelleggere, 21 megleravdelinger og 1 nybyggavdeling.

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

Fortsatt drift

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

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

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

Personale og arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet har økt noe fra 4,37 prosent i 2022 til 5,46 prosent i 2023. Det har ikke vært personskader eller skader på selskapets eiendeler.

Miljø og bærekraft

Bedriften forurenser ikke det ytre miljøet. Selskapet har egne mål for bærekraft i tråd med konsernets bærekraftstrategi og arbeidet for tiden med kompetanseheving på området.

Likestilling

Av selskapets totalt 19 ansatte var det ved årsskiftet 74 prosent kvinner og 26 prosent menn. Styret i selskapet består av 1 kvinne og 4 menn. Selskapets personalpolitikk er kjønnsnøytral på alle områder og likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt.

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

2



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

Document ID:
C6966FAAEF6D4518A788E66B0EE0463A



Ansvarforsikring

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

Åpenhetsloven

Selskapet har vedtatt retningslinjer, kartlagt leverandører og forretningsforbindelser, og arbeider med aktsomhetsvurderinger. Arbeidet er beskrevet på <https://www.eiendomsmeidler1.no/om-oss/apenhetsloven> hvor publikum kan be om innsyn. Oppdatert aktsomhetsvurdering er publisert på foretakets [nettsider](#).

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Driftsinntektene i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS var i 2023 på kr 35,0 mill, som er 2 % lavere enn i 2022. Driftskostnadene har økt fra kr 36,2 mill i 2022 til kr 42,2 mill i 2023. Driftsresultatet ble minus kr 7,2 mill i 2023, som er lavere enn i 2022 da driftsresultatet ble minus kr 0,5 mill.

Årsresultatet etter skatt endte på kr 6,3 mill, mot kr 12,5 mill i 2022. Selskapet har fra og med 2023 avlagt regnskap i henhold til full IFRS. Årsresultat for 2022 har derfor blitt omarbeidet til å reflektere denne standarden. Det har påvirket inntektsføring av mottatt konsernbidrag fra datterselskap, som etter IFRS kan avsettes først når det er vedtatt av generalforsamlingen. Konsernbidrag avsatt og inntektsført i 2022 har blitt omarbeidet og inntektsført i 2023. Tilsvarende gjelder for konsernbidrag avsatt i 2021. Dette har blitt omarbeidet og inntektsført i 2022.

Markedet for boligomsetning i selskapets områder har vært preget av lavere aktivitet en «normalt» gjennom 2023. Det har vært grele volumer av boliger til salgs gjennom hele året, men omløpshastigheten har økt fra 26 til 40 dager gjennom året. Lagrene av usolgte nyboliger i prosjekter har økt betydelig, parallelt med at salgsvolumet i området har sunket mye gjennom hele 2023. Boligprisene i Oslo og omegn har vært volatile, men endte med en stigning på 1,8 %. For landet totalt ble fasit en stigning på 0,5 %. Hensyntatt inflasjonen er det en reell prisnedgang.

Resultat og balanse

Selskapets årsresultat for 2023 viser et overskudd etter skatt på kr 6,3 mill, med driftsinntekter på kr 35,0 mill.

Selskapet har ved utgangen av 2023 en egenkapital på kr 25,4 mill. Ved forrige årsskifte var egenkapitalen på kr 28,2 mill. Egenkapital ved utgangen av 2022 har blitt omarbeidet som følge av implementering av full IFRS.

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter fra 2022 til 2023 er kr 0,0 mill.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet benytter konsernkonto. Samlet likviditet er bokført i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapets likviditet pr 31.12.2023 er god, og selskapet vurderer kredit- og likviditetsrisikoen i selskapet som moderat. Konsernet har av eiermessige årsaker sikret seg likviditet gjennom kassekreditt i SpareBank 1 Østlandet. Kassekredittlimit er pr 31.12.2023 på kr 40 mill, med et oppprekk på kr 4,5 mill. EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS har en gjeld på konsernkontoordningen på kr 5,6 mill.

3



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

Document ID:
C8666FAAEF6D4518A788E66B0EE0463A



Driften i konsernet binder mye kapital fordi inntekter føres i forbindelse med salg av eiendommen, mens innbetalingen først kommer ved overtakelse og oppgjør av eiendommen. For nyboligprosjekter kan tidspranget her være betydelig. Selskapene i konsernet må betale merverdiavgift og lønn knyttet til provisjoner av salget lenge før innbetaling. Selskapene har dessuten utlegg på vegne av kundene i forbindelse med gjennomføring av oppdrag.

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser og har ingen langsiktig gjeld pr 31.12.2023 som eksponerer selskapet for renteendingsrisiko. Finansiell risiko vurderes samlet sett som lav.

Disponering av resultat

Styret foreslår at årets overskudd stort kr 6.312.441 overføres til annen egenkapital.

Tidligere avsatt utbytte på kr 9.120.000 i 2022 blir etter implementering av IFRS omarbeidet til overføring i 2023.

Frømtidig utvikling

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

Det er ved årsskiftet et «normalt» volum av boliger til salgs i markedet Oslo og Akershus. Etterspørselen i starten av året har vært høyere enn forventet, samtidig som det har blitt lagt ut relativt få nye boliger. Salget ved inngangen til 2024 er på samme nivå som 2023. Oppdragsinngangen er god sett opp mot markedssituasjonen, men det er grunn til å ta høyde for at markedet vil bremse opp noe gjennom Q1 og Q2. Boligprisene i Oslo økte i januar 2024 med 0,9 prosent (sesongjustert).

For nybygg/prosjekterte boliger er markedet svært avventende og har vært det gjennom hele 2023. Styret forventer at nyboligmarkedet fortsatt vil være svakt gjennom de nærmeste måneder. Det er avgjørende at det blir lansert flere nye nybygg/prosjekterte boliger i markedsområdet i nærmeste fremtid for å dekke etterspørselen. Dersom dette ikke skjer vil det kunne få innvirkning på bruktboligsalget og prisutviklingen på brukte boliger.

Forventningen om at rentetoppen er nådd og med spekulasjoner om mulige rentenedsettelse i løpet av året vil sannsynligvis føre til en økende etterspørsel gjennom året. Styret forventer at boligmarkedet i Oslo og Akershus vil preges av usikkerhet gjennom 1. halvår 2024 og at vi ser en relativt flat prisutvikling første halvår. For selskapet er volumet i markedet en avgjørende suksessfaktor. Det er som alltid betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige markedsforhold.

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

Konsernets utviklingsfokus vil i 2024 være fortsatt implementering og videreutvikling av selskapets nye strategi med fokus på å bygge prestasjonskultur, skape kjededrift, øke aktivitetsnivå i våre kundestrømmer, sørge for flere og gode rekrutteringer, implementering av beste praksiser, samt bidra til økt verdiskapning av leveransene i EiendomsMegler 1 Oslo AS.



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

Document ID:
C6666FAAEF6D4518A788E66BEE0463A



Oslo, 21.02.2024

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS

Kari Elise Gislås
Styreleder

Per Hatland
Styremedlem

Trond Vaagan
Styremedlem

Torbjørn Martinsen
Styremedlem

Bjarne Kalleli
Styremedlem

Kent Victor Syverstad
Daglig leder

5



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

Document ID:
C6966FAFAEF6D4518A788E66B0EE0463A



List of Signatures Page 1/1

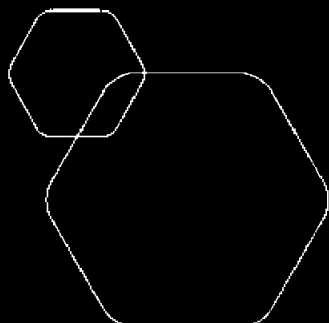
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS - ÅR 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2024-03-01 09:03 GMT+01
Kalleli, Bjarne	BANKID	2024-02-29 21:44 GMT+01
Gisnås, Kan Elise	BANKID	2024-02-29 10:43 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID	2024-02-29 10:31 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID	2024-02-29 10:28 GMT+01
Hatland, Per	BANKID	2024-03-04 11:16 GMT+01



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

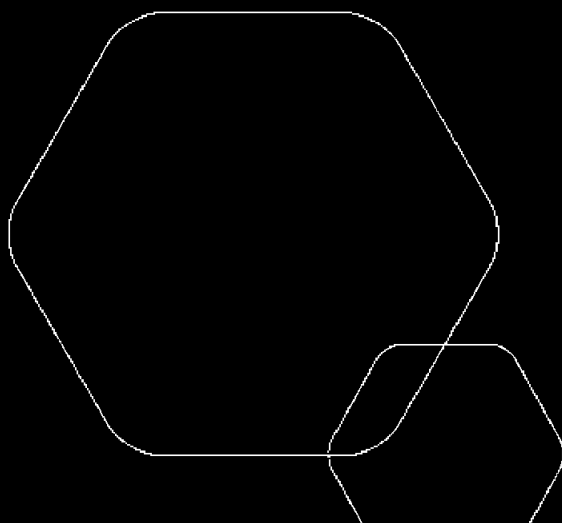
External reference: 3C3455ED9B6D466E957EE43B39FC1019



Årsregnskap 2023

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 350 828



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

Document ID:
3C3155ED9B6D466E967EE43B29FC1019



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		33 911 278	35 147 675
Annen driftsinntekt		1 115 815	549 951
Sum driftsinntekter		35 027 093	35 697 626
Lønnskostnad	2	26 761 090	25 527 539
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	124 508	130 899
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	1 385 191	1 071 489
Annen driftskostnad	2	13 977 093	9 512 444
Sum driftskostnader		42 247 882	36 242 372
Driftsresultat		-7 220 789	-544 746
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	5	12 543 687	15 902 950
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		37 330	0
Annen finansinntekt		23 574	3 942
Rentekostnad til foretak i samme konsern		685 846	194 460
Annen rentekostnad		8 904	5 088
Annen finanskostnad	4	94 665	93 886
Resultat av finansposter		11 815 176	15 613 458
Resultat før skattekostnad		4 594 387	15 068 713
Skattekostnad på resultat	6	-1 718 054	2 583 344
Resultat		6 312 441	12 485 369
Årsresultat		6 312 441	12 485 369
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		6 312 441	12 485 369
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		-2 807 559	-1 914 631
Utbetalt utbytte		9 120 000	14 400 000
Sum overføringer		6 312 441	12 485 369

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 2



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	2 042 149	324 095
Sum immaterielle eiendeler		2 042 149	324 095
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	2 770 382	3 619 899
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	148 073	140 886
Sum varige driftsmidler		2 918 455	3 760 785
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	35 900 000	35 900 000
Sum finansielle anleggsmidler		35 900 000	35 900 000
Sum anleggsmidler		40 860 604	39 984 880
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		172 218	0
Konsernfordringer	7	2 266 086	2 194 141
Andre kortsiktige fordringer		447 764	971 151
Sum fordringer		2 886 068	3 165 292
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 340 563	1 381 456
Sum omløpsmidler		4 226 631	4 546 748
Sum eiendeler		45 087 235	44 531 628

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 3



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		24 378 953	27 186 512
Sum innskutt egenkapital		25 378 953	28 186 512
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital		25 378 953	28 186 512
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	1 488 700	2 538 222
Sum avsetning for forpliktelser		1 488 700	2 538 222
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	962 244
Sum annen langsiktig gjeld		0	962 244
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		575 744	198 498
Betalbar skatt	6	0	2 361 511
Skyldig offentlige avgifter		2 058 307	1 936 005
Konserngjeld	7	10 646 340	3 052 466
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	1 412 275	1 231 662
Annen kortsiktig gjeld	10	3 526 915	4 064 508
Sum kortsiktig gjeld		18 219 581	12 844 651
Sum gjeld		19 708 281	16 345 117
Sum egenkapital og gjeld		45 087 234	44 531 623

Oslo,
Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Kari Elise Gislås
styreleder

Torbjørn Martinsen
styremedlem

Per Hatland
styremedlem

Bjarne Kalleli
styremedlem

Trond Vaagan
styremedlem

Kent Victor Syverstad
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 4



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019



INDIREKTE KONTANTSTRØM

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	4 594 387	15 068 713
Periodens betalte skatt	-2 361 511	-3 847 490
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	-12 543 687	-15 902 950
Ordinære avskrivninger	124 508	130 899
Avskrivninger og renter IFRS leieavtaler	4 1 472 624	1 165 375
Leiebetalinger IFRS 16	-1 485 072	-1 176 156
Endring i kundefordringer	-172 218	0
Endring i leverandørgjeld	377 246	-418 446
Endring i konsernmellomværende	-71 945	858 325
Endring i andre tidsavgrensningsposter	101 153	-2 503 895
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-9 964 515	-6 625 626
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-131 695	-12 855
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-131 695	-12 855
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-962 244	-962 243
Utbetalinger gjeld konsernkontoordning	0	-360 275
Utbetalinger av utbytte	-9 120 000	-14 400 000
Innbetalinger konsernkontoordning	7 593 874	0
Innbetalinger av konsernbidrag	12 543 687	18 231 192
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	10 055 317	2 508 674
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-40 893	-4 129 807
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne	1 381 456	5 511 261
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	8 1 340 563	1 381 454

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 5



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Innskutt Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	29 101 142	30 101 142
Årets resultat	0	12 485 369	12 485 369
Utbetalt utbytte	0	-14 400 000	-14 400 000
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	27 186 511	28 186 511

	Aksjekapital	Annen Innskutt Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	27 186 511	28 186 511
Årets resultat	0	6 312 441	6 312 441
Utbetalt utbytte	0	-9 120 000	-9 120 000
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	24 378 952	25 378 952

Det er utstedt 1 aksje hvor pålydende er 1 000 000 kroner. Sparebanken 1 Østlandet AS eier 100 % av aksjene i selskapet.

Årets overskudd er overført til annen innskutt egenkapital.

Se regnskapsprinsipper for ytterligere informasjon knyttet til omarbeidet utbytte og konsernbidrag.



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019

Regnskapsprinsipper

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

Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2023.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPPER

Fra 2023 blir regnskapet avlagt i henhold til IFRS. For periodene til og med 31.12.2022, har regnskapet blitt avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS. I utgangspunktet er innregnings-, målings- og presentasjonskriteriene nokså sammenfallende mellom IFRS og forenklet IFRS, men det vil være noen forenklinger og valgmuligheter etter forenklet IFRS, som ikke lenger er aktuelle. I tillegg er det mer omfattende noteopplysningskrav som følger av IFRS.

Overgangen til IFRS vil i tillegg innebære endringer knyttet til utbytte. Etter IAS 10.12, kan utbytte først avsettes når det er vedtatt av generalforsamlingen. I forbindelse med anvendelse av forenklet IFRS ble dette lovkravet fraveket, men i forbindelse med implementering av full IFRS, er ikke denne unntaksregelen lenger mulig. Siden det ikke gis anledning til å avsette utbytte før det er vedtatt av generalforsamlingen, har derfor sammenligningstallene i egenkapitaloppstillingen blitt omarbeidet til å hensynta denne endringen i regnskapsprinsipp. Samme endring i regnskapsprinsipp er også gjeldende for konsernbidrag.

Prinsippendringen innebærer i praksis at selskapet inntektsfører mottatt konsernbidrag året etter tidligere avsatt. Tidligere avsatt konsernbidrag i 2022, blir i stedet inntektsført i 2023. Dette er tilsvarende for sammenligningstallene som derfor er omarbeidet. Tidligere avsatt konsernbidrag (før skatt, var på kr 12 543 687 i 2022 og kr 15 902 950 i 2021. Resultat før skatt i 2023 og 2022 viser derfor et bedre resultat før skatt enn det som hadde vært tilfelle før implementering av full IFRS.

Prinsippendringen har også påvirkning på disponeringen av årsresultatet, både for 2023 og 2022. Tidligere avsatt utbytte på kr 9 120 000 i 2022 og kr 14 400 000 i 2021, blir etter full IFRS omarbeidet til overføringer i hhv. 2023 og 2022. Siden det er gjort endringer i disponering av resultatet, innebærer dette også omarbeiding av egenkapitalen for 2022. Dette er synliggjort i egenkapitaloppstillingen ovenfor.

LEIEAVTALER IFRS 16

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

Før kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer selskapet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for selskapet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Selskapet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019

- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen. Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelser består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for selskapet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelser måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelser, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater. Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelser. I stedet innregner selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteiendeler

Selskapet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelser. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelser
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt selskapet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

Selskapet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendelen, bortsett fra at bruksretteiendelen avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelenes utnyttbare levetid.

Selskapet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

PRESENTASJONSVALUTA

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK)

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen



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

Document ID:
3C3155ED93B6D466E967EE43B29FC1019



av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

FORDRINGER

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

PENSJONER

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

KONSERNKONTO

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B23FC1019



Note 1 Transaksjoner med nærstående

	2023	2022
Eiendomsmegler 1 Oslo AS		
Franchiseavgift	13 791 717	14 756 284
Oppgjørshonorar	11 007 500	12 768 500
Markedsføringsbidrag	4 685 744	4 885 474
Sum inntekter	29 484 961	32 410 258

Inntekter spesifisert i tabellen over gjelder mottatt managementhonorar fra datterselskapet Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Sparebank 1 Østlandet		
Samarbeidsavtale	4 426 317	2 737 417
Sum inntekter	4 426 317	2 737 417

Felleskostnader, IT, forsikring, kantine, spareprogram	1 862 400	658 378
Rentefordel ansattlån	723 252	262 444
Rente og garantikostnader	485 919	194 460
Sum kostnader	3 071 571	1 115 282

Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS		
Honorar innleie av økonomiressurser	2 636 287	939 279
Sum kostnader	2 636 287	939 279

Youngstorget 5 AS		
Husleie og felleskostnader	1 606 460	1 188 028
Sum kostnader	1 606 460	1 188 028

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

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	19 243 797	18 917 420
Arbeidsgiveravgift	3 794 408	3 619 356
Pensjonskostnader	2 549 618	2 465 916
Andre ytelser	1 173 267	524 848
Sum	26 761 090	25 527 539

Selskapet har i 2023 sysselsatt 19 årsverk. I 2022 sysselsatte selskapet 19 årsverk.



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B23FC1019



PENSJONSFORPLIKTELSER

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

Selskapet har også en AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning, hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende, og ingen avsetning foretas i regnskapet. Tilskudd til AFP-ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnad og utgjorde i 2023 kr 268 850 og kr 252 817 i 2022.

Innskuddspensjon utgjør kr 1 849 756 i 2023 og kr 1 693 172 i 2022.

SPAREPROGRAM

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

ANSATTLÅN

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

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER 2023

	Daglig leder	Styret
Lønn	3 983 533	0
Pensjonskostnader	343 692	0
Annen godtgjørelse	176 468	382 095
Sum	4 503 693	382 095

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER 2022

	Daglig leder	Styret
Lønn	4 366 891	0
Pensjonskostnader	210 378	0
Annen godtgjørelse	463 385	342 612
Sum	5 040 654	342 612



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

Document ID:
3C3155ED9B6D466E967EE43B29FC1019



Daglig leder eier pr 31.12.2023 540 egenkapitalbevis i morselskapet Sparebank 1 Østlandet.

Daglig leder har lån i Sparebank 1 Østlandet på 5,8 MNOK.

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

Det foreligger ingen avtale om resultatbasert avlønning. Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 113 450 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 11 434 ekskl. mva.

I 2022 var kostnadsført revisjonshonorar på kr 100 652 ekskl. mva, og honorar for andre tjenester på kr 16 065 ekskl. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	2023	2022
Anskaffelseskost 01.01.	3 065 508	3 052 653
Tilgang kjøpte driftsmidler	131 694	12 855
Anskaffelseskost 31.12.	3 197 202	3 065 508
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 049 130	2 924 622
Bokført verdi 31.12.	148 072	140 886
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	2 924 622	2 793 723
Årets avskrivninger	124 508	130 899
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	3 049 130	2 924 622

Varige driftsmidler omfatter driftsløsøre, inventar og programvare, og blir avskrevet lineært over antatt økonomisk levetid på 5 år.



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019



Note 4 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2023	31.12.2022
Bruksrett 01.01	3 619 899	3 482 013
Justering bruksrett	528 731	1 209 375
Avskrivning bruksrett	-1 385 191	-1 071 489
Andre effekter	6 943	0
Sum bruksrett 31.12	2 770 382	3 619 899
Forpliktelse 01.01	3 769 883	3 642 779
Justering forpliktelse	528 731	1 209 375
Rentekostnad forpliktelse	87 433	93 886
Leiebetalinger	-1 485 072	-1 176 156
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	2 900 975	3 769 884
Langsiktig forpliktelse	1 488 700	2 538 222
Kortsiktig forpliktelse	1 412 275	1 231 662
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	2 900 975	3 769 883
Effekter IFRS 16		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IAS 17	-1 485 072	-1 176 156
(Økning) kostnader etter IFRS 16	1 472 624	1 165 375
Endring i resultat før skatt i perioden	-12 448	-10 781
Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen	2 år	3 år
Andre leiekostnader innregnet i resultatet i perioden:		
Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader	0	0
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen	1 485 072	1 176 156
Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger		
Mindre enn 1 år	1 485 072	1 387 324
1-2 år	1 485 072	1 387 324
2-3 år	0	1 387 324
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12	2 970 144	4 161 972



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019



Note 5 Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Eiendomsmegler 1 Oslo AS	Oslo	100,0 %	1 000 000	35 900 000	49 905 674	-759 821

I 2022 hadde Eiendomsmegler 1 Oslo AS egenkapital på kr 60 449 572 og årsresultat på kr 10 287 116.

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS har mottatt konsernbidrag fra Eiendomsmegler 1 Oslo AS på hhv. kr 12 543 687 i 2023 og kr 15 902 950 i 2022 før skatt.

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



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 361 511
Endring i utsatt skattefordel	-1 718 054	221 833
Skattekostnad ordinært resultat	-1 718 054	2 583 344
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 594 387	15 068 713
Permanente forskjeller	-12 403 723	-3 326 242
Endring i midlertidige forskjeller	-1 006 650	-1 008 330
Skattepliktig inntekt	-8 815 986	10 734 141
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-398 100
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	2 759 611
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 361 511
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 594 387	11 709 450
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 010 765	2 576 079
Skatteeffekt av permanente forskjeller	30 792	7 265
Sum	1 041 557	2 583 343
Effektiv skattesats	22,7 %	22,1 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-335 917	-360 932	-25 015
Balanseførte leieavtaler	-130 593	-149 985	-19 392
Andre forskjeller	0	-962 243	-962 243
Sum	-466 510	-1 473 160	-1 006 650
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 815 986	0	8 815 986
Grunnlag for utsatt skattefordel	-9 282 496	-1 473 160	7 809 336
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 042 149	-324 095	1 718 054



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B23FC1019



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Eiendomsmegler 1 Oslo AS	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer konsern	1 264 493	1 358 200
Sum	1 264 493	1 358 200

Sparebank 1 Østlandet

Fordringer		
Kundefordringer konsern	869 425	758 069
Bankinnskudd skattetrekk	1 340 563	1 381 456
Sum	2 209 988	2 139 525

Gjeld

Leverandørgjeld innen konsern	173 426	0
Sum	173 426	0

Konsernkontoordning

Fordring Sparebank 1 Østlandet	0	18 490 567
Gjeld Sparebank 1 Østlandet	-4 534 860	0
Gjeld til Eiendomsmegler 1 Oslo AS	-5 580 179	-21 235 930
Sum	-10 115 039	-2 745 363

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS deltar i konsernkontoordning med datterselskapet Eiendomsmegler 1 Oslo AS. Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 40. Pr 31.12.2023 er det benyttet MNOK 4,5 av bevilget trekkrettighet.

Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS

Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	284 280	0
Sum	284 280	0

Note 8 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 340 563 per 31.12.2023, sammenlignet med kr 1 381 456 per 31.12.2022

Skyldig skattetrekk er på kr. 1 083 840 per 31.12.2023. Per 31.12.2022 var skyldig skattetrekk på kr 1 124 733.



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B29FC1019



Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 000 000,0	1 000 000
Sum	1		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Selskapet er heleid av Sparebank 1 Østlandet AS, som utarbeider konsernregnskapet. Forretningskontoret til banken er Strandgata 15, 2315 Hamar. Konsernregnskapet kan innhentes fra Sparebank 1 Østlandet sine nettsider, under området Investor.

Note 10 Kort- og langsiktig gjeld

	2023	2022
Skyldige feriepenger	2 072 770	1 971 075
Skyldige bonuser	400 000	1 683 842
Påløpte kostnader	1 054 145	409 591
Sum kortsiktig gjeld	3 526 915	4 064 508
Skyldig bonus	0	962 244
Sum langsiktig gjeld	0	962 244



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

Document ID:
3C3155ED3B6D466E967EE43B23FC1019



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

+47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS som består av balanse per 31. desember 2023, totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital, kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS

Penneo Dokumentnøkkel: EHSUQ-N6OA6-7IEOY-HK4GP-OTZUJ-G03FV



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
Eiendomsmedler 1 Oslo Akerhus AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Gjøvik, 21. februar 2024
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: EHSUQ-N60A6-7IEOY-HK4GP-OTZUJ-G03FV



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

Serienummer: 9578-5995-4-602278

IP: 77.106.xxx.xxx

2024-02-21 07:54:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EH5UQ-N60A6-7IEOY-HK4GP-OTZUJ-G03FV

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>