



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 756 673  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS  
Forretningsadresse: Youngstorget 5  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kent Victor Syverstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<strong>RESULTATREGNSKAP</strong>			
<strong>Inntekter</strong>			
Salgsinntekt	1	209 614 581	177 819 649
Annen driftsinntekt	1	9 722 296	8 596 170
<strong>Sum inntekter</strong>		<strong>219 336 877</strong>	<strong>186 415 819</strong>
<strong>Kostnader</strong>			
Varekostnad		19 016 220	18 986 913
Lønnskostnad	2	111 326 720	100 628 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 959 971	3 576 158
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	6 445 879	6 475 768
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2, 5	65 954 925	55 544 491
<strong>Sum kostnader</strong>		<strong>205 703 714</strong>	<strong>185 211 834</strong>
<strong>Driftsresultat</strong>		<strong>13 633 163</strong>	<strong>1 203 985</strong>
<strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>			
Annen renteinntekt	6	784 846	
Annen finansinntekt		35 234	23 226
<strong>Sum finansinntekter</strong>		<strong>820 080</strong>	<strong>23 226</strong>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		157 894	157 052
Annen rentekostnad	4, 6	695 473	2 011 451
Annen finanskostnad		4 748	30 753
<strong>Sum finanskostnader</strong>		<strong>858 115</strong>	<strong>2 199 255</strong>
<strong>Netto finans</strong>		<strong>-38 036</strong>	<strong>-2 176 029</strong>
<strong>Resultat før skattekostnad</strong>		<strong>13 595 127</strong>	<strong>-972 044</strong>
Skattekostnad på resultat	7	3 050 563	-212 223
<strong>Årsresultat</strong>		<strong>21 089 128</strong>	<strong>-1 519 643</strong>
<strong>Årsresultat etter minoritetsinteresser</strong>		<strong>10 544 564</strong>	<strong>-759 821</strong>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			9 784 076
Overført til annen egenkapital		10 544 564	-10 543 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		214 306
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>214 306</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	23 662 324	27 447 659
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 863 692	8 074 830
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 526 016</b>	<b>35 522 489</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 526 016</b>	<b>35 736 795</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	85 108 765	70 661 856
Andre kortsiktige fordringer		2 084 633	1 828 933
Konsernfordringer	8	8 250 097	5 592 522
<b>Sum fordringer</b>		<b>95 443 495</b>	<b>78 083 311</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 916 649	3 282 843
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 916 649</b>	<b>3 282 843</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>99 360 144</b>	<b>81 366 154</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 886 160</b>	<b>117 102 949</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	11		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		59 450 238	48 905 674
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>59 450 238</b>	<b>48 905 674</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 450 238</b>	<b>49 905 674</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	2 836 257	
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	17 905 575	22 101 516
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>20 741 832</b>	<b>22 101 516</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld			684 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>684 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 741 832</b>	<b>22 786 116</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 330 676	11 385 030
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		13 240 732	10 883 750
Kortsiktig konserngjeld	8	2 361 592	1 960 825
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	7 019 679	6 568 222
Annen kortsiktig gjeld	12	15 741 412	13 613 332
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 694 090</b>	<b>44 411 159</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 435 922</b>	<b>67 197 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	13	<b>128 886 160</b>	<b>117 102 949</b>

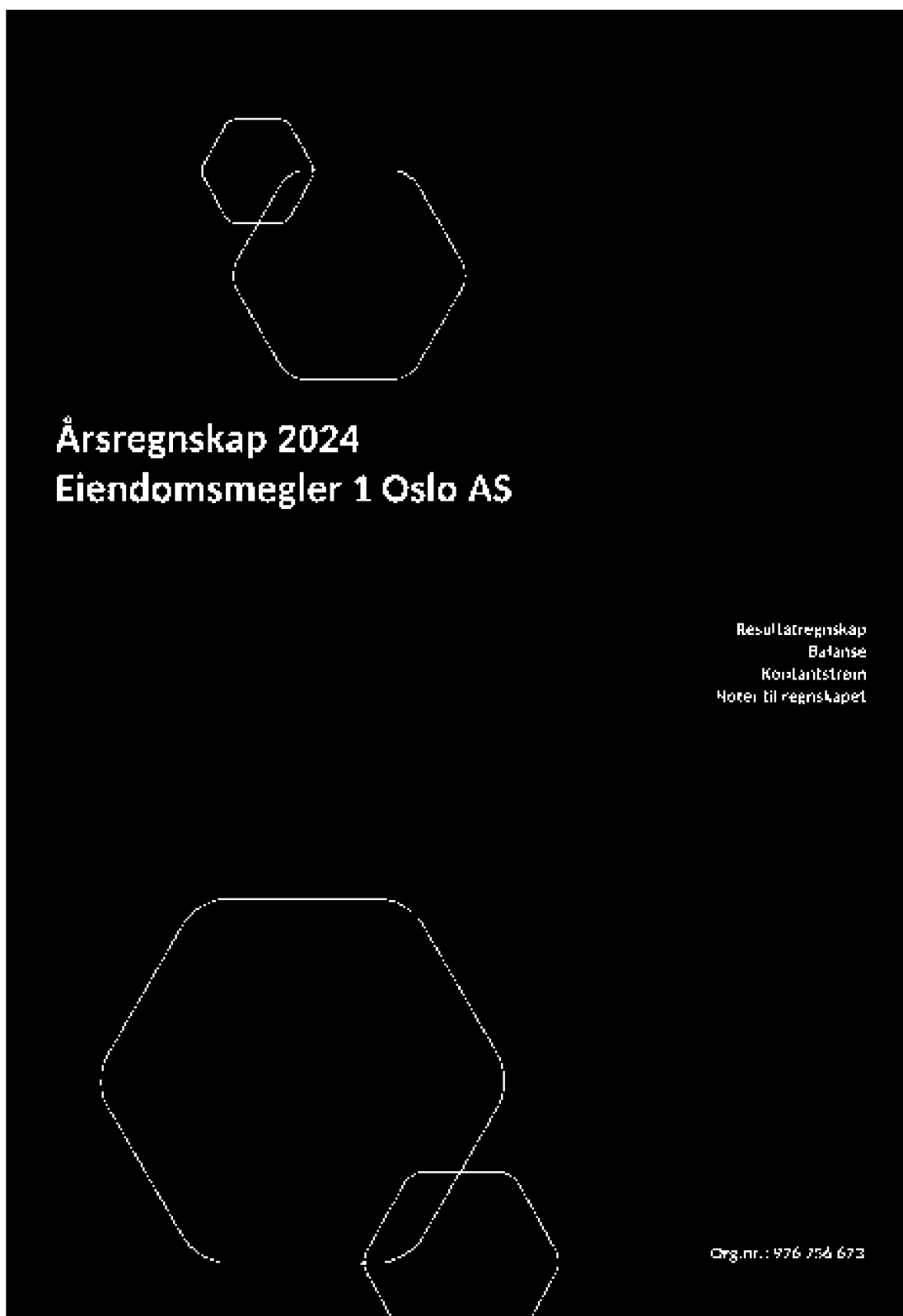


## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---







## RESULTATREGNSKAP

### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Noter	2024	2023
Salgssinntekt	1	209 614 581	177 819 649
Annen driftsinntekt	1	9 722 296	8 596 170
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>219 336 877</b>	<b>186 415 819</b>
Varekostnad		19 016 220	18 984 913
Lønnskostnad	2	111 326 720	100 628 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 959 971	3 576 158
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	6 445 879	6 475 768
Annen driftskostnad	2, 5	65 954 925	55 544 491
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>205 703 714</b>	<b>185 211 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 633 163</b>	<b>1 203 985</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt	6	784 846	0
Annen finansinntekt		35 234	23 226
Rentekostnad til foretak i samme konsern		157 894	157 052
Rentekostnad leiekontrakter (IFRS 16)	4	695 473	759 938
Annen rentekostnad	6	0	1 211 513
Annen finanskostnad		4 746	30 753
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-36 036</b>	<b>-2 176 029</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>13 595 127</b>	<b>-972 044</b>
Skattekostnad på resultat	7	3 050 563	-212 223
<b>Resultat</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Utbetalt konsernbidrag		0	9 784 076
Overført til annen egenkapital		10 544 564	-10 543 897
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

106/3

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Regnskapet er godkjent i henhold til regnskapsloven av 1998.



<b>BALANSE</b>			
<b>EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Noter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	214 306
Sum immaterielle eiendeler		0	214 306
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	23 662 324	27 447 659
Driftsmøbler, inventar o.å. utstyr	3	5 863 692	8 074 830
Sum varige driftsmidler		29 526 016	35 522 489
Sum anleggsmidler		29 526 016	35 736 795
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	9	85 109 765	70 661 856
Andre kortsiktige fordringer		2 084 633	1 929 939
Konserntordringer	8	8 250 097	5 592 522
Sum fordringer		95 443 495	78 083 311
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 916 649	3 282 843
Sum omløpsmidler		99 360 144	81 366 154
Sum eiendeler		128 886 160	117 102 949

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 3

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Regnskapet er godkjent i henhold til regnskapsloven av 1998.



<b>BALANSE</b>			
<b>EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS</b>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Noter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTE EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		59 450 238	48 905 674
Sum opptjent egenkapital		<b>59 450 238</b>	<b>48 905 674</b>
Sum egenkapital		<b>60 450 238</b>	<b>49 905 674</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	7	2 836 257	0
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	17 905 575	22 101 516
Sum avsetning for forpliktelser		<b>20 741 832</b>	<b>22 101 516</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	684 600
Sum annen langsiktig gjeld		<b>0</b>	<b>684 600</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 330 676	11 385 030
Skyldig offentlige avgifter		13 240 732	10 883 750
Konserngjeld	8	2 361 592	1 960 825
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	7 019 679	6 568 222
Annen kortsiktig gjeld	12	15 741 412	13 613 332
Sum kortsiktig gjeld		<b>47 694 090</b>	<b>44 411 159</b>
Sum gjeld		<b>68 435 922</b>	<b>67 197 275</b>
Sum egenkapital og gjeld	13	<b>128 886 160</b>	<b>117 102 949</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 4

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Regnskapet er godkjent i henhold til regnskapsloven av 1992.



**BALANSE**

**EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS**

Oslo,

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Karl Erikse Gismås  
styreleder

Torbjørn Martinsen  
styremedlem

Per Hatland  
styremedlem

Bjarne Kalleli  
styremedlem

Trond Waagan  
styremedlem

Stine Aspli Hauge  
styremedlem

Kent Victor Syverstad  
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 9

•



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		13 595 127	-972 044
Ordinære avskrivninger	3	2 959 971	3 576 158
Avskrivninger og renter på leieavtaler	4	7 141 352	7 275 706
Leiebetalinger IFRS 16	4	-7 100 502	-7 253 521
Endring i kundefordringer	9	-14 446 909	-5 376 239
Endring i leverandørgjeld		-2 054 254	2 499 274
Endring i konsernmellomværende		403 199	187 306
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 544 762	-2 506 634
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		4 042 645	-2 569 995
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av værende driftsmidler		-748 832	-526 849
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-748 832	-526 849
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger konsernkontoordning		0	15 688 551
Utbetalinger konsernkontoordning		-2 660 007	0
Utbetalinger av konsernbidrag		0	-12 543 687
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-2 660 007	3 094 864
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		633 806	-1 980
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		3 282 843	3 284 820
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	10	3 916 649	3 282 840

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 6

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Regnskapskontrollen har ikke påpekt noen vesentlige feil i regnskapet.



## Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	59 449 571	60 449 571
Årets resultat		-759 821	-759 821
Utbetalt konsernbidrag etter skatt		-9 784 076	-9 784 076
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	48 905 674	49 905 674

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 000 000	48 905 674	49 905 674
Årets resultat	0	10 544 564	10 544 564
Egenkapital 31.12.2024	1 000 000	59 450 238	60 450 238

Det er utstedt 1 aksje hvor pålydende er 1 000 000 kroner. Eiendomsmegler i Oslo Akerhus AS eier 100 % av aksjene i selskapet.

Årets overskudd er overført til annen egenkapital.

\* For mer informasjon om årsregnskapet, se årsregnskapet for 2024 på [www.brønnøysundregistrene.no](https://www.brønnøysundregistrene.no).



## Regnskapsprinsipper

### GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER - VURDERING OG KLASSIFISERING – ANDRE FORMOLD

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, egenkapitaloppstilling, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er utarbeidet i henhold til Internasjonale regnskapsstandarder (International Financial Reporting Standards - IFRS) som er vedtatt av EU. Dette omfatter også tolkninger fra Den internasjonale tolkningskomité for finansiell rapportering (IFRIC) og dens forgjenger, Den faste tolkningskomité (SIC). Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2024.

ElendomsMegler 1 Oslo Akershus AS er selskapets morselskap og inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet. Konsernregnskapet til SpareBank 1 Østlandet, er utarbeidet i henhold til IFRS som fastsatt av EU.

### 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 felleskontrakt

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 ressurs 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 leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinnskutt
- 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

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revideringer eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetaling som følger av justeringer i indekser eller rater. Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. 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 leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse pålagt selskapet
- Et anslag over utgiftene pålagt 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 påføres 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 brukersretteiendelens 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

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

## SALGSINNTÆKTER

Inntektsføring skjer i tråd med IFRS 15. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles. Den regnskapsmessige inntektsføring av provisjoninntekt skjer på tidspunkt for aksept av bud. Det avsettes en andel for uopptjent inntekt på de oppdrag der oppgjør ikke er foretatt. Tilretteleggingsgebyr og grunnpakke markedsføring, inkludert oppgjør, visning og verdiforring, inntektsføres når tjenesten er levert. Selskapet har utlegg som viderefaktureres kunde uten påslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## KLIENTMIDLER

Selskapet har opprettet egne bankkonto for klientmidler, som holdes adskilt fra egne midler. Innestående midler regnes ikke som selskapets eiendel, og er dermed holdt utenfor balansen. Kreditrenter tilfaller selger og/eller kjøper, og kredittrisikoen bæres av selger. Midlene oppfyller dermed kriterier om nettopføring mot klientansvar iht. IAS 32.

## KONSERNKONTO

Selskapet har en konsernkontoavtale med morselskapet SpareBank 1 Østlandet, som omfatter selskapets driftskonto. Totale innskudd på konsernkontoen er regnskapsført som bankinnskudd. Totale trekk på konsernkontoen 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.

## 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 salgsværdi 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.



## **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.

## **SKATT**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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

• For mer informasjon om årsregnskapet, se  
• For mer informasjon om årsregnskapet, se  
• For mer informasjon om årsregnskapet, se



## Note 1 Inntekter

	2024	2023
<b>Spesifisering av salgsinntekt</b>		
Provisjonsinntekt	113 320 899	92 464 086
Markedspakke	38 853 371	34 651 327
Visning	9 273 948	7 526 548
Tilrettelegging	28 721 215	27 024 728
Oppgjørshonorar	18 584 309	14 275 652
Andre inntekter	860 839	1 677 308
<b>Sum</b>	<b>209 614 581</b>	<b>177 619 649</b>
<b>Spesifisering av annen inntekt</b>		
Provisjons og samarbeidsavtaler	9 722 296	8 596 170
<b>Sum</b>	<b>9 722 296</b>	<b>8 596 170</b>

All inntekt er i Norge.

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

	2024	2023
<b>Lønnskostnader</b>		
Lønn	92 654 948	82 814 514
Arbeidsgiveravgift	14 471 478	12 347 172
Pensjonskostnader	1 607 893	2 176 426
Andre relaterte ytelser/ Refusjoner	2 592 401	3 290 391
<b>Sum</b>	<b>111 326 720</b>	<b>100 628 504</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 120 årsverk. I 2023 hadde selskapet sysselsatt 122 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Innskuddspensjon utgjør kr 1 607 894 i 2024 og kr 2 176 426 i 2023.

Daglig leder og styret lønnes av morselskapet, Eiendomsregler 1 Oslo Akershus AS.

\* For mer informasjon om regnskapsføringen, se notene til regnskapet.  
\* For mer informasjon om selskapets økonomiske forhold, se notene til regnskapet.



## SPAREPROGRAM

Konsernet gjennomfører salg av egenkapitalbevis til ansatte og/eller ansattemisjoner med rabatt og bindingsfrist. For å innhente egenkapitalbevis den ansatte kjøper gjennom spareordningen, gir Eiendomsmegler 1 Oslo 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. Oppkjøpte bonusbevis kostnadsføres over programmets løpetid og avsatt forpliktelse baseres på egenkapitalbevisets kurs på programmets oppstartstidspunkt. Det er Eiendomsmegler 1 Oslo som selv bærer kostnaden som er forbundet med tildeling av bonusbevis til de ansatte gjennom spareprogrammet.

## ANSATTLÅN

Eiendomsmegler 1 Oslo 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 nominertesats som fastsettes av Skattedirektoratet seks ganger i året. Eiendomsmegler 1 Oslo subsidierer ansattes rentefordel. Rentefordelen blir fakturert fra morselskapet Sparebank 1 Østlandet og er kostnadsført som lønnskostnad.

## REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 162 423 eks mva. For 2023 var kostnadsført revisjonshonorar på kr 157 684 eks mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 49 200 i 2024, sammenlignet med kr 47 750 i 2023.

## Note 3 Varige driftsmidler

	2024	2023
Anskaffelseskost 01.01.	35 901 393	35 374 544
Tilgang kjøpte driftsmidler	746 832	526 849
Anskaffelseskost 31.12.	36 650 225	35 901 393
Bokført verdi 31.12.	5 863 691	8 074 830
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	27 826 563	24 250 405
Årets avskrivninger	2 959 971	3 576 156
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	30 786 533	27 826 563

Varige driftsmidler omfatter programvare, driftsløsere og inventar, og blir avskrevet lineært over antatt økonomisk levetid på mellom 3 og 8 år.

\* For mer informasjon om regnskapsåret 2024, se årsregnskapet for 2024 på [www.brno.no](https://www.brno.no).



## Note 4 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Bruksrett 01.01</b>	<b>27 447 659</b>	<b>34 510 448</b>
Tilgang bruksrett	896 457	307 641
Ajustering bruksrett	1 764 088	894 661
Avskrivning bruksrett	-6 445 879	-6 475 748
<b>Sum bruksrett 31.12</b>	<b>23 662 325</b>	<b>27 447 649</b>
<b>Forpliktelse 01.01</b>	<b>28 669 738</b>	<b>35 726 257</b>
Tilgang forpliktelse	896 457	0
Ajustering forpliktelse	1 764 088	914 049
Rentekostnad forpliktelse	645 473	799 938
Avgang	0	311 111
Leiebetalinger forpliktelse	-7 100 502	-7 253 521
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>24 925 254</b>	<b>28 669 738</b>
Langsiktig forpliktelse	17 905 575	22 101 516
Kortsiktig forpliktelse	7 019 679	6 568 222
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>24 925 254</b>	<b>28 669 738</b>
<b>Effekter IFRS 16</b>		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IFRS 16	-7 100 502	-7 253 521
(Økning) kostnader etter IFRS 16	7 141 352	7 275 706
<b>Endring i resultat før skatt i perioden</b>	<b>40 850</b>	<b>22 185</b>
Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen	4,3 år	4,3 år
<b>Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen</b>	<b>7 100 502</b>	<b>7 253 521</b>
<b>Utliskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger</b>		
Mindre enn 1 år	7 101 490	7 256 290
1-2 år	5 627 007	7 014 642
2-3 år	4 537 458	5 631 893
3-4 år	3 963 851	4 573 267
4-5 år	3 474 070	3 843 692
Mer enn 5 år	1 783 531	5 005 092
<b>Totale utliskonterte leieforpliktelser per 31.12</b>	<b>26 487 397</b>	<b>33 324 876</b>

\* For ytterligere detaljer, se Digital rapportering  
\* For ytterligere detaljer, se Digital rapportering



## Note 5 Transaksjoner med nærstående

	2024	2023
<b>Eiendomsmegler 1 Innlandet AS</b>		
Meglervederlag	884 760	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>884 760</b>	<b>0</b>
<b>Eiendomsmegler Oslo Akershus AS</b>		
Franchiseavgift	17 592 206	13 791 717
Oppgjørskostnad	16 659 500	11 007 580
Markedsføringsbidrag	5 295 779	4 685 744
<b>Sum kostnader</b>	<b>39 547 485</b>	<b>29 484 961</b>
<b>Sparebank 1 Østlandet</b>		
Husleie	3 254 736	3 216 966
Verdivurdering salg	-94 000	-82 950
Rentefordel ansattlån	1 544 097	1 289 389
Rente og garantikostnader	157 894	157 052
Felleskostnader, IT, forsikring, kantine, spareprogram	1 493 510	1 795 475
<b>Sum kostnader</b>	<b>6 356 237</b>	<b>6 369 932</b>
<b>Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS</b>		
Honorar innleide økonomitjenester	542 603	445 736
<b>Sum kostnader</b>	<b>542 603</b>	<b>445 736</b>
<b>Youngtorget 5 AS</b>		
Husleie	542 216	613 244
<b>Sum kostnader</b>	<b>542 216</b>	<b>613 244</b>

Årsregnskapet er kontrollert av revisor  
KPMG AS, statsrevisor og medlem av  
Revisorsentralen Norge AS



## Note 6 Spesifikasjon av annen renteiinntekt og rentekostnad

Spesifikasjon av annen renteiinntekt	2024	2023
Renteinntekt - Klientrenter	17 787 472	0
Rentekostnad - Klientrenter	-16 995 258	0
Rentekostnad - Leverandørgjeld	-5 537	0
Renter og provisjon bank	-1 832	0
Sum	784 845	0

Spesifikasjon av annen rentekostnad	2024	2023
Renteinntekt - Klientrenter	0	13 938 878
Rentekostnad - Klientrenter	0	-15 124 011
Rentekostnad - Leverandørgjeld	0	-28 031
Renter og provisjon bank	0	3 395
Rentekostnader - Skattefrie	0	-1 743
Sum	0	-1 211 513

Klientrenter er presentert brutto i resultatoppstillingen. Renter på klientmidler tilfaller selger/kjøper dersom rentene overstiger et halvt reddsgebyr.



## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 050 563	-212 223
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 050 563</b>	<b>-212 223</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	13 595 127	-972 044
Permanente forskjeller	271 073	7 392
Endring i midlertidige forskjeller	-12 717 636	-183 908
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 148 561	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-1 148 561</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Beregning av effektiv skattesats:</b>		
Resultat før skatt	13 595 127	-972 044
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 990 926	-213 850
Skatteeffekt av permanente forskjeller	59 636	1 626
<b>Sum</b>	<b>3 050 564</b>	<b>-212 224</b>
Effektiv skattesats	22,4 %	21,8 %

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Våre driftsmidler	525 272	906 605	381 333
Fordringer	1 405 945	1 154 788	-251 158
Balanseførte leieavtaler	-1 262 930	-1 222 079	40 851
Gevinst- og tapskonto	0	19 726	19 726
Tidsforskyvning konsernbidrag etter IFR5	12 223 792	0	-12 223 792
Andre forskjeller	0	-684 600	-684 600
<b>Sum</b>	<b>12 892 079</b>	<b>174 441</b>	<b>-12 717 638</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 148 561	-1 148 560
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>12 892 079</b>	<b>-974 120</b>	<b>-13 866 199</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>2 836 257</b>	<b>-214 306</b>	<b>-3 050 564</b>

Årsregnskapet er godkjent av Brønnøysundregistrene, 25.04.2025 kl 14:15



## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Sparebank 1 Østlandet</b>		
Fordringer		
Kundefordringer	7 911	36 717
Bankinnskudd, skattetrekk	3 916 649	3 282 843
<b>Sum</b>	<b>3 924 560</b>	<b>3 319 560</b>
Gjeld		
Leverandørgjeld	433 932	204 666
<b>Sum</b>	<b>433 932</b>	<b>204 666</b>

## Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Fordringer		
Konsernkoordinering	8 240 186	5 580 179
<b>Sum</b>	<b>8 240 186</b>	<b>5 580 179</b>
Gjeld		
Leverandørgjeld	1 922 073	1 288 868
<b>Sum</b>	<b>1 922 073</b>	<b>1 288 868</b>

Eiendomsmegler 1 Oslo AS deltar i konsernkoordinering som er administrert av morselskapet (Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS). Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 40. Pr 31.12.2024 er det benyttet MNOK 0,9 av bevilget trekkrettighet.

## Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS

Gjeld		
Leverandørgjeld	56 637	59 682
<b>Sum</b>	<b>56 637</b>	<b>59 682</b>

## Note 9 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	86 440 580	71 473 313
Avsetning til tap	1 331 815	811 457
<b>Balansert verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>85 108 765</b>	<b>70 661 856</b>

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Klientmidler og klientansvar	2024	2023
Klientansvar pr 31.12	409 551 532	279 978 751
Innestående på bankkonti	409 551 532	279 978 751
Overdekning klientmidler	0	0
<b>Motparts tilgjengelige</b>	<b>77 153 353</b>	<b>61 694 206</b>

\* Forretningspartner Østlandet AS er et datterselskap til Brønnøysundregistrene. Forretningspartner Østlandet AS er et datterselskap til Brønnøysundregistrene.



## Note 10 Bankinnskudd

Investerte midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 3 916 649 i 2024. For 2023 hadde selskapet kr 3 282 843 på skattetrekkkonto.

## Note 11 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 000 000,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1</b>		<b>1 000 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmesandel
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS	1	100,0	100,0

Selskapet er heleid av Sparebank 1 Østlandet ASA, som utarbeider konsernregnskapet. Forretningskontoret til banken er Strandgata 15, 2315 Hamar.

Konsernregnskapet kan innhentes fra Sparebank 1 Østlandet sine nettsider, under området Investor.

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Skyldige feriepenger	9 770 697	7 805 134
Skyldige bonus- og provisjonslønn	6 000 475	4 194 389
Påløpte kostnader	970 241	1 613 809
<b>Sum</b>	<b>15 741 413</b>	<b>13 613 332</b>

\* For mer informasjon om regnskapet, se  
Brønnøysundregistrene årsregnskap 2024, s. 14-15.



## Note 13 Andre forhold

Styret og generalforsamling har i 2024 vedtatt fusjon mellom EiendomsMegler 1 Innlandet AS, EiendomsMegler 1 Oslo AS og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Det sammenslåtte selskapet vil operere under navnet EiendomsMegler 1 Østlandet AS. Selskapene som fusjonerer, er alle eid av SpareBank 1 Østlandet. Finanskonsernet vil også være eiere av det sammenslåtte EiendomsMegler 1 Østlandet.

Fusjonen forventes gjennomført i løpet av første halvår 2025 med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1. januar 2025. Operasjonell gjennomføring av fusjonen er planlagt 1. mai 2025. Formålet med fusjonen er å styrke selskapenes samlede markedsposisjon, effektivisere driften, herunder uttak av kostnads synergier, og legge til rette for videre vekst og utvikling i regionen.

Fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Oslo AS gjennomføres som en forenklet mor-datter fusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS vil være overtagende selskap.

Fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Innlandet AS gjennomføres som en forenklet søsterfusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS vil være overtagende selskap.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Trondhjemsvegen 3  
NO-2821 Gjøvik  
Norway

+47 400 34 100  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Eiendomsmegler 1 Oslo 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, 18. februar 2025  
Deloitte AS



**Deloitte.**

Uavhengig revisors beretning  
Eiendomsmegler 1 Oslo AS


**Øystein Nyeggen Olsrud**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning EM1 OSlo

Name	Date
Olsrud, Øystein Nyeggen	2025-02-18

Identification

 bankID Olsrud, Øystein Nyeggen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## List of Signatures Page 1/1

### Årsberetning EM1 Oslo 2024 vedtatt av styret.pdf

Name	Method	Signed at
Haugseth, Stine Aspl	BANKID	2025-02-19 12:04 GMT+01
Hatland, Per	BANKID	2025-02-19 10:25 GMT+01
Martinsen, Turbjørn	BANKID	2025-02-19 10:20 GMT+01
Syverslød, Kent Victor	BANKID	2025-02-19 10:10 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID	2025-02-19 09:25 GMT+01
Kalleli, Bjarne	BANKID	2025-02-19 13:30 GMT+01
Gunders, Kar Floss	BANKID	2025-02-19 17:37 GMT+01



This document contains digital signatures. The security of the data is the responsibility of the document's author. For more information, contact: [KAM@BRONNOYSUNDREGISTREREN.NO](mailto:KAM@BRONNOYSUNDREGISTREREN.NO)



EiendomsMegler **1**

**ÅRSREGNSKAP**  
**2024**  
**FOR**  
**EIENDOMSMEGLER 1**  
**OSLO AS**

**1**

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til regnskapsloven av 1992 og regnskapsforskriften av 2005.



## ÅRSBERETNING 2024

### EiendomsMegler 1 Oslo AS

#### Virksomhetens art og hvor den drives

EiendomsMegler 1 Oslo AS er et huleid datterselskap av EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapene inngår i finanskonsernet SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet driver eiendomsmeglingsvirksomhet i Oslo og Akershus, herunder megling av fast eiendom, aksje- og borettslagsboliger, fritidseiendommer og prosjekterte boliger. Ved årskiftet er selskapet organisert med 20 salgsavdelinger, 19 meglerkontorer og 1 prosjektavdeling.

EiendomsMegler 1 Oslo AS har sitt hovedkontor på Youngstorgst 5, Oslo.

#### Fortsatt drift

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

Efter styrets oppfatning gir årsregnskapet en tilfredsstillende beskrivelse av selskapets økonomiske stilling ved årskiftet.

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.

#### Fusjon

Styret og generalforsamling har i 2024 vedtatt fusjon mellom EiendomsMegler 1 Innlandet AS, EiendomsMegler 1 Oslo AS og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Det sammenstilte selskapet vil operere under navnet EiendomsMegler 1 Østlandet AS. Fusjonen forventes gjennomført i løpet av første halvår 2025 med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1. januar 2025. Operasjonell gjennomføring av fusjonen er planlagt 1. mai 2025. Formålet med fusjonen er å styrke selskapenes samlede markedsposisjon, effektivisere driften, herunder uttak av kostnads synergier, og legge til rette for videre vekst og utvidelse i regionen. Fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Oslo AS gjennomføres som en forenklet mer-datter fusjon, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS vil være overtagende selskap. Fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Innlandet AS gjennomføres som en forenklet søsterfusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS vil være overtagende selskap.

#### Personale og arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet har gått opp fra 4,18 prosent i 2023 til 4,78 prosent i 2024. 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 bærekraftsstrategi og arbeider for tiden med kompetanseheving på området. Nærmere detaljer fremgår av eksistensielsvurderingen.

## Likestilling

Av selskapets totale 144 ansatte var det ved årsskiftet 37 prosent kvinner og 63 prosent menn. Styret i selskapet består av 2 kvinner og 4 menn, hvorav 5 er valgt av generalforsamling og 1 representant for de ansatte. Selskapets personalpolitikk er kjønnsnøytral på alle områder og likestillingsoppermål tilfredsstillende ivarett.

Andelen kvinner som jobber midlertidig er 30%, mens andelen menn som jobber midlertidig er 20%. Totalt er det flere menn enn kvinner som jobber midlertidig. Midlertidig ansatte er i all hovedsak trainees under opplæring. Av selskapets ansatte er det kun midlertidig ansatte som er deltidansatte.

I 2024 har gjennomsnittlig antall uker i fødselspermisjon vært 11,2 uker for kvinner og 7,9 uker for menn.

Eiendomsめglere/fulmektiger utgjør hoveddelen av selskapets ansatte og avlønnes etter omsetning og prestasjon. Lønnsvilkår er like uavhengig av kjønn. Gjennomsnittslønn for kvinner og menn i inntidsstillinger utgjorde henholdsvis kr 825.408 og kr 881.201 i 2024. Det er ikke tilstredelig ansatte av hvert kjønn til fremstille lønnsoversikt på stillingsgruppenivå.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme diskrimineringslovens formål. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, fremme av utviklingsmuligheter, beskyttelse mot trakassering og tilrettelegging av fysiske forhold. De ansattes lønsvilkår er i all hovedsak provisjonsbasert og forskjellene i avlønning er relatert til den enkelte prestasjoner. De ansatte med lederansvar (avdelingsledere) har i tillegg til en provisjonsbasert avlønning også en fastlønn som er basert på antall tilrapporterende.

De fleste kontorer er tilrettelagt for funksjonshemmede. Det er ikke mottatt tilbakemelding om at noen opplever diskriminering i selskapet.

## Ansvarsforsikring

Selskapet har styreansvarsforsikring gjennom en felles forsikring tegnet av SpareBank 1 Utvikling DA, som omfatter alle tilknyttede sparebanker med datterselskaper. Dekningen er på NOK 800 000 000 per skade og samlet per år for alle sikrede. Forsikringen gjelder for styrets medlemmer og selskapets ledelse m.m.

## Åpenhetstoven

Selskapet har vedtatt retningslinjer, kartlagt leverandører og forretningsforbindelser, og arbeider med aksjonærsvurderinger. Arbeidet er beskrevet på <https://www.eiendomsmegler1.no/om-oss/aperhetstoven> hvor publikum kan be om innsyn. Oppdatert aksjonærsvurdering er publisert på foretakets nettsider.

## Redegjørelse for årregnskapet

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 AS økte fra kr 186,4 mill i 2023 til kr 219,3 mill i 2024. Driftskostnadene økte fra kr 185,2 mill i 2023 til kr 205,7 mill i 2024. Driftsresultatet ble kr 13,6 mill i 2024, som er kr 12,4 mill høyere enn i 2023.



Årsresultatet etter skatt endte på kr 10,5 mill i 2024, mot minus kr 0,8 mill i 2023.

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter fra 2023 til 2024 er kr 0,8 mill. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 4,0 mill. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde minus kr 0,7 mill. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde minus kr 2,7 mill.

Inntektsekningen skyldes i hovedsak økning i provisjonsinntekter fra boligomsetningen. Den vesentligste årsaken til kostnadsøkning knytter seg til økte lønnskostnader (primært høyere provisjonslønn som følge av økt omsetning), samt høyere kostnader til morselskapet EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS.

Markedet for boligomsetning i selskapets områder har vært meget god gjennom hele 2024. Målt mot fjoråret har det vært en volumvekst på 11,2% av solgte enheter. Prisveksten for 2024 viser en samlet positiv prisvekst på 6,8 % i Oslo og for Akershus ble prisveksten 5,0 %. Prisveksten for året 2024 har vært overraskende sterk, særlig i lys av den økonomiske situasjonen og ikke minst renterisikoen.

## Resultat og balanse

Selskapets årsresultat for 2024 viser et overskudd etter skatt på kr 10,5 mill, med driftsinntekter på kr 219,3 mill.

Selskapet har ved utgangen av 2024 en egenkapital på kr 60,5 mill. Ved forrige årsskifte var egenkapitalen på kr 49,9 mill. Selskapet har fra og med 2023 avlagt regnskap i henhold til full IFRS.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet benytter konsernkonto og samlet likviditet er bokført i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapets likviditet pr 31.12.2024 er god, og selskapet vurderer likviditets- og likviditetsrisikoen i selskapet som moderat. Konsernet har av eiermessige årsaker sikret seg likviditet gjennom kassekreditt i SpareBank 1 Østlandet. Kassekredittdokumentet er pr 31.12.2024 på kr 40 mill, med et opptrekk på kr 0,8 mill. EiendomsMegler 1 Oslo AS har en fordring på konsernkontoordningen med kr 8,2 mill. Selskapet har god tilgang på likviditet og vurderer kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet som lav.

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 kassapengene 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 31.12.2024 som eksponerer selskapet for rentebæringssisiko. Finansiell risiko vurderes samlet sett som lav.

## Disponering av resultat

Styret foreslår at årets overskudd i EiendomsMegler 1 Oslo AS på kr 10.544.564 fordeles slik:

Kr 10.544.564 overføres til annen egenkapital per 31.12.24.

Kr. 8.534.558 avgis som konsernbidrag (etter skatt) til morselskapet EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og overføres regnskapsmessig først i 2025 på grunn av regnskapsmessig tidsforskjyving etter IFRS.

## Fremtidig utvikling

Selgevirksomheten i EiendomsMegler 1 Oslo AS representerer kjernevirksomheten og er hovedinntekten i morselskapet.

Selskapet opererer i eiendomsbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for betydelige konjunktursvingninger. Selv moderate markedsmessige kortvinger vil påføre meglerelskapet

4



betydelige inntektsvingninger, også fordi psykologi og "timing" er faktorer som påvirker store kjøper- og selgergrupper.

Selskapet hadde i 2024 en markedsandel på 8,4 prosent samlet i Oslo og Akershus, mot 9,4 prosent i 2023. Markedsandelen i Akershus har således vært flat gjennom 2024. Totalt har salgsvolumet i Oslo og Akershus vært ca 10 % høyere i 2024 vs 2023. Selskapet har lagt en offensiv strategi mot utgangen av 2025 og forventer god vekst gjennom året. Selskapet har over tid jobbet aktivt med reduksjon av turnover samt rekruttering og oppløsning av nye meglere, da med mål om organisk vekst i strategiperioden mot utgangen av 2025. Selskapet er ved årsskiftet den 6. største eiendomsmegleren i markedsområdet. Det er verdt å merke seg at franchisa-selskapsene gjennom de siste 5 årene har hatt en betydelig vekst i Oslo/Akershus og at de nå i sum er ca 25 % større enn de egneide selskapsene som EM1, DNB Eiendom, Krogaveen og OBOS.

Det er ved årsskiftet et høyt volum av boliger til salg i markedet Oslo og Akershus. Ertensperselen i starten av året har vært meget høy, samtidig som det har blitt lagt ut få nye prosjekterte boliger. Salget ved inngangen til 2025 er rekordhøyt i selskapets markedsområde og det ble i januar 2025 solgt 3142 bruktboliger mot 2478 i 2024, noe som gir en vekst på 27 %. Selskapet solgte 249 bruktboliger i januar 2025 mot 178 samme periode i fjor, noe som gir en vekst på 40 %. Oppdragsmengingen er meget god sett opp mot markeds situasjonen og selskapet tegnet 384 nye oppdrag i januar 2025 mot 275 samme periode i fjor, en vekst på 40 %.

For nybygg/prosjekterte boliger er markedet svært uventende og har vært det gjennom hele 2024. Styret forventer at nybyggmarkedet fortsett vil være relativt svak i starten av 2025, men at situasjonen vil endre seg gjennom første halvdel av 2025. Det er avgjørende at det blir lansert flere nye nybygg/prosjekterte boliger i markedsområdet i nærmeste fremtid for å dekke etterterselen og vi bør nå landeser til at flere nye prosjekter vil kunne bli lansert.

Forventningen om rentenedbøttelser i løpet av året, endret boliglønnsforhold, god realøkonomisk vekst, lav arbeidsledighet og lav bygging av nye boliger, vil med stor sannsynligvis føre til økt ettertersel gjennom året. Styret forventer at boligmarkedet i Oslo og Akershus vil preges av høy aktivitet gjennom 2025 og at vi får en sterkt prisutvikling første halvår. For selskapet er volumet i markedet en avgjørende suksessfaktor. Det er som alltid betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige markedetshold.

Som bankeid meglerselskap er hovedfokus i 2025 å være offensiv overfor den skjærpede konkurransen. Planen er å vokse organisk ved å rekruttere gode avdelingsledere og meglere til dagens avdelingsstruktur. Selskapet investerer betydelige ressurser i å styrke markedsposisjonen og befeste stillingen som et av regionens ledende meglerforetak. Det er samtidig et viktig mål for selskapet å styrke samarbeidet med SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet er organisert med to regioner (Oslo og Akershus), med hver sin regionssjef. Målet er å sørge for en lettere oppfølging av den enkelte salgssavdeling, for å løfte prestasjonene ytterligere. Vi mener at flere forventninger, tett oppfølging og tydelige utførelsesmølinger til hver enkelt ansatt vil øke prestasjonene videre gjennom 2025.

Selskapet har en sterk mandatell eller ryggen. Eiendomsmegling er et strategisk viktig satsingsområde for SpareBank 1 Østlandet. Styret forventer at en videre implementering av selskapets strategi vil fortsette å gi positive resultat-effekter i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet i 2025 (EiendomsMegler 1 Østlandet AS fom 1. mai 2025).



Osk, 18.02.2025

EiendomsMegler 1 Oslo AS

Karl Elias Glensås  
Styreleder

Per Hatland  
Styremedlem

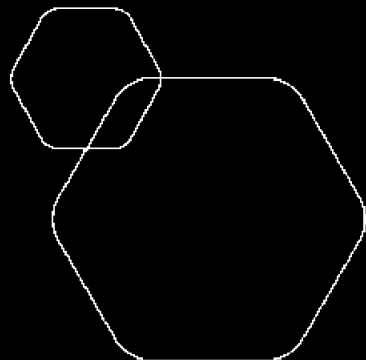
Trond Vaagan  
Styremedlem

Torbjørn Mørtnaen  
Styremedlem

Blame Kallell  
Styremedlem

Silje Asplil Haugseth  
Styremedlem

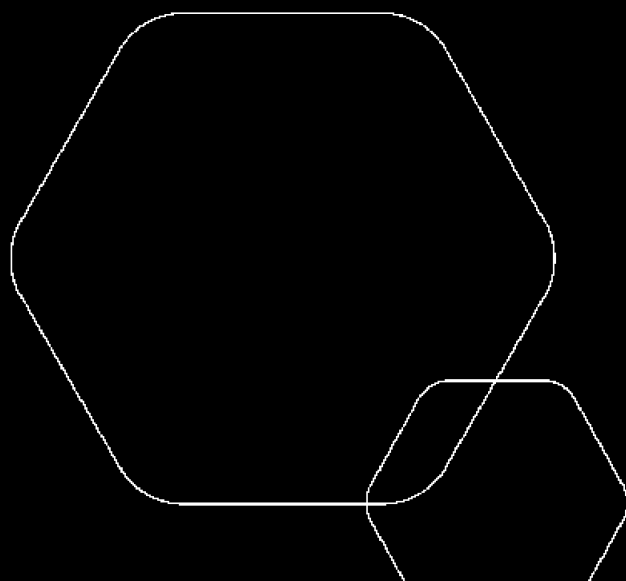
Kent Victor Syverstad  
Daglig leder



# Årsregnskap 2024

## Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 976 756 673



### RESULTATREGNSKAP

#### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	209 614 581	177 819 649
Annen driftsinntekt	1	9 722 296	8 596 170
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>219 336 877</b>	<b>186 415 819</b>
Varekostnad		19 016 220	18 986 913
Lønnskostnad	2	111 326 720	100 628 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 959 971	3 576 158
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	6 445 879	6 475 768
Annen driftskostnad	2, 5	65 954 925	55 544 491
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>205 703 714</b>	<b>185 211 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 633 163</b>	<b>1 203 985</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt	6	784 846	0
Annen finansinntekt		35 234	23 226
Rentekostnad til foretak i samme konsern		157 894	157 052
Rentekostnad leiekontrakter (IFRS 16)	4	695 473	799 938
Annen rentekostnad	6	0	1 211 513
Annen finanskostnad		4 748	30 753
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-38 036</b>	<b>-2 176 029</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>13 595 127</b>	<b>-972 044</b>
Skattekostnad på resultat	7	3 050 563	-212 223
<b>Resultat</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Utbetalt konsernbidrag		0	9 784 076
Overført til annen egenkapital		10 544 564	-10 543 897
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 544 564</b>	<b>-759 821</b>



### BALANSE

#### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	214 306
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>214 306</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	23 662 324	27 447 659
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 863 692	8 074 830
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 526 016</b>	<b>35 522 489</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 526 016</b>	<b>35 736 795</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	9	85 108 765	70 661 856
Andre kortsiktige fordringer		2 084 633	1 828 933
Konsernfordringer	8	8 250 097	5 592 522
<b>Sum fordringer</b>		<b>95 443 495</b>	<b>78 083 311</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 916 649	3 282 843
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>99 360 144</b>	<b>81 366 154</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>128 886 160</b>	<b>117 102 949</b>



### BALANSE

#### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		59 450 238	48 905 674
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>59 450 238</b>	<b>48 905 674</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 450 238</b>	<b>49 905 674</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	7	2 836 257	0
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	17 905 575	22 101 516
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>20 741 832</b>	<b>22 101 516</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	684 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>684 600</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 330 676	11 385 030
Skyldig offentlige avgifter		13 240 732	10 883 750
Konserngjeld	8	2 361 592	1 960 825
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	7 019 679	6 568 222
Annen kortsiktig gjeld	12	15 741 412	13 613 332
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 694 090</b>	<b>44 411 159</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 435 922</b>	<b>67 197 275</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>13</b>	<b>128 886 160</b>	<b>117 102 949</b>



**BALANSE**

**EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS**

Oslo, 19.02.2025

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

\_\_\_\_\_  
Kari Elise Gisnås  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Martinsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Hatland  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjarne Kalleli  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Vaagan  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stine Aspli Haugseth  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kent Victor Syverstad  
daglig leder



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		13 595 127	-972 044
Ordinære avskrivninger	3	2 959 971	3 576 158
Avskrivninger og renter IFRS leieavtaler	4	7 141 352	7 275 706
Leiebetaling IFRS 16	4	-7 100 502	-7 253 521
Endring i kundefordringer	9	-14 446 909	-5 376 239
Endring i leverandørgjeld		-2 054 354	2 499 274
Endring i konsernmellomværende		403 199	187 306
Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 544 762	-2 506 634
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>4 042 645</b>	<b>-2 569 995</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-748 832	-526 849
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-748 832</b>	<b>-526 849</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger konsernkontoordning		0	15 638 551
Utbetalinger konsernkontoordning		-2 660 007	0
Utbetalinger av konsernbidrag		0	-12 543 687
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-2 660 007</b>	<b>3 094 864</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		633 806	-1 980
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 282 843	3 284 820
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>10</b>	<b>3 916 649</b>	<b>3 282 840</b>



## Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	1 000 000	59 449 571	60 449 571
Årets resultat		-759 821	-759 821
Utbetalt konsernbidrag etter skatt		-9 784 076	-9 784 076
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>48 905 674</b>	<b>49 905 674</b>

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2024</b>	1 000 000	48 905 674	49 905 674
Årets resultat	0	10 544 564	10 544 564
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 000 000</b>	<b>59 450 238</b>	<b>60 450 238</b>

Det er utstedt 1 aksje hvor pålydende er 1 000 000 kroner. Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS eier 100 % av aksjene i selskapet.

Årets overskudd er overført til annen egenkapital.



## Regnskapsprinsipper

### GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER – VURDERING OG KLASIFISERING – ANDRE FORHOLD

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, egenkapitaloppstilling, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er utarbeidet i henhold til internasjonale regnskapsstandarder (International Financial Reporting Standards - IFRS) som er vedtatt av EU. Dette omfatter også tolkninger fra Den internasjonale tolkningskomité for finansiell rapportering (IFRIC) og dens forgjenger, Den faste tolkningskomité (SIC). Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2024.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS er selskapets morselskap og inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet. Konsernregnskapet til SpareBank 1 Østlandet, er utarbeidet i henhold til IFRS som fastsatt av EU.

### 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 leieforpliktelsen 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

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, 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 leieforpliktelsen. 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 leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- 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**

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

## **SALGSINNETEKTER**

Inntektsføring skjer i tråd med IFRS 15. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles. Den regnskapsmessige inntektsføring av provisjoninntekt skjer på tidspunkt for aksept av bud. Det avsettes en andel for uopptjent inntekt på de oppdrag der oppgjør ikke er foretatt. Tilretteleggingsgebyr og grunnpakke markedsføring, inkludert oppgjør, visning og verdivurdering, inntektsføres når tjenesten er levert. Selskapet har utlegg som viderefaktureres kunde uten påslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## **KLIENTMIDLER**

Selskapet har opprettet egne bankkonto for klientmidler, som holdes adskilt fra egne midler. Innestående midler regnes ikke som selskapets eiendel, og er dermed holdt utenfor balansen. Kreditrenter tilfaller selger og/eller kjøper, og kredittrisikoen bæres av selger. Midlene oppfyller dermed kriterier om nettoføring mot klientansvar iht. IAS 32.

## **KONSERNKONTO**

Selskapet har en konsernkontoavtale med morselskapet SpareBank 1 Østlandet, som omfatter selskapets driftskonto. Totale innskudd på konsernkontoen er regnskapsført som bankinnskudd. 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 morsselskapet er dette tilsvarende regnskapsført som fordring og gjeld til selskap i samme konsern.

## **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.



## **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.

## **SKATT**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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



## Note 1 Inntekter

	2024	2023
<b>Spesifikasjon av salgsinntekt</b>		
Provisjonsinntekt	113 320 899	92 664 086
Markedspakke	38 853 371	34 651 327
Visning	9 273 948	7 526 548
Tilrettelegging	28 721 215	27 024 728
Oppgjørshonorar	18 584 309	14 275 652
Andre inntekter	860 839	1 677 308
<b>Sum</b>	<b>209 614 581</b>	<b>177 819 649</b>
<b>Spesifikasjon av annen inntekt</b>		
Provisjons og samarbeidsavtaler	9 722 296	8 596 170
<b>Sum</b>	<b>9 722 296</b>	<b>8 596 170</b>

All inntekt er i Norge.

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

	2024	2023
<b>Lønnskostnader</b>		
Lønn	92 654 948	82 814 514
Arbeidsgiveravgift	14 471 478	12 347 172
Pensjonskostnader	1 607 893	2 176 426
Andre relaterte ytelser/ Refusjoner	2 592 401	3 290 392
<b>Sum</b>	<b>111 326 720</b>	<b>100 628 504</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 120 årsverk. I 2023 hadde selskapet sysselsatt 122 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Innskuddspensjon utgjør kr 1 607 894 i 2024 og kr 2 176 426 i 2023.

Daglig leder og styret lønnes av morselskapet, Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS.



## 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 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 som selv bærer kostnaden som er forbundet med tildeling av bonusbevis til de ansatte gjennom spareprogrammet.

## ANSATTLÅN

Eiendomsmegler 1 Oslo 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 subsidierer ansattes rentefordel. Rentefordelen blir fakturert fra morselskapet Sparebank 1 Østlandet og er kostnadsført som lønnskostnad.

## REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 162 423 eks mva. For 2023 var kostnadsført revisjonshonorar på kr 157 684 eks mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 49 200 i 2024, sammenlignet med kr 47 750 i 2023.

## Note 3 Varige driftsmidler

	2024	2023
<b>Anskaffelseskost 01.01.</b>	35 901 393	35 374 544
Tilgang kjøpte driftsmidler	748 832	526 849
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>36 650 225</b>	<b>35 901 393</b>
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>5 863 691</b>	<b>8 074 830</b>
<b>Akk. av- og nedskrivninger 01.01.</b>	27 826 563	24 250 405
Årets avskrivninger	2 959 971	3 576 158
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>30 786 533</b>	<b>27 826 563</b>

Varige driftsmidler omfatter programvare, driftsløsøre og inventar, og blir avskrevet lineært over antatt økonomisk levetid på mellom 3 og 8 år.



### Note 4 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Bruksrett 01.01</b>	<b>27 447 659</b>	<b>34 510 448</b>
Tilgang bruksrett	896 457	307 641
Justering bruksrett	1 764 088	-894 661
Avskrivning bruksrett	-6 445 879	-6 475 768
<b>Sum bruksrett 31.12</b>	<b>23 662 325</b>	<b>27 447 659</b>
Forpliktelse 01.01	28 669 738	35 726 257
Tilgang forpliktelse	896 457	0
Justering forpliktelse	1 764 088	-914 049
Rentekostnad forpliktelse	695 473	799 938
Avgang	0	311 111
Leiebetalinger forpliktelse	-7 100 502	-7 253 521
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>24 925 254</b>	<b>28 669 736</b>
Langsiktig forpliktelse	17 905 575	22 101 516
Kortsiktig forpliktelse	7 019 679	6 568 222
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>24 925 254</b>	<b>28 669 736</b>
<b>Effekter IFRS 16</b>		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IFRS 16	-7 100 502	-7 253 521
(Økning) kostnader etter IFRS 16	7 141 352	7 275 706
<b>Endring i resultat før skatt i perioden</b>	<b>40 850</b>	<b>22 185</b>
<b>Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen</b>	<b>4,3 år</b>	<b>4,3 år</b>
<b>Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen</b>	<b>7 100 502</b>	<b>7 253 521</b>
<b>Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger</b>		
Mindre enn 1 år	7 101 480	7 256 290
1-2 år	5 627 007	7 014 642
2-3 år	4 537 458	5 631 893
3-4 år	3 963 851	4 573 267
4-5 år	3 474 070	3 843 692
Mer enn 5 år	1 783 531	5 005 092
<b>Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12</b>	<b>26 487 397</b>	<b>33 324 876</b>



## Note 5 Transaksjoner med nærstående

	2024	2023
<b>Eiendomsmegler 1 Innlandet AS</b>		
Meglervederlag	884 760	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>884 760</b>	<b>0</b>
<b>Eiendomsmegler Oslo Akershus AS</b>		
Franchiseavgift	17 592 206	13 791 717
Oppgjørskostnad	16 659 500	11 007 500
Markedsføringsbidrag	5 295 779	4 685 744
<b>Sum kostnader</b>	<b>39 547 485</b>	<b>29 484 961</b>
<b>Sparebank 1 Østlandet</b>		
Husleie	3 254 736	3 216 966
Verdivurdering salg	-94 000	-82 950
Rentefordel ansattlån	1 544 097	1 283 389
Rente og garantikostnader	157 894	157 052
Felleskostnader, IT, forsikring, kantine, spareprogram	1 493 510	1 795 475
<b>Sum kostnader</b>	<b>6 356 237</b>	<b>6 369 932</b>
<b>Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS</b>		
Honorar innleide økonomitjenester	542 603	445 736
<b>Sum kostnader</b>	<b>542 603</b>	<b>445 736</b>
<b>Youngstorget 5 AS</b>		
Husleie	542 216	613 244
<b>Sum kostnader</b>	<b>542 216</b>	<b>613 244</b>



## Note 6 Spesifikasjon av annen renteinntekt og rentekostnad

<b>Spesifikasjon av annen renteinntekt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteinntekt - Klientrenter	17 787 472	0
Rentekostnad - Klientrenter	-16 995 258	0
Rentekostnad - Leverandørgjeld	-5 537	0
Renter og provisjon bank	-1 832	0
<b>Sum</b>	<b>784 845</b>	<b>0</b>

<b>Spesifikasjon av annen rentekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteinntekt - Klientrenter	0	13 938 878
Rentekostnad - Klientrenter	0	-15 124 011
Rentekostnad - Leverandørgjeld	0	-28 031
Renter og provisjon bank	0	3 395
Rentekostnader - Skattefrie	0	-1 743
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-1 211 513</b>

Klientrenter er presentert brutto i resultatoppstillingen. Renter på klientmidler tilfaller selger/kjøper dersom rentene overstiger et halvt rettsgebyr.



## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 050 563	-212 223
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 050 563</b>	<b>-212 223</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	13 595 127	-972 044
Permanente forskjeller	271 073	7 392
Endring i midlertidige forskjeller	-12 717 638	-183 908
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 148 561	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-1 148 561</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	13 595 127	-972 044
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 990 928	-213 850
Skatteeffekt av permanente forskjeller	59 636	1 626
<b>Sum</b>	<b>3 050 564</b>	<b>-212 224</b>
Effektiv skattesats	22,4 %	21,8 %

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	525 272	906 605	381 333
Fordringer	1 405 945	1 154 788	-251 158
Balanseførte leieavtaler	-1 262 930	-1 222 079	40 851
Gevinst – og tapskonto	0	19 728	19 728
Tidsforskyvning konsernbidrag etter IFRS	12 223 792	0	-12 223 792
Andre forskjeller	0	-684 600	-684 600
<b>Sum</b>	<b>12 892 079</b>	<b>174 441</b>	<b>-12 717 638</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 148 561	-1 148 561
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>12 892 079</b>	<b>-974 120</b>	<b>-13 866 199</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>2 836 257</b>	<b>-214 306</b>	<b>-3 050 564</b>



## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Sparebank 1 Østlandet</b>		
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	9 911	36 717
Bankinnskudd, skattetrekk	3 916 649	3 282 843
<b>Sum</b>	<b>3 926 560</b>	<b>3 319 560</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	433 932	204 666
<b>Sum</b>	<b>433 932</b>	<b>204 666</b>

## Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

<b>Fordringer</b>		
Konsernkontoordning	8 240 186	5 580 179
<b>Sum</b>	<b>8 240 186</b>	<b>5 580 179</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 922 073	1 288 868
<b>Sum</b>	<b>1 922 073</b>	<b>1 288 868</b>

Eiendomsmegler 1 Oslo AS deltar i konsernkontoordning som er administrert av morselskapet (Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS). Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 40. Pr 31.12.2024 er det benyttet MNOK 0,9 av bevilget trekkrettighet.

## Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS

<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	56 637	59 882
<b>Sum</b>	<b>56 637</b>	<b>59 882</b>

## Note 9 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	86 440 580	71 473 313
Avsetning til tap	1 331 815	811 457
<b>Balansført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>85 108 765</b>	<b>70 661 856</b>

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

<b>Klientmidler og klientansvar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Klientansvar pr 31.12	409 551 532	279 978 751
Innestående på bankkonti	409 551 532	279 978 751
<b>Overdekning klientmidler</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Meglers tilgodehavende</b>	<b>77 153 353</b>	<b>61 694 206</b>



## Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 3 916 649 i 2024. For 2023 hadde selskapet kr 3 282 843 på skattetrekkkonto.

## Note 11 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 000 000,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1</b>		<b>1 000 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS	1	100,0	100,0

Selskapet er heleid av Sparebank 1 Østlandet ASA, som utarbeider konsernregnskapet. Forretningskontoret til banken er Strandgata 15, 2315 Hamar.

Konsernregnskapet kan innhentes fra Sparebank 1 Østlandet sine nettsider, under området Investor.

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Skyldige feriepenger	8 770 697	7 805 134
Skyldige bonus- og provisjonslønn	6 000 475	4 194 389
Påløpte kostnader	970 241	1 613 809
<b>Sum</b>	<b>15 741 413</b>	<b>13 613 332</b>



## Note 13 Andre forhold

Styret og generalforsamling har i 2024 vedtatt fusjon mellom EiendomsMegler 1 Innlandet AS, EiendomsMegler 1 Oslo AS og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Det sammenslåtte selskapet vil operere under navnet EiendomsMegler 1 Østlandet AS. Selskapene som fusjonerer, er alle eid av SpareBank 1 Østlandet. Finanskonsernet vil også være eneeier av det sammenslåtte EiendomsMegler 1 Østlandet.

Fusjonen forventes gjennomført i løpet av første halvår 2025 med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1. januar 2025. Operasjonell gjennomføring av fusjonen er planlagt 1. mai 2025. Formålet med fusjonen er å styrke selskapenes samlede markedsposisjon, effektivisere driften, herunder uttak av kostnadssynergier, og legge til rette for videre vekst og utvikling i regionen.

Fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Oslo AS gjennomføres som en forenklet mor-datter fusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS vil være overtagende selskap.

Fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Innlandet AS gjennomføres som en forenklet søsterfusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS vil være overtagende selskap.