



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kent Victor Syverstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	196 052 670	182 039 630
Annen driftsinntekt	1	5 961 596	2 899 050
Sum inntekter		202 014 266	184 938 680
Kostnader			
Varekostnad		16 741 361	19 792 366
Lønnskostnad	2	100 981 982	99 051 764
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 017 280	3 343 939
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	12	5 490 268	4 781 218
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2, 7	59 976 869	54 174 573
Sum kostnader		187 207 761	181 143 860
Driftsresultat		14 806 505	3 794 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			3 083 077
Annen renteinntekt		802 468	
Annen finansinntekt		7 732	9 310
Sum finansinntekter		810 201	3 092 387
Rentekostnad til foretak i samme konsern		202 091	255 870
Annen rentekostnad	12	1 085 599	1 028 897
Annen finanskostnad		3 285	
Sum finanskostnader		1 290 975	1 284 767
Netto finans		-480 774	1 807 620
Ordinært resultat før skattekostnad		14 325 731	5 602 440
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 165 788	1 249 634
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 159 943	4 352 806
Årsresultat	9	11 159 943	4 352 806



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 159 943	4 352 806
Totalresultat		11 159 943	4 352 806
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	10 803 000	3 955 380
Avsatt til annen innskutt egenkapital	9	356 943	397 426
Sum overføringer og disponeringer		11 159 943	4 352 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	425 864	544 435
Sum immaterielle eiendeler		425 864	544 435
Varige driftsmidler			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	12	39 806 178	40 764 795
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	12 475 225	12 030 967
Sum varige driftsmidler		52 281 404	52 795 762
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		52 707 268	53 340 197
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	70 182 316	75 564 362
Andre kortsiktige fordringer		210 431	552 875
Konsernfordringer	6	28 646 947	
Sum fordringer		99 039 693	76 117 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 250 933	3 425 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 250 933	3 425 615
Sum omløpsmidler		103 290 626	79 542 852
SUM EIENDELER		155 997 894	132 883 049



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Annen innskutt egenkapital	9	48 899 357	48 542 414
Sum innskutt egenkapital		49 899 357	49 542 414
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	9		
Sum egenkapital		49 899 357	49 542 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	34 388 102	35 665 690
Sum avsetninger for forpliktelser		34 388 102	35 665 690
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		34 388 102	36 271 403
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	11 817 799	7 350 438
Betalbar skatt	4	217	19
Skyldig offentlige avgifter		13 599 349	10 503 233
Kortsiktig konserngjeld	6	24 521 000	12 600 177
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	6 267 533	5 599 706
Annen kortsiktig gjeld	11	15 504 536	11 621 372
Sum kortsiktig gjeld		71 710 434	47 674 945
Sum gjeld		106 098 537	83 340 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 997 894	132 883 049



020321 Protokoll fra ordinær generalforsamling EM1OAS.pdf

Signers:

Name

Gisnås, Kari Elise
Syverstad, Kent Victor

Method

BANKID_MOBILE
BANKID_MOBILE

Date

2021-03-02 15:29 GMT+1
2021-03-03 08:45 GMT+1

This document package contains:

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



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

Document ID:
BDC724B25B914C89BBE3FD2E434B3ED9

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



PROTOKOLL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

Den 2. mars 2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Eiendomsmegler 1 Oslo i Hamar.

Til stede var:

- Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS v/ styrets leder, Kari Elise Gisnås som representerte 100 % av aksjene og stemmene. Samtlige av aksjene og 100 % av stemmene i selskapet var dermed representert.

I tillegg møtte:

- Kent Victor Syverstad, daglig leder

Til behandling forelå:

1. Åpning av generalforsamlingen

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

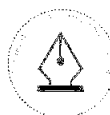
2. Valg av møteleder

Kari Elise Gisnås ble valgt til å lede møtet.

3. Godkjenning av innkallingen

Innkallingen og dagsorden ble godkjent og møtelederen erklærte generalforsamlingen lovlig satt.

Beslutningen var enstemmig



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

Document ID:
BDC724B25B914C89BBE3FD2E434B3ED9



4. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Kent Victor Syverstad ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

Beslutningen var enstemmig.

5. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte

Utkast til årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning er tilsendt aksjeeier forut for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen besluttet å godkjenne årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen for 2020.

Videre besluttet generalforsamlingen, i samsvar med styrets innstilling, at Eiendomsmegler 1 Oslo AS sitt overskudd for året 2020 på kr. 11 159 943 skal ytes som konsernbidrag til Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS med kr. 10 803 000 og kr. 356 943 overføres til annen egenkapital.

Generalforsamlingens beslutning var enstemmig.

6. Fastsettelse av honorar til revisor

Generalforsamlingen godkjente revisors honorar for 2020 på kr.252 729,- eks. mva.

Beslutningen var enstemmig.

Det forelå ingen flere saker til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Hamar, 2. mars 2021

Kari Elise Gisnås

Kent Victor Syverstad



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

Document ID:
BDC724B25B914C89BBE3FD2E434B3ED9



Eiendomsmegler 1 Oslo AS styrets årsberetning 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2021-02-18 16:58 GMT+1
Hatland, Per	BANKID	2021-02-18 18:39 GMT+1
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2021-02-19 09:07 GMT+1
Syverstad, Kent Victor	BANKID_MOBILE	2021-02-19 09:11 GMT+1
Bruset, Hege Langerud	BANKID_MOBILE	2021-02-19 13:55 GMT+1
Heggø, Silje Bjørketun	BANKID	2021-02-19 18:29 GMT+1

This document package contains:

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



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

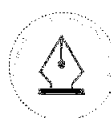
Document ID:
F9755D167B3C42FF87EA97CB5CAAF304

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



EiendomsMegler **1**

ÅRSREGNSKAP
2020
FOR
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:
F9755D167B3C42FF87EA97CB5CAAF304



ÅRSBERETNING 2020

EiendomsMegler 1 Oslo AS

Virksomhetens art og hvor den drives

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

Selskapet driver eiendomsmevlingsvirksomhet i Oslo og Akershus, herunder megling av fast eiendom, aksje- og borettslagsboliger, fritidseiendommer og prosjekterte boliger. Ved årsskiftet er selskapet organisert med 22 salgsavdelinger; 20 meglerkontorer og 2 prosjektavdelinger.

EiendomsMegler 1 Oslo 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 er økt fra 2,47 prosent i 2019 til 3,41 prosent i 2020. Det har ikke vært personskader eller skader på selskapets eiendeler.

Ytre miljø

Styret anser ikke at driften forurensar det ytre miljø.

Likestilling

Av selskapets totalt 141 ansatte var det ved årsskiftet 44 prosent kvinner og 56 prosent menn. Styret i selskapet består av 3 kvinner og 2 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.

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.



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

Document ID:
F9755D167B3C42FF87EA97CB5CAAF304



Driftsinntektene i EiendomsMegler 1 Oslo AS økte fra 185 mill i 2019 til kr 202 mill i 2020. Driftskostnadene økte fra kr 181,1 mill i 2019 til kr 187,2 mill i 2020. Driftsresultatet ble kr 14,8 mill i 2020, som er 11 mill høyere enn i 2019.

Årsresultatet etter skatt endte på kr 11,2 mill, mot kr 4,4 mill i 2019.

Inntektsøkningen skyldes i hovedsak økning i provisjonsinntekter fra boligomsetningen. Tilknyttede salgsinntekter har også økt som en konsekvens av økningen i omsetningsvolum. De vesentligste årsakene til kostnadsøkningen knytter seg til økt managementhonorar til morselskap, økt husleie og felleskostnader, samt noe økte avskrivninger.

Markedet for boligomsetning i selskapets områder ble preget av Covid 19 - nedstengning i mars og april, men fra og med mai har markedet vært preget av svært høy aktivitet. Det har vært relativt store volumer av boliger til salgs gjennom hele året. Det ble omsatt rekordmange bruktboliger, totalt 34.664 i området, en vekst på 5 prosent fra 2019. Lagrene av usolgte nyboliger i prosjekter har sunket en god del ettersom utbyggingen har sunket svakt gjennom 2020. Boligprisene i Oslo og omegn har vært stigende gjennom hele 2020 og spesielt har prisene økt mye i siste halvår. Boligprisene i Oslo endte opp 12 prosent i 2020.

Resultat og balanse

Selskapets årsresultat for 2020 viser et overskudd etter skatt på kr 11,2 mill, med driftsinntekter på kr 202 mill.

Selskapet har ved utgangen av 2020 en egenkapital på kr 49,9 mill. Ved forrige årsskifte var egenkapitalen på kr 49,5 mill.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet benytter konsernkonto og samlet likviditet er bokført i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Konsernets likviditet pr 31.12.2020 er økt sammenlignet med 2019, og selskapet vurderer kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet som moderat.

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 tidsspranget her være betydelig. Selskapene i konsernet må betale merverdiavgift og lønn knyttet til provisjoner av salget lenge før innbetaling. Konsernet har av eiermessige årsaker sikret seg likviditet gjennom kassekreditt i SpareBank 1 Østlandet. Kassekredittlimit er pr 31.12.2020 ubenyttet med 25 mill. Eiendomsmegler 1 Oslo har fordring på konsernkontoordningen med kr 28,6 mill. Selskapet har god tilgang på likviditet og vurderer kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet som lav.

Disponering av resultat

Styret foreslår at årets overskudd i EiendomsMegler 1 Oslo AS, stort kr 11.159.943 fordeles slik:

Kr. 356 943 Avsatt til annen innskutt egenkapital

Kr. 10.803.000 Avsatt konsernbidrag

Kr. 11.159.943 Sum overføringer

Fremtidig utvikling

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

Selskapet opererer i eiendomsbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for betydelig konjunktursvingninger. Inntektene er knyttet til transaksjoner som kundene gjennomfører relativt sjeldent. Selv moderate markedsmessige korrigeringer vil påføre meglerselskapet betydelig inntektssvingninger, også fordi psykologi og "timing" er faktorer som påvirker store kjøper- og selgergrupper.

Selskapet hadde i 2020 en markedsandel på 8,8 prosent samlet i Oslo og Akershus, mot 8,1 prosent i 2019. Markedsandelene har vært stigende fra april 2020. Totalt har salgsvolumet i Oslo og Akershus



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

Document ID:
F9755D167B3C42FF87EA97CB5CAAF304



vært rekordhøyt i 2020 og selskapet har evnet å ta ut en god vekst i et økende volummarked. Selskapet er ved årsskiftet den 5. største eiendomsmegleren i markedsområdet.

Det er ved årsskiftet lavt volum av boliger til salg i markedet Oslo og Akershus. Årsakene ligger i at etterspørselen i starten av året har vært svært høy samtidig som det har blitt lagt ut relativt få nye boliger. Salget ved inngangen til 2021 er for selskapet ca 15 prosent høyere enn i starten av 2020. Oppdragsinngangen er god sett opp mot markeds situasjonen, men tilbudet er lavere enn etterspørselen og da spesielt i Oslo.

Styret forventer svakt stigende salg gjennom de nærmeste måneder. Forventningen om fortsatt lav rente og stor etterspørsel de nærmeste måneder gjør at styret forventer at boligmarkedet i Oslo og Akershus preges av høy aktivitet gjennom 1. kvartal 2021 og at vi ser en positiv prisutvikling gjennom året. For selskapet er volumet i markedet en avgjørende suksessfaktor. Det er som alltid betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige markedsforhold.

Som bankeid meglerselskap er hovedfokus i 2021 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 samhandlingen med SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet er organisert med to regioner (Oslo og Akershus), med hver sin regionssjef. Målet er å sørge for en tettere oppfølging av den enkelte salgsavdeling med mål om å løfte prestasjonene ytterligere. Vi mener at klare forventninger, tett oppfølging og tydelige tilbakemeldinger til hver enkelt ansatt vil øke prestasjonene videre gjennom 2021.

Selskapet har en sterk finansiell eier i ryggen. Eiendomsmegling er et strategisk viktig satsningsområde for SpareBank 1 Østlandet. Styret forventer at en videre implementering av selskapets strategi vil fortsette å gi positive resultateffekter i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet i 2021

Oslo, 18.02.2021

EiendomsMegler 1 Oslo AS

Kari Elise Gisnås
styreleder

Silje Bjørketun Heggø
styremedlem

Torbjørn Martinsen
styremedlem

Per Hatland
styremedlem

Hege Langerud Brusset
styremedlem

Kent Victor Syverstad
daglig leder



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

Document ID:
F9755D167B3C42FF87EA97CB5CAAF304



Eiendomsmegler 1 Oslo AS årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2021-02-18 17:02 GMT+1
Hatland, Per	BANKID	2021-02-18 18:36 GMT+1
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2021-02-19 09:06 GMT+1
Syverstad, Kent Victor	BANKID_MOBILE	2021-02-19 09:12 GMT+1
Bruset, Hege Langerud	BANKID_MOBILE	2021-02-19 13:56 GMT+1
Heggø, Silje Bjørketun	BANKID	2021-02-19 18:29 GMT+1

This document package contains:

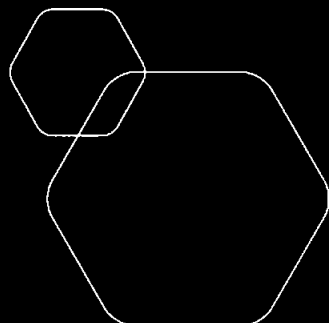
- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

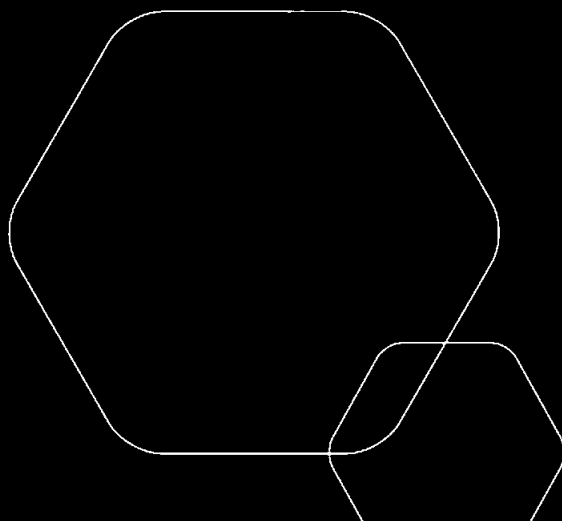
Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsregnskap 2020 Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 976 756 673



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1	196 052 670	182 039 630
Annen driftsinntekt	1	5 961 596	2 899 050
Sum driftsinntekter		202 014 266	184 938 680
Varekostnad		16 741 361	19 792 366
Lønnskostnad	2	100 981 982	99 051 764
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 017 280	3 343 939
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	12	5 490 268	4 781 218
Annen driftskostnad	2, 7	59 976 869	54 174 573
Sum driftskostnader		187 207 761	181 143 860
Driftsresultat		14 806 505	3 794 820
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	3 083 077
Annen renteinntekt		802 468	0
Annen finansinntekt		7 732	9 310
Rentekostnad til foretak i samme konsern		202 091	255 870
Annen rentekostnad	12	1 085 599	1 028 897
Annen finanskostnad		3 285	0
Resultat av finansposter		-480 774	1 807 620
Ordinært resultat før skattekostnad		14 325 731	5 602 440
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 165 788	1 249 634
Ordinært resultat		11 159 943	4 352 806
EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	9	11 159 943	4 352 806
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	9	10 803 000	3 955 380
Avsatt til annen innskutt egenkapital	9	356 943	397 426
Sum overføringer		11 159 943	4 352 806

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 2



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	425 864	544 435
Sum immaterielle eiendeler		425 864	544 435
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	12	39 806 178	40 764 795
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	12 475 225	12 030 967
Sum varige driftsmidler		52 281 404	52 795 762
Sum anleggsmidler		52 707 268	53 340 197
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	70 182 316	75 564 362
Andre kortsiktige fordringer		210 431	552 875
Konsernfordringer	6	28 646 947	0
Sum fordringer		99 039 693	76 117 237
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 250 933	3 425 615
Sum omløpsmidler		103 290 626	79 542 852
Sum eiendeler		155 997 894	132 883 049

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 3



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	48 899 357	48 542 414
Sum innskutt egenkapital		49 899 357	49 542 414
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital		49 899 357	49 542 414
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	34 388 102	35 665 690
Sum avsetning for forpliktelser		34 388 102	35 665 690
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	6	11 817 799	7 350 438
Betalbar skatt	4	217	19
Skyldig offentlige avgifter		13 599 349	10 503 233
Konserngjeld	6	24 521 000	12 600 177
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	6 267 533	5 599 706
Annen kortsiktig gjeld	11	15 504 536	11 621 372
Sum kortsiktig gjeld		71 710 434	47 674 945
Sum gjeld		106 098 537	83 340 635
Sum egenkapital og gjeld		155 997 894	132 883 049

Oslo, 18.02.2021

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Kari Elise Gisnås
styreleder

Silje Bjørketun Heggø
styremedlem

Torbjørn Martinsen
styremedlem

Per Hatland
styremedlem

Hege Langerud Bruset
styremedlem

Kent Victor Syverstad
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 4



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



INDIREKTE KONTANTSTRØM

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

	Note	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		14 325 731	5 602 440
Periodens betalte skatt		-19	-3 786
Ordinære avskrivninger	3	4 017 280	3 343 939
Avskrivninger IFRS leieavtaler	12	5 490 268	4 781 218
Netto leiebetalinger og renter IFRS leieavtaler		-5 057 922	-4 160 366
Endring i kundefordringer	5	5 382 046	-21 370 289
Endring i leverandørgjeld		4 467 361	4 605 674
Endring i andre tidsavgrensningsposter		7 238 234	-4 610 287
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		35 862 980	-11 811 458
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3	-4 461 538	-9 855 237
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-4 461 538	-9 855 237
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger konsernkontoordning		0	20 749 626
Utbetaling konsernkontoordning		-30 576 123	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-30 576 123	20 749 626
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		825 319	-917 069
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		3 425 615	4 342 684
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	8	4 250 934	3 425 615

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 5



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F

Regnskapsprinsipper

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER – VURDERING OG KLASSIFISERING – ANDRE FORHOLD

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

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 full IFRS som fastsatt av EU.

FORENKLET IFRS

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

LEIEAVTALER (IFRS 16)

Vi har tatt i bruk IFRS 16 leieavtaler fra 1. januar 2019 ved å bruke den forenklete overgangstilnærmingen i samsvar med IFRS 16.C5 (b) og har ikke omarbeidet sammenligninger for rapporteringsperioden 2018, som tillatt under de spesifikke overgangsbestemmelsene i standarden.

Fram til regnskapsåret 2018 ble leiekontrakter på eiendom klassifisert som operasjonelle leieavtaler, etter prinsippene i IAS 17 Leiekontrakter, måles leieforpliktelsen nå ved bruk av IFRS 16 som; nåverdien av de gjenværende leieforholdene, diskontert med leietakers lånerente (2,5%) fra 1. januar 2019.

De tilhørende eiendeler til bruksrett ble målt til et beløp som tilsvarer leieavtalen, justert med beløpet for forhåndsbetalte eller påløpte leiekontrakter relatert til den leiekontrakten som ble anerkjent i balansen per 31. desember 2018. I anvendelsen av IFRS 16 for første gang har selskapet benyttet følgende vurderinger som tillatt av IFRS 16:

- bruk av en enkelt diskonteringsrente til en portefølje av leieavtaler med rimelig like egenskaper
 - regnskapsføring av operasjonelle leieavtaler med en gjenværende leiekontrakt på under 12 måneder per 1. januar 2019 som kortsiktige leieavtaler
 - utelukkelse av operasjonelle leieavtaler med lav verdi, og
 - utelukkelse av første direkte kostnader for måling av bruksretten på datoen for den første bruken
- Omklassifiseringene og justeringene som følger av de nye leasingreglene er innregnet i åpningsbalansen 1. januar 2019.

PRESENTASJONSVALUTA

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

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

SALGSINNTEKTER

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 verddivurdering, 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.



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

Document ID:
F46CEBF916C4C6A861B6041B8BF3B7F



KLIENTMIDLER

Selskapet har opprettet egne bankkonto for klientmidler, som holdes adskilt fra egne midler. Innstående 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 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.

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.



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



Note 1 Inntekter

	2020	2019
Spesifikasjon av salgsinntekt		
Provisjonsinntekt	116 066 488	109 448 811
Markedspakke	29 585 331	24 377 769
Visning	7 816 862	10 164 763
Tilrettelegging	26 486 559	25 371 507
Oppgjørshonorar	16 086 258	13 618 289
Andre inntekter	11 173	-941 507
Sum	196 052 670	182 039 631
Spesifikasjon av annen inntekt		
Utleie parkering	0	8 280
Provisjons og samarbeidsavtaler	5 961 596	2 890 770
Sum	5 961 596	2 899 050

All inntekt er i Norge.

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

	2020	2019
Lønnskostnader		
Lønn	86 616 515	81 498 688
Arbeidsgiveravgift	11 731 779	11 938 767
Pensjonskostnader	1 027 807	2 141 744
Andre relaterte ytelser/ Refusjoner	1 605 881	3 472 566
Sum	100 981 982	99 051 764

Selskapet har i 2020 sysselsatt 128 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 1 027 807 i 2020 og kr 2 141 744 i 2019.

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 225 229. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 27 500.



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



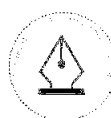
Note 3 Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Programvare	Driftsløse, inventar o.l	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2020	9 940 237	14 970 107	24 910 344
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 998 178	1 463 361	4 461 539
Anskaffelseskost 31.12.2020	12 938 415	16 433 468	29 371 883
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	2 893 489	14 003 169	16 896 658
Bokført verdi per 31.12.2020	10 044 926	2 430 299	12 475 225
Årets avskrivninger	1 308 519	2 708 761	4 017 280
Økonomisk levetid	3-8 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 047 217	1 115 639
Endring i utsatt skattefordel	118 571	133 997
Skattekostnad ordinært resultat	3 165 788	1 249 636
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	14 325 731	5 602 441
Permanente forskjeller	64 213	77 721
Endring i midlertidige forskjeller	-538 957	-609 075
Avgitt konsernbidrag	-13 850 000	-5 071 000
Skattepliktig inntekt	987	87
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 047 217	1 115 639
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 047 000	-1 115 620
Sum betalbar skatt i balansen	217	19
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	14 325 731	5 602 441
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 151 661	1 232 537
Skatteeffekt av permanente forskjeller	14 127	17 099
Sum	3 165 788	1 249 636
Effektiv skattesats	22,1 %	22,3 %

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



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



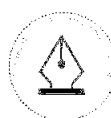
	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	136 938	-951 529	-1 088 468
Fordringer	-1 261 760	-1 070 739	191 021
Balanseførte leieavtaler	-849 457	-500 601	348 856
Gevinst – og tapskonto	38 532	48 166	9 634
Sum	-1 935 746	-2 474 703	-538 957
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 935 746	-2 474 703	-538 957
Utsatt skattefordel (22 %)	-425 864	-544 435	-118 571

Note 5 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	71 444 075	76 686 003
Avsetning til tap	1 261 760	1 121 641
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	70 182 316	75 564 362

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

	2020	2019
Klientmidler og klientansvar		
Klientansvar pr 31.12	448 765 072	370 054 645
Innestående på bankonti	448 767 598	370 057 482
Overdekning klientmidler	-2 526	-2 837
Meglers tilgodehavende	62 097 134	72 683 571



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Sparebank 1 Østlandet		
Fordringer		
Bankinnskudd, skattetrekk	4 250 933	3 425 615
Sum	4 250 933	3 425 615
Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	1 198 759	454 984
Sum	1 198 759	454 984

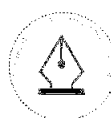
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

	2020	2019
Fordringer		
Konsernkontoordning	28 646 947	0
Sum	28 646 947	0
Gjeld	2020	2019
Konsernkontoordning	0	1 929 177
Leverandørgjeld	1 322 153	1 873 562
Avsatt konsernbidrag 2020	13 850 000	5 071 000
Skyldig konsernbidrag ikke utbetalt	10 671 000	5 600 000
Sum	25 843 153	14 473 739

Eiendomsmegler 1 Oslo AS deltar i konsernkontoordning som er administrert av morselskapet (Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS). Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 25. Pr 31.12.2020 er det benyttet MNOK 0,0 av bevilget trekkrettighet.

Note 7 Transaksjoner med nærstående

	2020	2019
Eiendomsmegler Oslo Akershus AS		
Franchiseavgift	16 197 636	14 819 153
Oppgjørskostnad	14 920 125	12 090 375
Markedsføringsbidrag	5 693 534	5 212 014
Sum kostnader	36 811 294	32 121 541
Sparebank 1 Østlandet		
Husleie og felleskostnader	9 112 094	8 849 064
Verdivurdering salg	-19 580	-11 660
Rentefordel ansattlån	1 866 978	1 054 228
Rente og garantikostnader	202 091	255 870
Sum kostnader	11 161 583	10 147 502



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 4 250 933.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	1 000 000	48 542 413	49 542 413
Pr 01.01.2020	1 000 000	48 542 413	49 542 413
Årets resultat		11 159 943	11 159 943
Konsernbidrag avgitt		-10 803 000	-10 803 000
Pr 31.12.2020	1 000 000	48 899 356	49 899 356

Note 10 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
Sum	1		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Skyldige feriepenger	8 042 556	7 622 582
Skyldige bonuser	5 435 037	2 855 991
Påløpte kostnader	2 026 943	1 142 800
Sum	15 504 536	11 621 373



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



Note 12 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2020	31.12.2019
Bruksrett 01.01	40 764 795	40 274 980
Tilgang bruksrett	3 989 806	5 271 032
Justering bruksrett	541 846	0
Avskrivning bruksrett	-5 490 268	-4 781 218
Sum bruksrett 31.12	39 806 179	40 764 794
Forpliktelse 01.01	41 265 396	40 154 730
Tilgang forpliktelse	3 970 906	5 271 032
Justering forpliktelse	458 355	0
Rentekostnad forpliktelse	1 051 624	947 305
Leiebetalinger forpliktelse	-6 090 565	-5 107 672
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	40 655 716	41 265 396
Langsiktig forpliktelse	34 388 102	35 665 690
Kortsiktig forpliktelse	6 267 533	5 599 706
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	40 655 716	41 265 396
Effekter IFRS 16		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IAS 17	-6 090 645	-5 107 672
(Økning) kostnader etter IFRS 16	6 541 972	5 728 522
Endring i resultat før skatt i perioden	451 327	620 850
Rentesats benyttet	2,5 %	2,5 %
Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen	6,6 år	7,1 år
Andre leiekostnader innregnet i resultatet i perioden:		
Driftskostnader knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskudert kortsiktige leieavtaler over)	0	37 528
Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader	0	37 528
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen	6 090 645	5 816 593
Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger		
Mindre enn 1 år	6 403 828	5 452 139
1-2 år	6 418 328	5 356 037
2-3 år	5 742 731	5 370 537
3-4 år	5 324 313	4 706 354
4-5 år	5 071 612	4 300 503
Mer enn 5 år	16 529 653	18 535 705
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12	45 490 465	43 721 275



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

Document ID:
F46CEBFB916C4C6A861B6041B8BF3B7F



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

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

Til generalforsamlingen i EiendomsMegler 1 Oslo AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert EiendomsMegler 1 Oslo AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: EMB871-KN004-UUL82-0MF75-LGCCW-07JAS



Deloitte.

side 2
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 avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Penneo Dokumentnøkkel: EMB871-KN004-UUL82-0MF75-LGCCW-07JAS



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
EiendomsMegler 1 Oslo AS

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Gjøvik, 18. februar 2021
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EMBB1-KNO04-UUL82-0MF75-LGCCW-07JAS



PENNEO

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

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

Øystein Nyeggen Olsrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5995-4-602278

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-02-18 14:00:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: EMB87-KN00A-UUL82-0MF75-LGCCW-07JAS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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