



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kent Victor Syverstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 29.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		43 060 935	33 911 278
Annen driftsinntekt		1 339 950	1 115 815
Sum inntekter		44 400 885	35 027 093
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	28 992 008	26 761 090
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	61 208	124 508
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	1 525 474	1 385 191
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1, 2, 5	14 778 310	13 977 092
Sum kostnader		45 357 001	42 247 881
Driftsresultat		-956 116	-7 220 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		12 543 687
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	21 801	37 330
Annen finansinntekt			23 574
Sum finansinntekter		21 801	12 604 591
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 179 602	685 846
Annen rentekostnad		383	8 904
Annen finanskostnad	4	57 569	94 665
Sum finanskostnader		1 237 554	789 415
Netto finans		-1 215 753	11 815 176
Resultat før skattekostnad		-2 171 869	4 594 388
Skattekostnad på resultat	7	-472 677	-1 718 054
Årsresultat		-3 398 384	12 624 885
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 699 192	6 312 442



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		-1 699 192	6 312 442
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			9 120 000
Udekket tap		-1 699 192	-2 807 559
Sum overføringer og disponeringer		-1 699 192	6 312 441



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	3 188 478	2 042 149
Sum immaterielle eiendeler		3 188 478	2 042 149
Varige driftsmidler			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	1 525 474	2 770 382
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	86 865	148 073
Sum varige driftsmidler		1 612 339	2 918 455
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	35 900 000	35 900 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		35 900 000	35 900 000
Sum anleggsmidler		40 700 817	40 860 604
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		887 750	172 218
Andre kortsiktige fordringer		344 717	447 764
Konsernfordringer	8, 8	2 404 623	2 266 086
Sum fordringer		3 637 090	2 886 068
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 958 795	1 340 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 958 795	1 340 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		5 595 885	4 226 631
SUM EIENDELER		46 296 703	45 087 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Annen innskutt egenkapital		22 679 762	24 378 953
Sum innskutt egenkapital		23 679 762	25 378 953

Sum egenkapital		23 679 762	25 378 954
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4		1 488 700
Sum avsetninger for forpliktelser			1 488 700

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld	11		

Sum langsiktig gjeld		0	1 488 700
-----------------------------	--	----------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		427 889	575 744
Betalbar skatt	7	673 652	
Skyldig offentlige avgifter		2 884 277	2 058 307
Kortsiktig konserngjeld	8	9 879 349	10 646 340
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	1 610 410	1 412 275
Annen kortsiktig gjeld	11	7 141 364	3 526 915
Sum kortsiktig gjeld		22 616 941	18 219 581

Sum gjeld		22 616 941	19 708 281
------------------	--	-------------------	-------------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5	46 296 703	45 087 235



Admincontrol

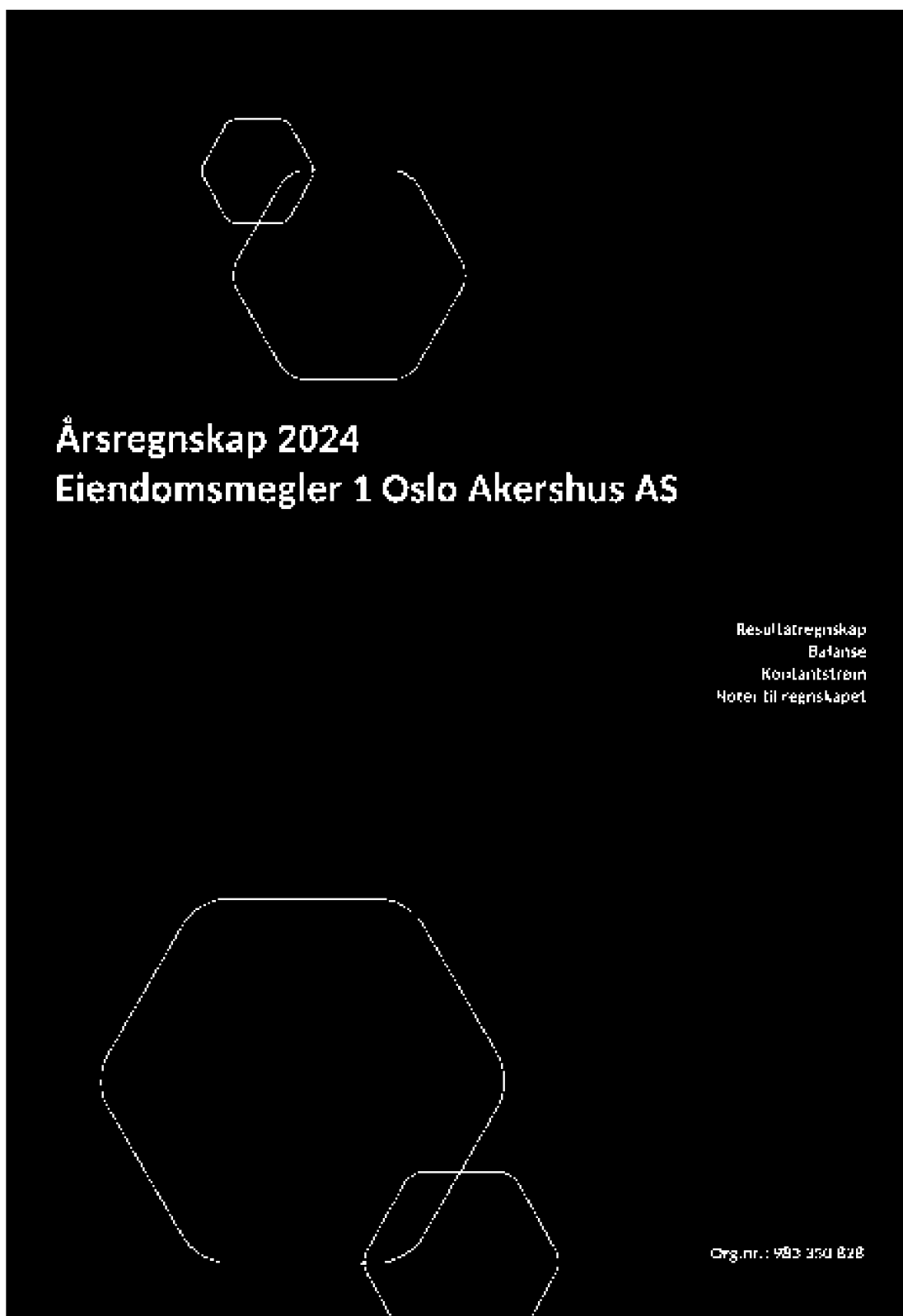
List of Signatures Page 1/1

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS - Årsregnskap 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Haugseth, Stine Aspl	BANKID	2025-02-19 12:03 GMT+01
Hatland, Per	BANKID	2025-02-19 10:25 GMT+01
Martinsen, Turbjørn	BANKID	2025-02-19 10:19 GMT+01
Syverslød, Kent Victor	BANKID	2025-02-19 10:10 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID	2025-02-19 09:28 GMT+01
Kalleli, Bjarne	BANKID	2025-02-19 13:29 GMT+01
Gunders, Kar Fisse	BANKID	2025-02-19 17:36 GMT+01



This document contains digital signatures. The security of the data is guaranteed by the authenticity of the document.
External document: Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS - Årsregnskap 2024.pdf





RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Noter	2024	2023
Salginntekt		43 060 935	33 911 278
Annen driftsinntekt		1 339 950	1 115 815
Sum driftsinntekter		44 400 885	35 027 093
Lønnskostnad	1, 2	28 992 008	26 761 090
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	61 208	124 508
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	1 525 474	1 385 191
Annen driftskostnad	1, 2, 11	14 778 310	13 977 092
Sum driftskostnader		45 357 001	42 247 881
Driftsresultat		-956 116	-7 220 788
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	5	0	12 543 697
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	21 801	37 330
Annen finansinntekt		0	23 574
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 179 602	685 846
Annen rentekostnad		383	8 904
Annen finanskostnad	4	57 569	94 665
Resultat av finansposter		-1 215 753	11 815 176
Resultat før skattekostnad		-2 171 869	4 594 388
Skattekostnad på resultat	6	-472 677	-1 718 054
Resultat		-1 699 192	6 312 442
Årsresultat		-1 699 192	6 312 442
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		-1 699 192	6 312 442
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		-1 699 192	-2 807 559
Utbetalt utbytte		0	9 120 000
Sum overføringer		-1 699 192	6 312 441

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 3

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Regnskapskontrollen er et offentlig organ som er etablert i henhold til lov om regnskapskontroll og er underlagt regnskapsloven.



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EIENDELER	Noter	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	3 180 478	2 042 149
Sum immaterielle eiendeler		3 180 478	2 042 149
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	1 525 474	2 770 382
Driftstøysere, inventar o.a. utstyr	3	84 865	148 073
Sum varige driftsmidler		1 610 339	2 918 455
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	35 900 000	35 900 000
Sum finansielle anleggsmidler		35 900 000	35 900 000
Sum anleggsmidler		40 700 817	40 860 604
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		887 750	172 218
Konsumfordringer	7	2 404 623	2 264 086
Andre kortsiktige fordringer		344 717	447 764
Sum fordringer		3 637 090	2 884 068
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 958 795	1 340 543
Sum omløpsmidler		5 595 885	4 224 611
Sum eiendeler		46 296 703	45 085 215

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

side 3

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Regnskapskontrollen er et offentlig organ som er etablert i henhold til lov om regnskapskontroll og tilhørende forskrifter.



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		22 679 762	24 378 953
Sum innskutt egenkapital		23 679 762	25 378 953
Sum egenkapital		23 679 762	25 378 954
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	0	1 488 700
Sum avsetning for forpliktelser		0	1 488 700
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		427 889	575 744
Betalbar skatt	6	673 652	0
Skyldig offentlige avgifter		2 884 277	2 058 307
Konserngjeld	7	9 979 349	10 646 340
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	1 610 410	1 412 275
Annen kortsiktig gjeld	10	7 141 364	3 526 915
Sum kortsiktig gjeld		22 616 941	18 219 581
Sum gjeld		22 616 941	19 708 281
Sum egenkapital og gjeld	11	46 296 703	45 087 235

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

SIDE 4

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



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

Oslo,

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus 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 AKERSHUS AS

SIDE 9

4. Det er ikke foretatt noen revisjonskontroll av regnskapet.
5. Det er ikke foretatt noen revisjonskontroll av årsregnskapet.

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	-2 171 869	4 594 588
Periodens betalte skatt	0	-2 361 511
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	0	12 543 687
Ordinære avskrivninger	3 61 208	124 508
Avskrivninger og renter IFRS leieavtaler	4 1 583 043	1 472 624
Leiebetalinger IFRS 16	4 -1 628 700	-1 485 072
Endring i kundefordringer	-715 532	-172 218
Endring i leverandørgjeld	-147 855	377 246
Endring i konsernmellomværende	2 7 82 187	-71 945
Endring i andre tidsavgrensningsposter	4 543 464	101 153
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 605 956	-9 964 514
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-131 695
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-131 695
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-962 244
Utbetalinger av utbytte	0	-9 120 000
Innbetalinger konsernkontoordning	0	7 593 874
Innbetalinger av konsernbidrag	0	12 543 687
Utbetalinger konsernkontoordning	-987 724	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-987 724	10 055 317
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	618 232	-40 892
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	1 340 563	1 381 456
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	8 1 958 795	1 340 564

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS 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 innskutt Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	27 186 511	28 186 511
Årets resultat	0	6 312 442	6 312 442
Utbetalt utbytte	0	-9 120 000	-9 120 000
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	24 378 953	25 378 953

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 000 000	24 378 953	25 378 953
Årets resultat	0	-1 699 192	-1 699 192
Utbetalt utbytte	0	0	0
Egenkapital 31.12.2024	1 000 000	22 679 761	23 679 761

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

Årets underskudd er overført til annen innskutt egenkapital.

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til regnskapsloven av 1998 og regnskapsforskriften av 2000.



Regnskapsprinsipper

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

Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2024.

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

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 brukrettet eiendel 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 leiebetalingsene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingsene 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. Leiebetalingsene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinntekter
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Betal 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 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 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 bruksretteiendelens utnyttbare levetid. Selskapet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

PRESENTASJONSVALUTA

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK)

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto 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.



AKSJER I DATTERSLSKAP

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

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

FORDRINGER

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

PENSJONER

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

KONSERNKONTO

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNSSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	21 833 709	19 243 797
Arbeidsgiveravgift	4 039 048	3 794 408
Pensjonskostnader	2 402 960	2 549 618
Andre ytelser	716 292	1 173 267
Sum	28 992 008	26 761 090

Selskapet har i 2024 sysselsatt 17 årsverk. I 2023 sysselsatte selskapet 19 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapet har også en AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innkuddsbæret pensjonsordning, hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende, og ingen avsetning foretas i regnskapet. Tilskudd til AFP-ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnad og utgjorde i 2024 kr 270 013 og kr 268 850 i 2023.

Innskuddspensjon utgjør kr 1 635 792 i 2024 og kr 1 849 756 i 2023.

SPAREPROGRAM

Konsernet gjennomfører salg av egenkapitalbevis til ansatte og/eller ansattemisjoner med rabatt og bindingstid. For annethvert egenkapitalbevis den ansatte kjøper gjennom spareordningen, gir Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus den ansatte ytterligere ett bonus EK-bevis i Sparebank 1 Østlandet. Tildelingen av "bonusbevis" skjer to år etter oppstarten av sparingen og forutsetter at den ansatte fortsatt er 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 Akershus som selv bærer kostnaden som er forbundet med tildeling av bonusbevis til de ansatte gjennom spareprogrammet.

ANSATTLÅN

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

* For ytterligere informasjon om regnskapsnotene, se regnskapsnotene til konsernet for 2024 og 2023 på www.brno.no.



YTIELSER TIL LEDENDE PERSONER 2024

	Daglig leder	Styret
Lønn	4 023 555	0
Pensjonskostnader	435 759	0
Annen godtgjørelse	306 074	335 000
Sum	4 765 388	335 000

YTIELSER TIL LEDENDE PERSONER 2023

	Daglig leder	Styret
Lønn	3 983 533	0
Pensjonskostnader	343 692	0
Annen godtgjørelse	176 466	332 095
Sum	4 503 691	332 095

Daglig leder eier pr 31.12.2024 665 egenkapitalbevis i morselskapet Sparebank 1 Østlandet.

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

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

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 126 622 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 12 320 ekskl. mva.

I 2023 var kostnadsført revisjonshonorar på kr 113 450 ekskl. mva, og honorar for andre tjenester på kr 11 434 ekskl. mva.



Note 2 Transaksjoner med nærstående

	2024	2023
Eiendomsmegler 1 Oslo AS		
Franchiseavgift	17 592 206	13 791 717
Oppgjørshonorar	16 659 500	11 007 500
Markedsføringsbidrag	5 295 779	4 685 744
Sum inntekter	39 547 485	29 484 961

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

Sparebank 1 Østlandet		
Samarbeidsavtale	3 513 450	4 426 317
Sum inntekter	3 513 450	4 426 317

Felleskostnader, IT, forskning, kantine, sporeprogram	1 960 032	1 862 400
Rentefordel ansattlån	1 030 421	723 252
Rente og garantikostnader	1 179 602	485 919
Sum kostnader	4 170 055	3 071 571

Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS		
Honorar inntele av økonomisussurser	1 958 330	2 636 287
Sum kostnader	1 958 330	2 636 287

Youngstorget 5 AS		
Husleie og felleskostnader	1 757 584	1 606 460
Sum kostnader	1 757 584	1 606 460

Note 3 Varige driftsmidler

	2024	2023
Anskaffelseskost 01.01.	3 197 202	3 065 508
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	131 694
Anskaffelseskost 31.12.	3 197 202	3 197 202
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 110 338	3 049 130
Bokført verdi 31.12.	86 863	148 072
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	3 049 130	2 924 622
Årets avskrivninger	61 208	124 508
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	3 110 338	3 049 130

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



NOTE 4 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2024	31.12.2023
Bruksrett D1.01	2 770 382	3 619 899
Justering bruksrett	280 567	528 731
Avskrivning bruksrett	-1 525 474	-1 385 191
Andre effekter	0	4 943
Sum bruksrett 31.12	1 525 475	2 770 381
Forpliktelse D1.01	2 900 975	3 769 883
Justering forpliktelse	280 567	528 731
Rentekostnad forpliktelse	57 569	87 433
Leiebetalinger	-1 628 700	-1 485 072
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	1 610 410	2 900 975
Langsiktig forpliktelse	0	1 485 700
Kortsiktig forpliktelse	1 610 410	1 412 275
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	1 610 410	2 900 975
Effekter IFRS 16		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IFRS 16	-1 628 700	-1 485 072
(Økning) kostnader etter IFRS 16	1 583 043	1 472 624
Endring i resultat før skatt i perioden	-45 657	-12 448
Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen	1 år	2 år
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen	1 628 700	1 485 072
Udlis-kontert leieforpliktelse og forfall av betalinger		
Mindre enn 1 år	1 628 700	1 485 072
1-2 år	0	1 485 072
Totale udlis-konterte leieforpliktelser per 31.12	1 628 700	2 970 144

* For mer informasjon om regnskapsføring og vurdering av leieforpliktelsen, se note 1.2.



Note 5 Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Kontor-kommune	Eier- andel	Anskaaffelseskost	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Eiendomsmegler 1 Oslo AS	Oslo	100,0%	1 000 000	35 900 000	60 450 238	10 544 564

I 2023 hadde Eiendomsmegler 1 Oslo AS egenkapital på kr 49 906 674 og årsresultat på kr - 759 821

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS har mottatt konsernbidrag fra Eiendomsmegler 1 Oslo AS på hhv. kr 0 i 2024 og kr 12 543 687 i 2023 før skatt.

Selskapet har benyttet seg av unntaket i regnskapsloven 5-3-7 med hensyn til å utarbeide konsernregnskap. Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS inngår i konsernregnskapet til SpareBank 1 Østlandet. Selskapet har forretningskontor i Strandgata 15, 2317 Hamar, hvor man kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	673 652	0
Endring i utsatt skatt	-1 146 329	-1 718 054
Skattekostnad ordinært resultat	-472 677	-1 718 054
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 171 869	4 594 387
Permanente forskjeller	23 338	-12 403 723
Endring i midlertidige forskjeller	14 026 571	-1 006 650
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 815 986	0
Skattepliktig inntekt	3 062 054	-8 815 986
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	673 652	0
Sum betalbar skatt i balansen	673 652	0
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	-2 171 869	4 594 387
Beregnet skatt av resultat før skatt	-477 811	1 010 765
Skatteeffekt av permanente forskjeller	5 134	30 792
Sum	-472 677	1 041 557
Effektiv skattesats	21,8 %	22,7 %

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

	2024	2023	Endring
Våre driftsmidler	-284 354	-335 917	-51 563
Balanseførte leieantaler	-84 935	-130 593	-45 657
Tidsforskyvning konsernbidrag etter IFRS	-12 223 792	0	12 223 792
Avsetninger	-1 900 000	0	1 900 000
Sum	-14 493 081	-466 510	14 026 571
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-8 815 986	-8 815 986
Grunnlag for utsatt skattefordel	-14 493 081	-9 282 496	5 210 585
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 188 478	-2 042 149	1 146 329

Årsregnskapet er godkjent av Brønnøysundregistrene, 29.04.2026 kl 17:57



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Eiendomsmegler 1 Oslo AS	2024	2023
Fordringer		
Kundefordringer konsern	1 922 073	1 264 493
Sum	1 922 073	1 264 493

Sparebank 1 Østlandet		
Fordringer		
Kundefordringer konsern	482 550	869 425
Bankinnskudd skatetrekk	1 958 795	1 340 563
Sum	2 441 345	2 209 988

Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	218 836	173 424
Sum	218 836	173 424

Konsernkontoordning		
Gjeld Sparebank 1 Østlandet	-887 129	-4 534 860
Gjeld til Eiendomsmegler 1 Oslo AS	-8 240 186	-5 580 179
Sum	-9 127 315	-10 115 039

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS deltar i konsernkontoordning med datterselskapet Eiendomsmegler 1 Oslo AS. Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 40. Pr 31.12.2024 er det benyttet MNOK 0,9 av bevilget trekkrettighet.

Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS		
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	164 795	284 280
Sum	164 795	284 280

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skatetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 958 795 per 31.12.2024, sammenlignet med kr 1 340 563 per 31.12.2023

Skyldig skatetrekk er på kr. 1 702 072 per 31.12.2024. Per 31.12.2023 var skyldig skatetrekk på kr 1 083 840.

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene.



Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS PRL 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Selskapet er heleid av Sparebank 1 Østlandet 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 10 Kort- og langsiktig gjeld

	2024	2023
Skyldige feriepenger	2 064 309	2 072 770
Skyldige bonuser	1 794 710	400 000
Påløpte kostnader	3 282 345	1 054 145
Sum kortsiktig gjeld	7 141 364	3 526 915
Sum langsiktig gjeld	0	0

* For mer informasjon om de enkelte postene i regnskapet, se notene til regnskapet.
* For mer informasjon om de enkelte postene i regnskapet, se notene til regnskapet.



Note 11 Andre forhold

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 sammenslåtte selskapet vil operere under navnet EiendomsMegler 1 Østlandet AS. Selskapene som fusjonerer, er alle eid av SpareBank 1 Østlandet. Finanskonsernet vil også være eier 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.

Det er i 2024 pålagt MNØK 0,9 i fusjonskostnader, samt avsatt MNØK 1,9 i forventede fusjonskostnader for 2025 iht. IAS 37.

4. EiendomsMegler 1 Digital AS
EiendomsMegler 1 Digital AS er et datterselskap som er etablert i 2024. Selskapet er i gang med å utvikle digitale løsninger for EiendomsMegler 1.



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

+47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS som består av balanse per 31. desember 2024, totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital, kontantstrømpoppstilling 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

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 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 Akershus AS

finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 risikoen, 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.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Gjøvik, 18. februar 2025
Deloitte AS


Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning EM1 OA

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))



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning EM1 Oslo Akershus 2024 vedtatt av styret.pdf

Name	Method	Signed at
Haugseth, Stine Aspl	BANKID	2025-02-19 12:03 GMT+01
Halund, Per	BANKID	2025-02-19 10:24 GMT+01
Martinsen, Turbjørn	BANKID	2025-02-19 10:19 GMT+01
Syversrud, Kent Victor	BANKID	2025-02-19 10:09 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID	2025-02-19 09:29 GMT+01
Kalleli, Bjarne	BANKID	2025-02-19 13:29 GMT+01
Gunders, Kar Fisse	BANKID	2025-02-19 17:34 GMT+01



This document contains digital signatures. The security of the data is the responsibility of the document's author. For more information, see [Brønnøysundregistrene's website](#).



EiendomsMegler **1**

**ÅRSREGNSKAP
2024**

FOR

**EIENDOMSMEGLER 1
OSLO AKERSHUS AS**

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til regnskapsloven av 2017 og regnskapsreglerne for 2024.



ÅRSBERETNING 2024

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS

Virksomhetens art og hvor den drives

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

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

Konsernet består foruten ovennevnte ved årsskiftet av 1 avdeling for tilretteleggere, 19 megleravdelinger og 1 nybyggavdeling.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS har sitt hovedkontor på Youngstorgel 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.

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.

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 sammenslåtte 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 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, 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 økt pålt noe ned fra 6,46 prosent i 2023 til 3,12 prosent i 2024. Det har ikke vært personskader eller skader på selskapets eiendeler.

Miljø og bærekraft

Bedriften forurenser ikke del ytre miljøet. Selskapet har egne mål for bærekraft i tråd med konsernets bærekraftstrategi og arbeider for tiden med kompetanseheving på området. Nærmere detaljer framgår av aksjonærsvurdningen.

2



Likestilling

Av selskapets totale 17 ansatte var det ved årsskiftet 61 prosent kvinner og 39 prosent menn. Styret i selskapet består av 2 kvinner og 4 menn. Selskapets personalpolitikk er kjønnsneutrale på alle områder og likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivare tatt.

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

Ansvarsforikring

Selskapet har styreansvarsforikring gjennom en felles forsikring tegnet av SpareBank 1 Utvikling OA som omfatter alle tilknyttede sparebanker med datterselskaper. Dekningen er på NOK 600 000 000 per skade og samlet per år for alle skrede. Forsikringen gjelder for styrets medlemmer og selskapets ledelse m.m.

Åpenthetsloven

Selskapet har vedtatt retningslinjer, kartlagt leverandører og forretningsforbindelser, og arbeider med aksjonshetsvurderinger. Arbeidet er beskrevet på <https://www.eiendomsmeidler.no/om-oss/aksheters-oven> hvor publikum kan be om innsyn. Oppdatert aksjonshetsvurdering er publisert på foretakets [nettsteder](#).

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Driftsinntektene i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS var i 2024 på kr 44,4 mill, som er 27 % høyere enn i 2023. Driftskostnadene har økt fra kr 42,2 mill i 2023 til kr 45,4 mill i 2024. Driftsresultatet ble minus kr 1,0 mill i 2024, som er bedre enn i 2023 da driftsresultatet ble minus kr 7,2 mill.

Årsresultatet etter skatt endte på minus kr 1,7 mill, mot kr 6,3 mill i 2023. Selskapet har fra og med 2023 avlagt regnskap i henhold til full IFRS. Det har påvirket inntektsføring av mottatt konsernbidrag fra datterselskap, som etter IFRS kan inntektsføres først når det er vedtatt av generalforsamlingen. Konsernbidrag inntekstført i 2022 har blitt omarbeidet og inntekstført i 2023. Pr 31.12.24 er det skattemessig inntekstført konsernbidrag på kr 12.223.792 fra EiendomsMegler 1 Oslo. Regnskapsføring vil først skje i 2025 når det er vedtatt av generalforsamlingen.

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 5,8 % i Oslo og for Akershus ble prisveksten 5,0 %. Prisveksten for året 2024 har vært overraskende sterk, sett i lys av den økonomiske situasjonen og ikke minst rentenivået.

Resultat og balanse

Selskapets årsresultat for 2024 viser et underskudd etter skatt på kr 1,7 mill, med driftsinntekter på kr 44,4 mill.

3

4
5
6



Selskapet har ved utgangen av 2024 en egenkapital på kr 23,7 mill. Ved forrige årsstifte var egenkapitalen på kr 25,4 mill.

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter fra 2023 til 2024 er kr 0,8 mill. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 1,6 mill, mens kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde minus kr 1,0 mill.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet benytter konsernkonto. Samlet likviditet er bokført i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapets likviditet pr 31.12.2024 er god, og selskapet vurderer kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet som moderat. Konsernet har av eiendomsmessige årsaker sikret seg likviditet gjennom kassekreditt i SpareBank 1 Østlandet. Kassekreditlimit er pr 31.12.2024 på kr 40 mill med et oppløkk på kr 0,9 mill. EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS har en gjeld på konsernkontoordningen på kr 8,2 mill.

Driften i konsernet binder mye kapital fordi innlekket løn i forbindelse med salg av eiendommen, mens innbetalingen først kommer ved overtakelse og oppgjør av eiendommen. For nyboligprosjekter kan tidspranget her være betydelig. Selskapene i konsernet må betale merverdavgift 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 renteendingsrisiko. Finansiell risiko vurderes samlet sett som lav.

Disponering av resultat

Styret foreslår at årets underskudd på kr 1.699.192 overføres til annen innskutt egenkapital.

Fremtidig utvikling

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

Det er ved årsskiftet et høyt volum av boliger til salgs i markedet Oslo og Akershus. Efterspørselen 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 2476 i 2024, noe som gir en vekst på 27 %. Selskapet solgte 249 bruktboliger i januar 2025 mot 176 samme periode i fjor, noe som gir en vekst på 40 %. Oppdragsinngangen er meget god sett opp mot markedsaluasjonen og selskapet tegnet 354 nye oppdrag i januar 2025 mot 275 samme periode i fjor, en vekst på 40 %.

For nybygg/prosjekterte boliger er markedet svært avventende og har vært det gjennom hele 2024. Styret forventer at nyboligmarkedet fortsatt vil være relativt svakt i starten av 2025, men at situasjonen vi andre 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 efterspørselen og vi ser nå tendenser til at flere nye prosjekter vil kunne bli lansert.

Forventningen om rentenedstignelser i løpet av året, endret boliglånsforhold, god realøkonomisk, lav arbeidsledighet og lav bygging av nye boliger, vil med stor sannsynligvis føre til økt efterspørsel gjennom året. Styret forventer at boligmarkedet i Oslo og Akershus vil preges av høy aktivitet gjennom 2025 og at vi får en sterk prisvekst første halvår. For selskapet er volumet i markedet en avgjørende suksessfaktor. Det er som alltid betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige markedforhold. Selskapet har en sterk finansiell tier i ryggen. EiendomsMegling er et strategisk viktig satsningsområde for SpareBank 1 Østlandet.

Konsernets utviklingsfokus vil i 2025 være fortsatt implementering og videreutvikling av selskapets nye strategi med fokus på å bygge prestasjonskultur, skape kjededrift, øke aktivitetsnivå i våre kundestruermer, sørge for flere og gode rekrutteringer, implementering av beste praksiser, samt bidra til økt verdiskapning av leveransene i EiendomsMegler 1 Oslo AS (EiendomsMegler 1 Østlandet AS fom. 1. mai 2025).



Oslo, 18.02.2025

EiendomsMegler 1 Oslo Akerhus AS

Karl Erlend Gledås
Styreleder

Per Halland
Styremedlem

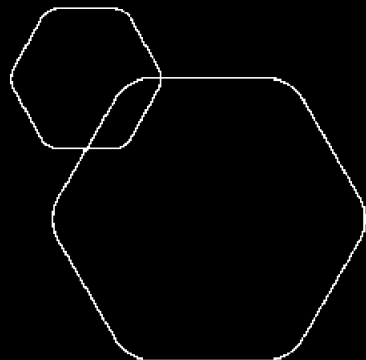
Trond Vægan
Styremedlem

Tordbjørn Mørtnsen
Styremedlem

Øjane Kallell
Styremedlem

Silje Asplil Haugseth
Styremedlem

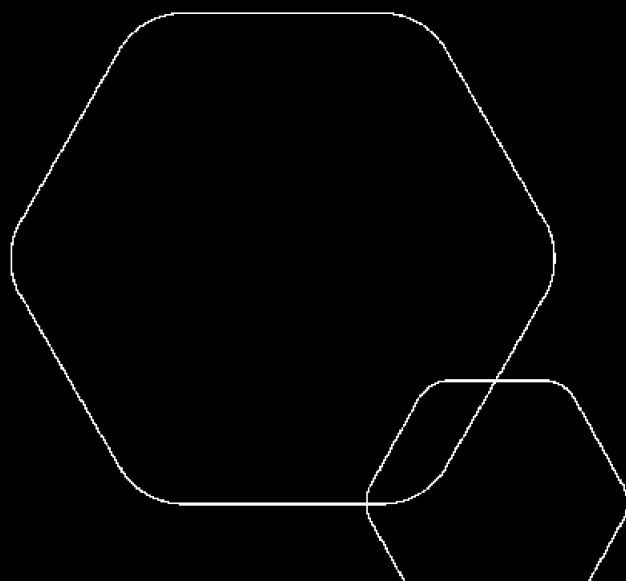
Kent Victor Syverstad
Daglig leder



Årsregnskap 2024

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 350 828



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		43 060 935	33 911 278
Annen driftsinntekt		1 339 950	1 115 815
Sum driftsinntekter		44 400 885	35 027 093
Lønnskostnad	1, 2	28 992 008	26 761 090
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	61 208	124 508
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	4	1 525 474	1 385 191
Annen driftskostnad	1, 2, 5	14 778 310	13 977 092
Sum driftskostnader		45 357 001	42 247 881
Driftsresultat		-956 116	-7 220 788
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	6	0	12 543 687
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	21 801	37 330
Annen finansinntekt		0	23 574
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 179 602	685 846
Annen rentekostnad		383	8 904
Annen finanskostnad	4	57 569	94 665
Resultat av finansposter		-1 215 753	11 815 176
Resultat før skattekostnad		-2 171 869	4 594 388
Skattekostnad på resultat	7	-472 677	-1 718 054
Resultat		-1 699 192	6 312 442
Årsresultat		-1 699 192	6 312 442
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		-1 699 192	6 312 442
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		-1 699 192	-2 807 559
Utbetalt utbytte		0	9 120 000
Sum overføringer		-1 699 192	6 312 441



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	3 188 478	2 042 149
Sum immaterielle eiendeler		3 188 478	2 042 149
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	4	1 525 474	2 770 382
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	86 865	148 073
Sum varige driftsmidler		1 612 339	2 918 455
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	35 900 000	35 900 000
Sum finansielle anleggsmidler		35 900 000	35 900 000
Sum anleggsmidler		40 700 817	40 860 604
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		887 750	172 218
Konsernfordringer	8	2 404 623	2 266 086
Andre kortsiktige fordringer		344 717	447 764
Sum fordringer		3 637 090	2 886 068
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 958 795	1 340 563
Sum omløpsmidler		5 595 885	4 226 631
Sum eiendeler		46 296 703	45 087 235



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		22 679 762	24 378 953
Sum innskutt egenkapital		23 679 762	25 378 953
Sum egenkapital		23 679 762	25 378 954
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	0	1 488 700
Sum avsetning for forpliktelser		0	1 488 700
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		427 889	575 744
Betalbar skatt	7	673 652	0
Skyldig offentlige avgifter		2 884 277	2 058 307
Konserngjeld	8	9 879 349	10 646 340
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	4	1 610 410	1 412 275
Annen kortsiktig gjeld	11	7 141 364	3 526 915
Sum kortsiktig gjeld		22 616 941	18 219 581
Sum gjeld		22 616 941	19 708 281
Sum egenkapital og gjeld	5	46 296 703	45 087 235



BALANSE

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AKERSHUS AS

Oslo, 19.02.2025

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus 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 AKERSHUS AS

	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	-2 171 869	4 594 388
Periodens betalte skatt	0	-2 361 511
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	0	-12 543 687
Ordinære avskrivninger	3 61 208	124 508
Avskrivninger og renter IFRS leieavtaler	4 1 583 043	1 472 624
Leiebetalinger IFRS 16	4 -1 628 700	-1 485 072
Endring i kundefordringer	-715 532	-172 218
Endring i leverandørgjeld	-147 855	377 246
Endring i konsernmellomværende	2, 8 82 197	-71 945
Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 543 464	101 153
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 605 956	-9 964 514
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-131 695
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-131 695
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-962 244
Utbetalinger av utbytte	0	-9 120 000
Innbetalinger konsernkontoordning	0	7 593 874
Innbetalinger av konsernbidrag	0	12 543 687
Utbetalinger konsernkontoordning	-987 724	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-987 724	10 055 317
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	618 232	-40 892
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	1 340 563	1 381 456
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	9 1 958 795	1 340 564



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Innskutt Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	27 186 511	28 186 511
Årets resultat	0	6 312 442	6 312 442
Utbetalt utbytte	0	-9 120 000	-9 120 000
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	24 378 953	25 378 953

	Aksjekapital	Annen Innskutt Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 000 000	24 378 953	25 378 953
Årets resultat	0	-1 699 192	-1 699 192
Utbetalt utbytte	0	0	0
Egenkapital 31.12.2024	1 000 000	22 679 761	23 679 761

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

Årets underskudd er overført til annen innskutt egenkapital.



Regnskapsprinsipper

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

Målegrunnlaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2024

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

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 leikomponenter 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 leikomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leikomponenter 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

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK)

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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



AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

FORDRINGER

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

PENSJONER

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

KONSERNKONTO

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	21 833 709	19 243 797
Arbeidsgiveravgift	4 039 048	3 794 408
Pensjonskostnader	2 402 960	2 549 618
Andre ytelser	716 292	1 173 267
Sum	28 992 008	26 761 090

Selskapet har i 2024 sysselsatt 17 årsverk. I 2023 sysselsatte selskapet 19 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Selskapet har også en AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning, hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende, og ingen avsetning foretas i regnskapet. Tilskudd til AFP-ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnad og utgjorde i 2024 kr 270 013 og kr 268 850 i 2023.

Innskuddspensjon utgjør kr 1 635 792 i 2024 og kr 1 849 756 i 2023.

SPAREPROGRAM

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

ANSATTLÅN

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



YTELSER TIL LEDEDE PERSONER 2024

	Daglig leder	Styret
Lønn	4 023 555	0
Pensjonskostnader	435 959	0
Annen godtgjørelse	306 074	335 000
Sum	4 765 588	335 000

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER 2023

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

Daglig leder eier pr 31.12.2024 665 egenkapitalbevis i morselskapet Sparebank 1 Østlandet.

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

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

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 126 622 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 12 320 ekskl. mva.

I 2023 var kostnadsført revisjonshonorar på kr 113 450 ekskl. mva, og honorar for andre tjenester på kr 11 434 ekskl. mva.



Note 2 Transaksjoner med nærstående

	2024	2023
Eiendomsmegler 1 Oslo AS		
Franchiseavgift	17 592 206	13 791 717
Oppgjørshonorar	16 659 500	11 007 500
Markedsføringsbidrag	5 295 779	4 685 744
Sum inntekter	39 547 485	29 484 961
Inntekter spesifisert i tabellen over gjelder mottatt managementhonorar fra datterselskapet Eiendomsmegler 1 Oslo AS		
Sparebank 1 Østlandet		
Samarbeidsavtale	3 513 450	4 426 317
Sum Inntekter	3 513 450	4 426 317
Felleskostnader, IT, forsikring, kantine, spareprogram	1 960 032	1 862 400
Rentefordel ansattlån	1 030 421	723 252
Rente og garantikostnader	1 179 602	485 919
Sum kostnader	4 170 055	3 071 571
Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS		
Honorar innleie av økonomiressurser	1 958 330	2 636 287
Sum kostnader	1 958 330	2 636 287
Youngstorget 5 AS		
Husleie og felleskostnader	1 757 584	1 606 460
Sum kostnader	1 757 584	1 606 460

Note 3 Varige driftsmidler

	2024	2023
Anskaffelseskost 01.01.	3 197 202	3 065 508
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	131 694
Anskaffelseskost 31.12.	3 197 202	3 197 202
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 110 338	3 049 130
Bokført verdi 31.12.	86 863	148 072
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	3 049 130	2 924 622
Årets avskrivninger	61 208	124 508
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	3 110 338	3 049 130

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



Note 4 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2024	31.12.2023
Bruksrett 01.01	2 770 382	3 619 899
Justering bruksrett	280 567	528 731
Avskrivning bruksrett	-1 525 474	-1 385 191
Andre effekter	0	6 943
Sum bruksrett 31.12	1 525 475	2 770 381
Forpliktelse 01.01	2 900 975	3 769 883
Justering forpliktelse	280 567	528 731
Rentekostnad forpliktelse	57 569	87 433
Leiebetalinger	-1 628 700	-1 485 072
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	1 610 410	2 900 975
Langsiktig forpliktelse	0	1 488 700
Kortsiktig forpliktelse	1 610 410	1 412 275
Sum forpliktelse IFRS 16 31.12	1 610 410	2 900 975
Effekter IFRS 16		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IFRS 16	-1 628 700	-1 485 072
(Økning) kostnader etter IFRS 16	1 583 043	1 472 624
Endring i resultat før skatt i perioden	-45 657	-12 448
Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen	1 år	2 år
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen	1 628 700	1 485 072
Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger		
Mindre enn 1 år	1 628 700	1 485 072
1-2 år	0	1 485 072
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12	1 628 700	2 970 144



Note 5 Andre forhold

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 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.

Det er i 2024 påløpt MNOK 0,9 i fusjonskostnader, samt avsatt MNOK 1,9 i forventede fusjonskostnader for 2025 iht. IAS 37.

Note 6 Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Eiendomsmegler 1 Oslo AS	Oslo	100,0 %	1 000 000	35 900 000	60 450 238	10 544 564

I 2023 hadde EiendomsMegler 1 Oslo AS egenkapital på kr 49 905 674 og årsresultat på kr - 759 821.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS har mottatt konsernbidrag fra EiendomsMegler 1 Oslo AS på hhv. kr 0 i 2024 og kr 12 543 687 i 2023 før skatt.

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



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	673 652	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 146 329	-1 718 054
Skattekostnad ordinært resultat	-472 677	-1 718 054
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 171 869	4 594 387
Permanente forskjeller	23 338	-12 403 723
Endring i midlertidige forskjeller	14 026 571	-1 006 650
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 815 986	0
Skattepliktig inntekt	3 062 054	-8 815 986
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	673 652	0
Sum betalbar skatt i balansen	673 652	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 171 869	4 594 387
Beregnet skatt av resultat før skatt	-477 811	1 010 765
Skatteeffekt av permanente forskjeller	5 134	30 792
Sum	-472 677	1 041 557
Effektiv skattesats	21,8 %	22,7 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-284 354	-335 917	-51 563
Balanseførte leieavtaler	-84 935	-130 593	-45 657
Tidsforskyvning konsernbidrag etter IFRS	-12 223 792	0	12 223 792
Avsetninger	-1 900 000	0	1 900 000
Sum	-14 493 081	-466 510	14 026 571
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-8 815 986	-8 815 986
Grunnlag for utsatt skattefordel	-14 493 081	-9 282 496	5 210 585
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 188 478	-2 042 149	1 146 329



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Eiendomsmegler 1 Oslo AS	2024	2023
Fordringer		
Kundefordringer konsern	1 922 073	1 264 493
Sum	1 922 073	1 264 493

Sparebank 1 Østlandet

Fordringer		
Kundefordringer konsern	482 550	869 425
Bankinnskudd skattetrekk	1 958 795	1 340 563
Sum	2 441 345	2 209 988

Gjeld

Leverandørgjeld innen konsern	218 836	173 426
Sum	218 836	173 426

Konsernkontoordning

Gjeld Sparebank 1 Østlandet	-887 129	-4 534 860
Gjeld til Eiendomsmegler 1 Oslo AS	-8 240 186	-5 580 179
Sum	-9 127 315	-10 115 039

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS deltar i konsernkontoordning med datterselskapet Eiendomsmegler 1 Oslo AS. Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 40. Pr 31.12.2024 er det benyttet MNOK 0,9 av bevilget trekkrettighet.

Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS

Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	164 795	284 280
Sum	164 795	284 280

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 1 958 795 per 31.12.2024, sammenlignet med kr 1 340 563 per 31.12.2023

Skyldig skattetrekk er på kr. 1 702 072 per 31.12.2024. Per 31.12.2023 var skyldig skattetrekk på kr 1 083 840.



Note 10 Aksjonærer

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

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Selskapet er heleid av Sparebank 1 Østlandet 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 11 Kort- og langsiktig gjeld

	2024	2023
Skyldige feriepenger	2 064 309	2 072 770
Skyldige bonuser	1 794 710	400 000
Påløpte kostnader	3 282 345	1 054 145
Sum kortsiktig gjeld	7 141 364	3 526 915
Sum langsiktig gjeld	0	0

