



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 936 159 419  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 2  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Reinsberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2025

### 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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Meglerprovisjon	2	275 136 619	238 466 534
Øvrige meglerinntekter	2	250 579 897	211 544 048
Andre driftsinntekter	2	27 604 036	25 110 839
<b>Sum inntekter</b>		<b>553 320 552</b>	<b>475 121 422</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	352 616 271	309 201 550
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5, 6	15 517 685	16 021 627
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3	122 604 090	114 456 309
<b>Sum kostnader</b>		<b>490 738 046</b>	<b>439 679 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>62 582 506</b>	<b>35 441 935</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 310 646	1 390 682
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	7 551 392	3 569 177
Annen renteinntekt		57 892	66 442
Annen finansinntekt		10 962	1 032
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 930 893</b>	<b>5 027 333</b>
Annen rentekostnad		1 761 988	1 568 062
Annen finanskostnad		16 265	2 636
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 778 253</b>	<b>1 570 698</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 152 640</b>	<b>3 456 634</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>69 735 146</b>	<b>38 898 569</b>
Skattekostnad på resultat	7	15 277 616	8 440 330
<b>Årsresultat</b>	8	<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		54 457 530	30 458 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	131 286	615 418
Utsatt skattefordel	7		376 140
Goodwill	5	2 416 668	2 416 668
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 547 954</b>	<b>3 408 226</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksrett eiendom	6	44 567 827	52 293 528
Maskiner og anlegg	4		5 412
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 532 858	3 045 825
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 100 685</b>	<b>55 344 764</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer		7 438 747	2 996 223
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 494 320</b>	<b>12 051 796</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 142 959</b>	<b>70 804 786</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		263 781	387 470
Andre kortsiktige fordringer		10 194 764	8 249 510
Konsernfordringer	10	200 936 467	156 688 051
<b>Sum fordringer</b>		<b>211 395 012</b>	<b>165 325 031</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	161 281 575	168 109 326
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>161 281 575</b>	<b>168 109 326</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>372 676 588</b>	<b>333 434 357</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>438 819 547</b>	<b>404 239 143</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	105 960 240	105 960 240
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs	8	106 109 991	106 109 991
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>212 070 231</b>	<b>212 070 231</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	54 462 263	30 462 973
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>54 462 263</b>	<b>30 462 973</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>266 532 494</b>	<b>242 533 203</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	572 405	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>572 405</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	32 284 799	40 656 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 284 799</b>	<b>40 656 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 857 204</b>	<b>40 656 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 097 453	18 962 787
Betalbar skatt	7	14 329 071	8 516 914
Skyldig offentlige avgifter		37 862 017	32 267 096
Annen kortsiktig gjeld		65 141 308	61 302 208
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 429 849</b>	<b>121 049 005</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>172 287 053</b>	<b>161 705 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>438 819 547</b>	<b>404 239 143</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 387367

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 936 159 419  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 2  
7011 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Reinsberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap 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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 936 159 419  
EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Meglerprovisjon	2	275 136 619	238 466 534
Øvrige meglerinntekter	2	250 579 897	211 544 048
Andre driftsinntekter	2	27 604 036	25 110 839
<b>Sum inntekter</b>		<b>553 320 552</b>	<b>475 121 422</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	352 616 271	309 201 550
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5, 6	15 517 685	16 021 627
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3	122 604 090	114 456 309
<b>Sum kostnader</b>		<b>490 738 046</b>	<b>439 679 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>62 582 506</b>	<b>35 441 935</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 310 646	1 390 682
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	7 551 392	3 569 177
Annen renteinntekt		57 892	66 442
Annen finansinntekt		10 962	1 032
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 930 893</b>	<b>5 027 333</b>
Annen rentekostnad		1 761 988	1 568 062
Annen finanskostnad		16 265	2 636
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 778 253</b>	<b>1 570 698</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 152 640</b>	<b>3 456 634</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>69 735 146</b>	<b>38 898 569</b>
Skattekostnad på resultat	7	15 277 616	8 440 330
<b>Årsresultat</b>	8	<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital	54 457 530	30 458 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>



Organisasjonsnr: 936 159 419  
EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	131 286	615 418
Utsatt skattefordel	7		376 140
Goodwill	5	2 416 668	2 416 668
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 547 954</b>	<b>3 408 226</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksrett eiendom	6	44 567 827	52 293 528
Maskiner og anlegg	4		5 412
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	2 532 858	3 045 825
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 100 685</b>	<b>55 344 764</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer		7 438 747	2 996 223
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 494 320</b>	<b>12 051 796</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 142 959</b>	<b>70 804 786</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		263 781	387 470
Andre kortsiktige fordringer		10 194 764	8 249 510
Konsernfordringer	10	200 936 467	156 688 051
<b>Sum fordringer</b>		<b>211 395 012</b>	<b>165 325 031</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	161 281 575	168 109 326
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>161 281 575</b>	<b>168 109 326</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>372 676 588</b>	<b>333 434 357</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>438 819 547</b>	<b>404 239 143</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	105 960 240	105 960 240
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs	8	106 109 991	106 109 991
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>212 070 231</b>	<b>212 070 231</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	54 462 263	30 462 973
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>54 462 263</b>	<b>30 462 973</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>266 532 494</b>	<b>242 533 203</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	572 405	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>572 405</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	32 284 799	40 656 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 284 799</b>	<b>40 656 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 857 204</b>	<b>40 656 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 097 453	18 962 787
Betalbar skatt	7	14 329 071	8 516 914
Skyldig offentlige avgifter		37 862 017	32 267 096
Annen kortsiktig gjeld		65 141 308	61 302 208
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 429 849</b>	<b>121 049 005</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>172 287 053</b>	<b>161 705 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>438 819 547</b>	<b>404 239 143</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13		



Organisasjonsnr: 936 159 419  
EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
242.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2024

## Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 936 159 419



## Resultatregnskap

### Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Meglerprovisjon	2	275 136 619	238 466 534
Øvrige meglerinntekter	2	250 579 897	211 544 048
Andre driftsinntekter	2	27 604 036	25 110 839
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>553 320 552</b>	<b>475 121 422</b>
Lønnskostnad	3	352 616 271	309 201 550
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5, 6	15 517 685	16 021 627
Annen driftskostnad	2, 3	122 604 090	114 456 309
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>490 738 046</b>	<b>439 679 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>62 582 506</b>	<b>35 441 935</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		1 310 646	1 390 682
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	7 551 392	3 569 177
Annen renteinntekt		57 892	66 442
Annen finansinntekt		10 962	1 032
Annen rentekostnad		1 761 988	1 568 062
Annen finanskostnad		16 265	2 636
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 152 640</b>	<b>3 456 634</b>
Resultat før skattekostnad		69 735 146	38 898 569
Skattekostnad på resultat	7	15 277 616	8 440 330
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>
<b>Utvidet resultatregnskap</b>			
<b>Totalresultat</b>		<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		54 457 530	30 458 239
<b>Sum overføringer</b>		<b>54 457 530</b>	<b>30 458 239</b>



## Balanse

### Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	131 286	615 418
Utsatt skattefordel	7	0	376 140
Goodwill	5	2 416 668	2 416 668
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 547 954</b>	<b>3 408 226</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksrett eiendom	6	44 567 827	52 293 528
Maskiner og anlegg	4	0	5 412
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 532 858	3 045 825
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 100 685</b>	<b>55 344 764</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer		7 438 747	2 996 223
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 494 320</b>	<b>12 051 796</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 142 959</b>	<b>70 804 786</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		263 781	387 470
Andre kortsiktige fordringer		10 194 764	8 249 510
Klientutlegg og klientgjeld	10	200 936 467	156 688 051
<b>Sum fordringer</b>		<b>211 395 012</b>	<b>165 325 031</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	161 281 575	168 109 326
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>372 676 588</b>	<b>333 434 357</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>438 819 547</b>	<b>404 239 143</b>



## Balanse

### Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Egenkapital og gjeld	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	105 960 240	105 960 240
Overkurs	8	106 109 991	106 109 991
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>212 070 231</b>	<b>212 070 231</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	54 462 263	30 462 973
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>54 462 263</b>	<b>30 462 973</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>266 532 494</b>	<b>242 533 203</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	572 405	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	32 284 799	40 656 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 284 799</b>	<b>40 656 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 097 453	18 962 787
Betalbar skatt	7	14 329 071	8 516 914
Skyldig offentlige avgifter		37 862 017	32 267 096
Annen kortsiktig gjeld		65 141 308	61 302 208
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 429 849</b>	<b>121 049 005</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>172 287 053</b>	<b>161 705 940</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>438 819 547</b>	<b>404 239 143</b>



## Balanse

### Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Trondheim, 18.02.2025

Styret i Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

---

Jan-Frode Janson  
styreleder

---

Kjersti Hønstad  
styremedlem

---

Stig Olav Brautaset  
styremedlem

---

Bjørn Allan Troelsen  
styremedlem

---

Astrid Undheim  
styremedlem

---

Mona Forsdal  
styremedlem

---

Monica Haftorn Iversen  
styremedlem

---

Kjetil Reinsberg  
daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

### Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		69 735 146	38 898 569
Periodens betalte skatt		8 516 914	10 405 090
Ordinære avskrivninger		15 517 685	16 021 627
Endring i kundefordringer		123 689	-387 470
Endring i leverandørgjeld		3 134 666	4 356 419
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-55 090 639	-32 786 185
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivite</b>		<b>24 903 633</b>	<b>15 697 871</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 116 385	805 400
Utbetalinger ved kjøp av immatrielle eiendeler		156 760	334 748
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitete</b>		<b>-1 273 145</b>	<b>-1 140 148</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av utbytte		30 458 239	45 426 804
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitete</b>		<b>-30 458 239</b>	<b>-45 426 804</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-6 827 751	-30 869 081
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begyr		168 109 326	198 978 407
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.</b>		<b>161 281 575</b>	<b>168 109 326</b>



## Noter

### EiendomsMegler 1 Midt-norge AS

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS er et datterselskap av SpareBank 1 SMN. Årsregnskapet er fastsatt i henhold til regnskapslovens regler om forenklet IFRS.

#### IFRS - standarder

EiendomsMegler 1 Midt-Norge har ikke implementert nye IFRS-standarder i 2024.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Immaterielle eiendeler

Goodwill oppstår som differanse mellom virkelig verdi av vederlaget med tillegg av direkte utgifter til transaksjonen ved kjøp av en virksomhet og virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og forpliktelser. Goodwill avskrives ikke, men den er gjenstand for en årlig nedskrivningstest eller hyppigere ved indikasjoner med sikte på å avdekke et eventuelt verdifall, i samsvar med IAS 36. Ved vurdering av verdifall foregår vurderingen på det laveste nivå der det er mulig å identifisere kontantstrømmer. Valg av vurderingsenhet er gjort ut fra hensyn til hvor det er mulig å identifisere og skille ut kontantstrømmer knyttet til virksomheten.

#### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnd - innskuddsbasert ordning

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.



## Noter

### Eiendomsmeidler 1 Midt-norge AS

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Utbytte

Foreslått utbytte på aksjene bokføres som egenkapital i perioden frem til det er vedtatt av selskapets generalforsamling.

#### Inntekter

Meglerprovisjon bokføres når den er realisert, dvs når en tjeneste er utført. Et salgoppdrag vil være utført ved budaksept, og inntekten vil være opptjent på dette tidspunktet. Ved tjenestesalg foretas inntektsføring når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt derdet er aktuelt.



### Noter

#### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

#### Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Bankinnskudd	158 136 998	164 699 921
<b>Sum</b>	<b>158 136 998</b>	<b>164 699 921</b>

#### Resultattransaksjoner

Meglerprovisjon	89 000	164 000
Øvrige meglerinntekter	1 226 538	917 500
Andre driftsinntekter	7 364 680	6 555 844
Andre driftskostnader	45 057 632	40 491 616
Finansinntekter	44 806 896	28 302 778
Finanskostnader	335 524	257 130

Alle transaksjoner med nærstående parter er basert på prinsippet om armlengdes avstand.

#### Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

##### Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	249 720 638	217 287 243
Arbeidsgiveravgift	42 611 931	36 429 491
Pensjonskostnader	21 623 702	18 750 980
Andre ytelser	38 660 000	36 733 836
<b>Sum</b>	<b>352 616 271</b>	<b>309 201 550</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 242 årsverk.

##### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

##### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	3 349 584	0
Pensjonskostnader	221 083	0
Styrehonorar		150 000
Annen godtgjørelse	373 659	0
<b>Sum</b>	<b>3 944 326</b>	<b>150 000</b>

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

##### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 484 558 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for attestasjonstjenester med kr 61 025 ekskl. mva og andre tjenester utenfor revisjon med kr 122 642 ekskl. mva.



### Noter

#### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

##### Note 4 Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	547 283	21 710 571	22 257 854
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 273 146	1 273 146
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>547 283</b>	<b>22 983 717</b>	<b>23 531 000</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	547 283	20 450 859	20 998 142
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>2 532 858</b>	<b>2 532 858</b>
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2024	541 871	18 664 746	19 206 617
Årets avskrivninger	5 412	1 786 113	1 791 525
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024</b>	<b>547 283</b>	<b>20 450 859</b>	<b>20 998 142</b>
Økonomisk levetid	5 år	4-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

##### Note 5 Immaterielle eiendeler

	Goodwill	Software	Sum
Anskaffelseskost pr.01.01.24	2 416 668	22 285 073	24 701 741
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>2 416 668</b>	<b>22 285 073</b>	<b>24 701 741</b>
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.24		22 153 787	22 153 787
Av- og nedskrivninger per 31.12.24		22 153 787	22 153 787
<b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>2 416 668</b>	<b>131 286</b>	<b>2 547 954</b>

Økonomisk levetid

4 år

De enkelte goodwillposter i balansen er allokert til vurderingsenheter i henhold til hvilke virksomheter som nyter godt av den kjøpte virksomheten. Valg av vurderingsenhet er gjort ut fra hensyn til hvor det er mulig å identifisere og skille ut kontantstrømmer knyttet til virksomheten. De oppkjøpte virksomheter er videreført som avdelinger i selskapet, og avdelingene er således naturlige vurderingsenheter.

Nedskrivningstesting av balanseførte verdier foretas ved en neddiskontering av forventede fremtidige kontantstrømmer fra virksomheten.

Diskonteringsfaktoren er basert på en vurdering av hva som er markedets avkastningskrav for den type virksomhet som inngår i vurderingsenheten. Dette avkastningskravet reflekterer risiko i virksomheten. Nedskrivningstestene er gjennomført på kontantstrømmer etter skatt.



### Noter

#### Eiendomsmebler 1 Midt-norge AS

##### Note 6 - Leieavtaler

Bruksretteiendeler	Bygg	Totalt
Anskaffelseskost 1. januar	106 279 850	106 279 850
Tilgang av bruksretteiendeler	9 394 746	9 394 746
Avhendinger og justeringer	- 3 878 417	- 3 878 417
<b>Anskaffelseskost 31. desember</b>	<b>111 796 179</b>	<b>111 796 179</b>

<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 1. januar</b>	<b>53 986 326</b>	<b>53 986 326</b>
Avskrivninger	13 242 026	13 242 026
Avhendinger og justeringer		
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31. desember</b>	<b>67 228 352</b>	<b>67 228 352</b>

<b>Balansført verdi av bruksretteiendeler 31. desember</b>	<b>44 567 827</b>	<b>44 567 827</b>
--	-------------------	-------------------

Laveste av gjenstående leieperiode eller økonomisk levetid	1 år
Avskrivningsmetode	Lineær

##### Leieforpliktelser

Udiskonterte leieforpliktelser og forfall av betalinger	Totalt
Mindre enn 1 år	14 484 971
1-2 år	14 426 483
2-3 år	7 575 229
3-4 år	5 797 161
4-5 år	3 902 347
Mer enn 5 år	7 670 090
<b>Totale udiskonterte leieforpliktelser 31. desember</b>	<b>53 856 282</b>

Endringer i leieforpliktelser	Totalt
Totale leieforpliktelser 1. januar	53 971 569
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden	7 082 654
Betaling av hovedstol	- 14 838 226
Betaling av renter	1 733 425
Sluttoppgjør ved avgang	- 3 917 255
Justeringer	2 336 814
<b>Totale leieforpliktelser 31. desember</b>	<b>46 368 981</b>
Kortsiktige leieforpliktelser	14 084 182
Langsiktige leieforpliktelser	32 284 799
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelser	14 838 226

Andre leiekostnader innregnet i resultatet	Totalt
Variable leiebetalinger kostnadsført i perioden	0
Driftskostnader i perioden knyttet til kortsiktige leieavtaler (inkludert kortsiktige leieavtaler av lav verdi)	1 297 982
Driftskostnader i perioden knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskludert kortsiktige leieavtaler over)	71 146
<b>Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader</b>	<b>1 369 127</b>

##### Opsjoner om å forlenge en leieavtale

Konsernets leieavtaler av bygninger har leieperioder som varierer mellom 1 og 10 år. Flere av avtalene inneholder en rettighet til forlengelse som kan utøves i løpet av avtalens siste periode. Ved inngåelse av en avtale vurderer konsernet om rettigheten til forlengelse med rimelig sikkerhet vil utøves.



## Noter

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

#### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	14 329 071	8 516 914
Endring i utsatt skatt	948 545	-76 584
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>15 277 616</b>	<b>8 440 330</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	69 735 146	38 898 569
Permanente forskjeller	-291 442	-533 430
Endring i midlertidige forskjeller	-4 311 565	348 106
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>65 132 139</b>	<b>38 713 245</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	14 329 071	8 516 914
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>14 329 071</b>	<b>8 516 914</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	69 735 146	38 898 569
Beregnet skatt av resultat før skatt	15 341 732	8 557 685
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-64 117	-117 355
<b>Sum</b>	<b>15 277 615</b>	<b>8 440 331</b>
Effektiv skattesats	21,9 %	21,7 %

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-10 393	403 656	414 049
Fordringer	-3 025 361	-3 431 564	-406 203
Balanseførte leieavtaler	-1 526 868	-1 159 702	367 166
Pensjonspremie/- forpliktelse	7 164 461	2 477 883	-4 686 578
<b>Sum</b>	<b>2 601 839</b>	<b>-1 709 726</b>	<b>-4 311 565</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>2 601 839</b>	<b>-1 709 726</b>	<b>-4 311 565</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>572 405</b>	<b>-376 140</b>	<b>-948 544</b>

#### Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	105 960 240	106 109 991	30 462 973	242 533 203
Årets resultat			54 457 530	54 457 530
Utbytte 2023			-30 458 239	-30 458 239
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>105 960 240</b>	<b>106 109 991</b>	<b>54 462 263</b>	<b>266 532 494</b>



## Noter

### Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

#### Note 9 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Brauten Eiendom AS	TRONDHEIM	100,0%	100,0%	9 055 573	8 473 538	663 566
<b>Sum</b>				<b>9 055 573</b>	<b>8 473 538</b>	<b>663 566</b>

#### Note 10 Klientutlegg og klientgjeld

Klientutlegg og klientgjeld består av både utlegg på usolgte eiendommer og vederlag og utlegg på solgte eiendommer og er bokført til pålydende med fradrag for delkredereavsetning. Av totalsummen kr 200.936.467,- gjelder utlegg på usolgte eiendommer kr 81.650.473,- mot kr 56.504.178,- i 2023.

#### Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 13 697 235.

#### Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 505	19 248,0	105 960 240
<b>Sum</b>	<b>5 505</b>		<b>105 960 240</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SPAREBANK 1 SMN	5 088	92,4	92,4
SPAREBANK 1 NORDMØRE	417	7,6	7,6
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>5 505</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Konsernregnskap hvor EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS inngår presenteres av SpareBank 1 SMN på smn.no.



## Noter

Eiendomsmegler 1 Midt-norge AS

### Note 13 Klientansvar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Innestående klientmidler bank	755 867 660	483 050 352
Klientansvar	-755 867 660	-483 050 352
<b>Uforklart avvik</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 18. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Rune Kenneth S. Lædre  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Eiendomsmegler 1 Midt-Norg...

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID	2025-02-18 16:21

**This document package contains:**

- Closing 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.