



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Reinsberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Meglerprovisjon	1,2	244 703 327	269 761 976
Øvrige meglerinntekter		191 026 200	188 379 992
Andre driftsinntekter		14 793 511	8 836 925
Sum inntekter		450 523 038	466 978 893
Kostnader			
Lønnskostnad	3	288 482 541	289 607 968
Avskrivning på varige driftsmidler	4,5,6	14 493 258	15 164 961
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			12 888 235
Annen driftskostnad	2	102 671 073	91 864 994
Sum kostnader		405 646 872	409 526 158
Driftsresultat		44 876 167	57 452 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 276 790	2 954 123
Annen renteinntekt		67 070	21 417
Annen finansinntekt	2,5,7	8 076 971	10 024 790
Sum finansinntekter		12 420 832	13 000 329
Annen rentekostnad		1 097 519	979 350
Annen finanskostnad			-180 638
Sum finanskostnader		1 097 519	798 711
Netto finans		11 323 312	12 201 618
Ordinært resultat før skattekostnad		56 199 479	69 654 353
Skattekostnad på ordinært resultat	8	10 772 675	13 179 496
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 426 804	56 474 857
Årsresultat		45 426 804	56 474 857
Årsresultat etter minoritetsinteresser		45 426 804	56 474 857



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		45 426 804	56 474 857
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	9	45 426 804	56 474 857
Sum overføringer og disponeringer		45 426 804	56 474 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	1 572 156	2 180 697
Utsatt skattefordel	8	299 556	667 142
Goodwill	4	2 416 668	2 416 668
Sum immaterielle eiendeler		4 288 379	5 264 507
Varige driftsmidler			
Bruksrett eiendom	6	51 300 201	45 652 938
Maskiner og anlegg	5	30 579	472 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	4 092 739	4 341 775
Sum varige driftsmidler		55 423 520	50 467 643
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer		2 104 578	1 208 163
Sum finansielle anleggsmidler		11 160 151	10 263 736
Sum anleggsmidler		70 872 051	65 995 886
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 929 587	5 439 030
Krav på innbetaling av selskapskapital	11	140 753 886	136 457 659
Sum fordringer		145 683 473	141 896 688
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2,12	198 978 407	224 765 348
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 978 407	224 765 348
Sum omløpsmidler		344 661 880	366 662 037
SUM EIENDELER		415 533 930	432 657 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,13	105 960 240	105 960 240
Overkurs	9	106 109 991	106 109 991
Sum innskutt egenkapital		212 070 231	212 070 231
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	45 431 537	56 479 590
Sum opptjent egenkapital		45 431 537	56 479 590
Sum egenkapital		257 501 768	268 549 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	40 446 733	35 518 077
Sum annen langsiktig gjeld		40 446 733	35 518 077
Sum langsiktig gjeld		40 446 733	35 518 077
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 606 368	11 578 755
Betalbar skatt	8	10 405 090	12 949 664
Skyldig offentlige avgifter		31 343 367	33 338 071
Annen kortsiktig gjeld		61 230 604	70 723 535
Sum kortsiktig gjeld		117 585 429	128 590 024
Sum gjeld		158 032 162	164 108 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		415 533 930	432 657 922



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 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 regnskap 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 avvike 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.

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

Trondheim, 14. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Kenneth S. Lædre
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID	2023-02-14 17:12

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.



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

Sak 7 - Offenlig regnskap med noter EM1 2022 endelig.pdf

Name	Method	Signed at
Janson, Jan-Frode	BANKID_MOBILE	2023-03-13 20:25 GMT+01
Maske, Nelly Sundfær	BANKID_MOBILE	2023-03-13 19:41 GMT+01
Reinsberg, Kjetil	BANKID	2023-03-13 19:34 GMT+01
Troelsen, Allan	BANKID_MOBILE	2023-03-13 18:32 GMT+01
Jensen, Anders	BANKID_MOBILE	2023-03-13 15:09 GMT+01
Hønstad, Kjersti	BANKID_MOBILE	2023-03-14 10:08 GMT+01
Brautaset, Stig Olav	BANKID_MOBILE	2023-03-13 21:15 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



**Årsregnskap 2022
for
Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS**

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



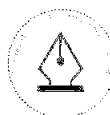
Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Meglerprovisjon	1,2	244 703 327	269 761 976
Øvrige meglerinntekter		191 026 200	188 379 992
Andre driftsinntekter		14 793 511	8 836 925
Sum driftsinntekter		450 523 038	466 978 893
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	288 482 541	289 607 968
Avskrivning på varige driftsmidler	4,5,6	14 493 258	15 164 961
Nedskrivning på varige driftsmidler		0	12 888 235
Annen driftskostnad	2	102 671 073	91 864 994
Sum driftskostnader		405 646 872	409 526 158
DRIFTSRESULTAT		44 876 167	57 452 735
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		4 276 790	2 954 123
Annen renteinntekt		67 071	21 417
Annen finansinntekt	2,5,7	8 076 971	10 024 790
Sum finansinntekter		12 420 832	13 000 329
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 097 519	979 350
Annen finanskostnad		0	(180 638)
Sum finanskostnader		1 097 519	798 711
NETTO FINANSPOSTER		11 323 312	12 201 618
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		56 199 479	69 654 353
Skattekostnad på ordinært resultat	8	10 772 675	13 179 496
ORDINÆRT RESULTAT		45 426 804	56 474 857
ÅRSRESULTAT		45 426 804	56 474 857
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overført fra annen egenkapital	9	45 426 804	56 474 857
SUM OVERF. OG DISP.		45 426 804	56 474 857

Årsregnskap for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	1 572 156	2 180 697
Utsatt skattefordel	8	299 556	667 142
Goodwill	4	2 416 668	2 416 668
Sum immaterielle eiendeler		4 288 379	5 264 507
Varige driftsmidler			
Bruksrett eiendom	6	51 300 201	45 652 938
Maskiner og anlegg	5	30 579	472 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	4 092 739	4 341 775
Sum varige driftsmidler		55 423 520	50 467 643
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer		2 104 578	1 208 163
Sum finansielle anleggsmidler		11 160 151	10 263 736
SUM ANLEGGSMIDLER		70 872 051	65 995 886
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 929 587	5 439 030
Klientutlegg og klientgjeld	11	140 753 886	136 457 659
Sum fordringer		145 683 473	141 896 688
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2,12	198 978 407	224 765 348
SUM OMLØPSMIDLER		344 661 880	366 662 037
SUM EIENDELER		415 533 930	432 657 922

Årsregnskap for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,13	105 960 240	105 960 240
Overkurs	9	106 109 991	106 109 991
Sum innskutt egenkapital		212 070 231	212 070 231
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	45 431 537	56 479 590
Sum opptjent egenkapital		45 431 537	56 479 590
SUM EGENKAPITAL		257 501 768	268 549 821
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	40 446 733	35 518 077
Sum annen langsiktig gjeld		40 446 733	35 518 077
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 446 733	35 518 077
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 606 368	11 578 755
Betalbar skatt	8	10 405 090	12 949 664
Skyldig offentlige avgifter		31 343 367	33 338 071
Annen kortsiktig gjeld		61 230 604	70 723 535
SUM KORTSIKTIG GJELD		117 585 429	128 590 024
SUM GJELD		158 032 162	164 108 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		415 533 930	432 657 922

Årsregnskap for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Balanse pr. 31.12.2022

Trondheim, 14. februar 2023

Jan-Frode Janson
Styrets leder

Nelly Anita Sundfær Maske
Styremedlem

Kjersti Hønstad
Styremedlem

Anders Jensen
Styremedlem
(Ansattrepresentant)

Bjørn Allan Troelsen
Styremedlem

Stig Olav Brautaset
Styremedlem

Kjetil Reinsberg
Daglig leder

Årsregnskap for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618

Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Noter 2022

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 2022.

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 for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Noter 2022

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.

Note 2 - Mellomværende/ transaksjoner med selskap i samme konsern

	2022	2021
Bankinnskudd	195 585 620	221 381 712
Sum	195 585 620	221 381 712

Resultattransaksjoner	2022	2021
Meglerprovisjon	116 933	
Øvrige meglerinntekter	868 000	580 700
Andre driftsinntekter	1 465 818	1 815 795
Andre driftskostnader	35 113 301	23 120 238
Finansinntekter	14 255 597	4 665 472
Finanskostnader	238 151	237 347

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

Noter for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Noter 2022

Note 3 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 210 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	212 351 503	221 418 012
Arbeidsgiveravgift	31 439 635	32 770 038
Pensjonskostnader	17 476 309	16 872 336
Andre lønnsrelaterte ytelser	27 215 094	18 547 582
Totalt	288 482 541	289 607 968

Ytelser til ledende personer og revisor

	Lønn	Pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse
Daglig leder	3 114 217	263 287	154 903
Styremedlemmer	225 000	0	0

Revisjonshonorar, som består av:

Revisjon	182 300
Attestasjonsoppgaver	37 100
Samlet honorar til revisor	219 400

Note 4 - Immaterielle eiendeler

	Software	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	21 911 857	2 416 668	24 328 525
+ Tilgang	373 216	0	373 216
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	22 285 073	2 416 668	23 044 582
Akk. av/nedskr. pr 1/1	19 731 159	0	20 278 290
+ Ordinære avskrivninger	981 757	0	981 757
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	20 712 916	0	21 456 535
Balanseført verdi pr 31/12	1 572 156	2 416 668	3 988 824
Prosentstans for ord.avskr	25	0	

Noter for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Noter 2022

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.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.l.	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	547 283	19 905 153	20 452 436
Tilgang	-	1 000 018	1 000 018
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	547 283	20 905 171	21 452 454
Akkumulerte avskrivninger 01.01	440 386	14 840 944	15 281 330
Avgang akkumulerte avskrivninger	-	-	-
Avgang akk. nedskrivninger	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-
Årets avskrivning	76 318	1 971 488	2 047 806
Akkumulerte avskr. og nedskr. 31.12.	516 703	16 812 432	17 329 136
Bokført verdi pr. 31.12.	30 579	4 092 739	4 123 319
Økonomisk levetid	5 år	4- 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Noter for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Noter 2022

Note 6 - Leieavtaler

	Bygg	Kjøretøy	Totalt
Bruksretteiendeler			
Anskaffelseskost 1. januar	82 686 207		82 876 062
Tilgang av bruksretteiendeler	11 584 983	189 855	11 584 983
Avhendinger og justeringer	- 2 155 912	0	- 2 155 912
Anskaffelseskost 31. desember	92 115 278	189 855	92 305 133
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1. januar	37 389 673	189 855	37 579 528
Avskrivninger	11 413 433	0	11 413 433
Avhendinger og justeringer	- 7 988 025		- 7 988 025
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31. desember	40 815 081	189 855	41 004 936
Balanseført verdi av bruksretteiendeler 31. desember	51 300 197	0	51 300 197
Laveste av gjenstående leieperiode eller økonomisk levetid	1 år	1 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	

Leieforpliktelser

Udskortede leieforpliktelser og forfall av betalinger	Totalt
Mindre enn 1 år	13 145 617
1-2 år	11 571 409
2-3 år	10 674 429
3-4 år	9 529 328
4-5 år	4 647 972
Mer enn 5 år	8 366 794
Totale udskortede leieforpliktelser 31. desember	57 935 549

Endringer i leieforpliktelser

	Totalt
Totale leieforpliktelser 1. januar	52 910 902
Nye/andrede leieforpliktelser innregnet i perioden	8 412 744
Betaling av hovedstol	- 12 756 666
Betaling av renter	1 036 554
Sluttoppgjør ved avgang	-63 246
Justeringer	3 537 227
Totale leieforpliktelser 31. desember	53 077 515
Kortsiktige leieforpliktelser	12 631 178
Langsiktige leieforpliktelser	40 446 337
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelser	12 756 666

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)	1 688 063
Driftskostnader i perioden knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskludert kortsiktige leieavtaler over)	19 123
Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader	1 707 185

Opsjoner om å forlenge en leieavtale

Konsernets leieavtaler av bygninger har leieperioder som varierer mellom 5 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. Konsernets potensielle fremtidige leiebetalinger som ikke er inkludert i leieforpliktelsene knyttet til forlengelsesopsjoner er MNOK 40 per 31. desember 2022.

Noter for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Noter 2022

Note 7 - Annen finansinntekt

Gevinst ved salg av aksjer i Webtop Solutions AS både i 2021 og 2022. Inngående verdi kr 0,-

Note 8 - Skattekostnad på ordinært resultat

	2022	2021
Betalbar skatt	10 405 090	12 949 664
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	367 585	229 832
Samlede ordinære skattekostnader	10 772 675	13 179 496

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	56 199 479
+ Permanente og andre forskjeller	-7 232 774
+ Endring i midlertidige forskjeller	-1 670 844
= Inntekt	47 295 861

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	10 405 090
= Sum betalbar skatt	10 405 090
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	367 585
= Ordinær skattekostnad	10 772 675
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	10 405 090
= Betalbar skatt i balansen	10 405 090

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	272 815	-74 847
+ Utestående fordringer	-1 961 304	-2 947 986
+ Leasingavtaler (ikke skm. aktivert)	-1 055 096	-1 217 794
+ Pensjonspremie/- forpliktelse	1 381 965	1 208 163
= Grunnlag utsatt skatt	-1 361 620	-3 032 464
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	1 361 620	3 032 464
= Grunnlag utsatt skattefordel	1 361 620	3 032 464
Utsatt skattefordel	299 556	667 142
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0
Bokført utsatt skattefordel	299 556	667 142

Noter for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Noter 2022

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	105 960 240	106 109 991	56 479 590	268 549 821
+Fra årets resultat			45 426 804	45 426 804
+/-Utbetalt utbytte 2022:	0	0	-56 474 857	-56 474 857
Pr 31.12.	105 960 240	106 109 991	45 431 537	257 501 768

Note 10 - Aksjer i datter

Firma / kontorsted	Anskaf.tidspkt	Bokført verdi	Eier- og stemmeandel
Brauten Eiendom AS/ Trondheim	04.04.2016	9 055 573	100 %

	Egenkapital 31.12.22	Årsresultat 2022
Brauten Eiendom AS	9 200 655	1 390 682

Note 11 - Klientutlegg og klientgjeld

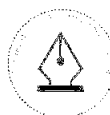
Klientutlegg og klientgjeld består av både utlegg på usolgte eiendommer og vederlag og utlegg på solgte eiendommer og er bokført til pålydende med fradrag for delkredereavsetning. Av totalsummen kr 140 753 886,- gjelder utlegg på usolgte eiendommer kr 41 723 549,- mot kr 28 077 387,- i 2021.

Note 12 - Bundne midler

Av totale bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler pr 31.12. i år kr 12 355 080 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 11 499 244.

Noter for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772416E455AB249C49CC79BF618



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Noter 2022

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærer

Selskapet har 5 505 A-aksjer pålydende kr 19 248 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 105 960 240.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 1 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Sparebank 1 Smn	937 901 003	4 788	86,98 %
Sparebank 1 Nordmøre	937 899 408	417	7,57 %
Sparebank 1 Søre Sunnmøre	937 899 785	300	5,45 %
Totalt:		5 505	100 %

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

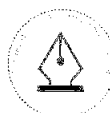
Note 14 - Klientansvar

Klientmidler innregnes ikke i balansen, jfr. forskrift om årsregnskap for eiendomsmeglere.

Klientmidler og klientansvar fremgår som følger:	2022	2021
Innestående klientmidler bank	650 636 367	655 078 909
Klientansvar	650 636 367	655 078 909
Uforklart avvik	-	-

Noter for Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Organisasjonsnr. 936159419



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

Document ID:
B2F64772418E455AB249C49CC79BF618



EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	56.199.479	69.654.353
Periodens betalte skatt	-12.949.664	-10.997.267
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	14.493.258	15.164.961
Nedskrivning immaterielle eiendeler	0	12.888.235
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-10.205.428
Endring i kundefordringer	-770.927	-2.080.652
Endring i leverandørgjeld	3.027.613	2.971.284
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-27.938.608	6.105.997
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	32.061.151	83.501.483
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1.000.018	-3.500.707
Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	-373.216	-229.932
Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	0	10.205.428
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1.373.234	6.474.789
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger av utbytte	-56.474.857	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-56.474.857	-
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-25.786.941	89.976.272
Tilført bankinnskudd ved fusjon		
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	224.765.348	134.789.076
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	198.978.407	224.765.348



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

Document ID:
B2F64772418E455AB249C49CC79BF618



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2022 EM1MN.pdf

Name	Method	Signed at
Maske, Nelly Sundfær	BANKID_MOBILE	2023-03-14 23:40 GMT+01
Brautaset, Stig Olav	BANKID_MOBILE	2023-03-14 15:09 GMT+01
Jensen, Anders	BANKID_MOBILE	2023-03-14 15:03 GMT+01
Reinsberg, Kjetil	BANKID	2023-03-14 14:51 GMT+01
Janson, Jan-Frode	BANKID_MOBILE	2023-03-14 14:38 GMT+01
Hønstad, Kjersti	BANKID_MOBILE	2023-03-18 21:42 GMT+01
Troelsen, Allan	BANKID_MOBILE	2023-03-16 08:17 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: F944EBDA8B3A4C90926770669C2EF180

ÅRSBERETNING 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS opptrer som mellommann og forestår oppgjør ved omsetning av fast eiendom, leiligheter og annen virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling, innenfor det som til enhver tid er tillatt i henhold til Eiendomsmeglingsloven med tilhørende forskrifter. Selskapets hovedkontor er i Trondheim.

Forretningsvirksomheten drives fra 40 kontorer i Trøndelag og Møre & Romsdal. Selskapet er med i alliansen EiendomsMegler 1 Norge.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø og personal

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være godt. Sykefraværet i 2022 var på 3,2 % av total arbeidstid (1,2 % i 2021).

Likestilling

Selskapet tilstreber likestilling både ved rekruttering og gjennom muligheter for videreutvikling for ansatte. Fordelingen av ansatte mellom kvinner og menn var i 2022 47 % kvinner og 53 % menn, samme nivå som året før. Styret består av 67 % menn og 33 % kvinner. Selskapet har gjennom bevisst rekrutteringspolitikk og aktiv etterutdanning tilpasset seg myndighetenes utdanningskrav til ansatte i bransjen, og selskapet oppfyller myndighetenes krav i alle funksjoner.

Redegjørelse for årsregnskapet

Regnskapet for 2022 preges av et boligmarked i endring, hvor året startet med et lavt tilbud av boliger i markedet. Økte renter gjennom 2022 har dempet etterspørselen noe, men selskapet opplever fortsatt et relativt høyt transaksjonsvolum.

Selskapets omsetning ble i 2022 451 mill. kr mot 467 mill. kr året før, drevet av en høyere inntekt per salg. Sammen med noe lavere driftskostnader ble driftsresultatet 45 mill. kr (10% driftsmargin) mot 57 mill. kr (12,3% driftsmargin) i 2021.

Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av virksomheten for 2022. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Selskapet er ikke eksponert for finansiell risiko av betydning.

Kreditrisiko

Risiko for at fordringer ikke blir betalt anses lav da utlegg og honorar motregnes i oppgjør mellom kjøper og selger, og risikoen er således spredt på et stort antall motparter. I tillegg fases det inn nye rutiner som fremover vil bidra til å ta ned nivået av utestående fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet er ikke eksponert for likviditetsrisiko av betydning. Styret vurderer selskapets likviditet som god.



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

Document ID:
F944EBDA8B3A4C90926770669C2EF180



Miljø og klima

For å kunne følge med på utviklingen i selskapets klimagassutslipp, og iverksette utslippsreducerende tiltak deretter, er det også i 2022 utarbeidet et energi- og klimaregnskap for EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS. Dette finnes som vedlegg til årsrapporten.

Det totale klimafotavtrykket til EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS i 2022 utgjør 2 203,8 tCO₂e. Selskapets klimagassutslipp knytter seg til blant annet energiforbruk (scope 2) og kjøp av varer og tjenester, samt forretningsreiser (scope 3). Majoriteten av selskapets klimagassutslipp er indirekte, og befinner seg i scope 3 (91,98 %). Selskapets utslippsreducerende tiltak vil i kommende år fokusere på å redusere scope 3-utslipp ytterligere. Mer spesifikt om metode og fordeling av klimaavtrykk kan leses i vårt vedlagte energi- og klimaregnskap for 2022.

Selskapet har i tråd med fjorårets målsetning satt større søkelys på bærekraft som tema. Vi har etablert incentiver og lagt til rette for bruk av el-bil i arbeidstiden. I tråd med våre ansattes omstillingsevne vil vi på medium til lengre sikt se en betraktelig nedgang i utslipp knyttet til forretningsreiser. Vi har i 2022 også etablert automatisert klimaregnskap som internt styringsverktøy likestilt med avdelingslederne sitt finansielle styringsverktøy. Verktøyet skal gjøre det mulig for avdelingsledere å overvåke klimagassutslippene på sine kontor, og skape engasjement blant de ansatte for å kutte klimagassutslipp. Dette skal gjøre oss i stand til å nå målet på 8 % årlig reduksjon i egen drift, helt i tråd med konsernets langsiktige utslippsmål.

Markedsrisiko og fremtidsutsikter

Den viktigste rammebetingelsen for selskapets omsetning er antall eiendomsomsetninger i selskapets nedslagsfelt. De siste to årene har blant annet lave renter ført til høy etterspørsel, mange omsetninger og prisstigning innenfor de fleste segmenter av eiendom i regionen. I andre halvår 2022 bidro imidlertid økte renter og økte kostnader til et mer avventende marked og svakt fallende priser innenfor både bolig- og næringseiendom. Fallende transaksjonsvolum i markedet påvirker selskapets mulighetsrom for eiendomsomsetning. Utvikling i regionalt næringsliv og lokal sysselsetting vil være viktig for aktiviteten i de lokale eiendomsmerkene fremover. På tross av usikkerhet i regional økonomi og fremtidsutsikter opplever vi at både forbrukere og profesjonelle aktører forventer at eiendomsmarkedet i Midt-Norge vil stå seg bra fremover. Vi forventer et normalmarked målt i antall omsetninger, og sideveis prisutvikling i boligmarkedet 2023.

Selskapet har lagt strategier for å befeste volum gjennom å øke markedsandelen dersom totalt antall boligomsetninger i regionen skulle reduseres betydelig. I et mer uoversiktlig marked vil både privatpersoner profesjonelle aktører etterspørre mer rådgivning relatert til markedssituasjonen, og selskapet investerer i å fremskaffe kunnskap og være en tydelig rådgiver. Selskapet etablerte satsning på boligutleie i 2021, og ser at dette segmentet kan vokse fremover som følge av endringer i boligletterspørselen.

Styret forventer at 2023 vil bli et normalt godt år for EiendomsMegler 1 Midt-Norge.

Ansvarsforsikring for styret

SpareBank 1s eiendomsMeglerforetak m/datterselskap er omfattet av SpareBank 1sstyreansvarsforsikring, og det er således ikke nødvendig å tegne egne styreansvarsforsikringer. Samlet forsikringssum for SpareBank 1-alliansens styreansvarsforsikring er NOK 600 000 000 per skadetilfelle og per år

Samfunnsansvar

Se årsberetningen for morselskapet SpareBank 1 SMN vedrørende redegjørelse om samfunnsansvar.



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

Document ID:
F944EBDA8B3A4C90926770669C2EF180



Redegjørelse som gir grunnlag for å vurdere foretakets framtidige utvikling

EiendomsMegler1 Midt-Norge har en sterk posisjon i Midt-Norge med 36,5 % markedsandel på salg av brukte boliger og en tilsvarende sterk markedsposisjon på salg av nye boliger. Selskapet omsatte 6 887 eiendommer til en samlet verdi på om lag 21,6 milliarder kroner i 2022. Tilsvarende tall for 2021 var 7 763 eiendommer med en totalverdi på om lag 22,2 milliarder kroner.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 415,5 millioner kroner, sammenlignet med 432,7 millioner året før. Egenkapitalandelen er stabil og var ved utgangen av året på 62,0 % mot 62,0 % året før.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge jobber kontinuerlig med å utvikle relevante og kostnadseffektive meglertjenester for å befeste markedsposisjonen og øke forretningsvolumet. Selskapet har fokus på å være en komplett tilbyder av tjenester til personer og selskapet med endrede eiendomsbehov, herunder kjøp og salg, leie og utleie, samt rådgivning spesialisert for alle typer privat eiendom og næringseiendom. Sammen med datterselskapet Brauten Eiendom AS og eierbankenes posisjon og kundetilbud har selskapet et solid utgangspunkt. Gjennom økt konsernfokus og kontinuerlig utvikling skal eiendomskundene oppleve enda bedre og mer komplette produkter og tjenester fra selskapet i tiden fremover.

Forslag til anvendelse av årsresultat

Styret vil fremme forslag overfor generalforsamlingen om at årets overskudd etter skatt Kr 45 426 804,- disponeres slik:

Utbytte	kr	45 426 804,-
Sum disponert	kr	45 426 804,-

Trondheim, den 14. februar 2023

Jan-Frode Janson
Styrets leder

Kjetil Reinsberg
Daglig leder

Allan Troelsen
Styremedlem

Stig Brautaset
Styremedlem

Kjersti Hønstad
Styremedlem

Anders Jensen
Styremedlem, ansattrepr.

Nelly Anita Sundfær Maske
Styremedlem



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

Document ID:
F944EBDA8B3A4C90926770669C2EF180