



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	833 384 252
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS AS
Forretningsadresse:	Varnaveien 43E 1526 MOSS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Håkon Fossvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.02.2023

### 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, 31.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorar fra eiendomsmegling		81 566 940	82 761 642
Andre driftsinntekter		80 481	330 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>81 647 421</b>	<b>83 092 059</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		171 034	258 361
Lønnskostnad	8	62 309 868	59 872 614
Avskrivning	1	562 416	906 014
Annen driftskostnad	8	14 542 380	13 040 355
<b>Sum kostnader</b>		<b>77 585 698</b>	<b>74 077 344</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 061 722</b>	<b>9 014 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		598 389	654 797
Annen renteinntekt		23 064	5 803
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>621 454</b>	<b>660 600</b>
Annen rentekostnad		3 107	4 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 107</b>	<b>4 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>618 347</b>	<b>656 535</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 680 069</b>	<b>9 671 250</b>
Skattekostnad	7	1 029 810	2 129 981
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 650 259</b>	<b>7 541 269</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 650 259</b>	<b>7 541 269</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 650 259</b>	<b>7 541 269</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 650 259</b>	<b>7 541 269</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utviklingskostnader	1	26 746	251 710
Utsatt skattefordel	7	48 969	69 305
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>75 715</b>	<b>321 015</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		545 325	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	745 020	982 238
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 290 345</b>	<b>982 238</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 366 059</b>	<b>1 303 253</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Netto klientmidler og utlegg	9	28 772 816	28 155 275
Andre kortsiktige fordringer	2, 3	9 094 186	6 365 267
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 867 002</b>	<b>34 520 542</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2, 4	17 142 252	26 966 153
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 142 252</b>	<b>26 966 153</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 009 255</b>	<b>61 486 695</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 375 314</b>	<b>62 789 948</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	2 177 000	2 177 000
Annen innskutt egenkapital		7 096 578	7 096 578
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 273 578</b>	<b>9 273 578</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 952 854	20 302 594
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 952 854</b>	<b>20 302 595</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>30 226 432</b>	<b>29 576 173</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 582 696	7 161 680
Betalbar skatt	7	1 009 474	2 076 212
Skyldige offentlige avgifter		5 597 895	6 674 978
Utbytte	6	3 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	9 958 818	10 300 905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 148 882</b>	<b>33 213 776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 148 882</b>	<b>33 213 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 375 314</b>	<b>62 789 948</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 638754

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 833 384 252  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS AS  
Forretningsadresse: Varnaveien 43E  
1526 MOSS

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Håkon Fossvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap 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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 833 384 252  
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS  
AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorar fra eiendomsmegling		81 566 940	82 761 642
Andre driftsinntekter		80 481	330 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>81 647 421</b>	<b>83 092 059</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		171 034	258 361
Lønnskostnad	8	62 309 868	59 872 614
Avskrivning	1	562 416	906 014
Annen driftskostnad	8	14 542 380	13 040 355
<b>Sum kostnader</b>		<b>77 585 698</b>	<b>74 077 344</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 061 722</b>	<b>9 014 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		598 389	654 797
Annen renteinntekt		23 064	5 803
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>621 454</b>	<b>660 600</b>
Annen rentekostnad		3 107	4 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 107</b>	<b>4 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>618 347</b>	<b>656 535</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 680 069</b>	<b>9 671 250</b>
Skattekostnad	7	1 029 810	2 129 981
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 650 259</b>	<b>7 541 269</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 650 259</b>	<b>7 541 269</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 650 259</b>	<b>7 541 269</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 650 259</b>	<b>7 541 269</b>



Organisasjonsnr: 833 384 252  
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS  
AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utviklingskostnader	1	26 746	251 710
Utsatt skattefordel	7	48 969	69 305
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>75 715</b>	<b>321 015</b>

##### Varige driftsmidler

Tøtter, bygninger og annen fast eiendom		545 325	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	1	745 020	982 238
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 290 345</b>	<b>982 238</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 366 059</b>	<b>1 303 253</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Netto klientmidler og utlegg	9	28 772 816	28 155 275
Andre kortsiktige fordringer	2, 3	9 094 186	6 365 267
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 867 002</b>	<b>34 520 542</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	2, 4	17 142 252	26 966 153
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 142 252</b>	<b>26 966 153</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 009 255</b>	<b>61 486 695</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 375 314</b>	<b>62 789 948</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5	2 177 000	2 177 000
Annen innskutt egenkapital		7 096 578	7 096 578
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 273 578</b>	<b>9 273 578</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 952 854	20 302 594
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 952 854</b>	<b>20 302 595</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>30 226 432</b>	<b>29 576 173</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 582 696	7 161 680
Betalbar skatt	7	1 009 474	2 076 212
Skyldige offentlige avgifter		5 597 895	6 674 978
Utbytte	6	3 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	9 958 818	10 300 905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 148 882</b>	<b>33 213 776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 148 882</b>	<b>33 213 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 375 314</b>	<b>62 789 948</b>



Organisasjonsnr: 833 384 252  
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS  
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
54.00

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.



**Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS**  
**RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.**

	Note	2022	2021
Honorar fra eiendomsmegling		81.566.940	82.761.642
Andre driftsinntekter		80.481	330.417
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>81.647.421</b>	<b>83.092.059</b>
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		171.034	258.361
Lønnskostnad	8	62.309.868	59.872.614
Avskrivning	1	562.416	906.014
Annen driftskostnad	8	14.542.380	13.040.355
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>77.585.698</b>	<b>74.077.344</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.061.722</b>	<b>9.014.715</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		598.389	654.797
Annen renteinntekt		23.064	5.803
Rentekostnad		-3.107	-4.065
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4.680.069</b>	<b>9.671.250</b>
Skattekostnad	7	1.029.810	2.129.981
<b>Årsresultat</b>		<b>3.650.259</b>	<b>7.541.269</b>



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

### BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utviklingskostnader	1	26.746	251.710
Utsatt skattefordel	7	48.969	69.305
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>75.715</b>	<b>321.015</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		545.325	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	745.020	982.238
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1.290.345</b>	<b>982.238</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1.366.059</b>	<b>1.303.253</b>
Omløpsmidler			
<b>Fordringer</b>			
Netto klientmidler og utlegg	9	28.772.816	28.155.275
Andre kortsiktige fordringer	2, 3	9.094.186	6.365.267
<b>Sum fordringer</b>		<b>37.867.002</b>	<b>34.520.542</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2, 4	17.142.252	26.966.153
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55.009.255</b>	<b>61.486.695</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56.375.314</b>	<b>62.789.948</b>



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

### BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	2.177.000	2.177.000
Annen innskutt egenkapital		7.096.578	7.096.578
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9.273.578</b>	<b>9.273.578</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20.952.854	20.302.594
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20.952.854</b>	<b>20.302.595</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>30.226.432</b>	<b>29.576.173</b>
GJELD			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6.582.696	7.161.680
Betalbar skatt	7	1.009.474	2.076.212
Skyldige offentlige avgifter		5.597.895	6.674.978
Utbytte	6	3.000.000	7.000.000
Annen kortsiktig gjeld	10	9.958.818	10.300.905
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26.148.882</b>	<b>33.213.776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26.148.882</b>	<b>33.213.776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56.375.314</b>	<b>62.789.948</b>

Moss, 20.02.2023

Styret i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Arild Bjørn Hansen  
Styreleder

Jorunn Solstad  
Styremedlem

Terese Troy Prebensen  
Styremedlem

Gjermund Haugeneset  
Styremedlem/ansattrepresentant

Håkon Fossvik  
Daglig leder



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Honorarinntekter

Inntektsføring av provisjoner skjer ved budaksept på det enkelte objekt. Andre tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

#### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Klientmidler/klientansvar balanseføres ikke iht forskrift om eiendomsmegling.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Pensjoner

Selskapet balansefører ikke pensjonsmidler og -forpliktelser. Kostnad i regnskapet tilsvarer utbetalt beløp i året.



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2022

### Note 1 Varige driftsmidler

	Utviklingskostnader	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1.379.889	3.007.221	4.387.110
Tilgang	280.070	43.899	323.969
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>1.659.959</b>	<b>3.051.120</b>	<b>4.711.079</b>
Akkumulerte avskrivninger	859.369	2.322.764	3.182.133
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>800.590</b>	<b>728.356</b>	<b>1.528.946</b>
Årets avskrivninger	521.994	494.777	1.016.771

### Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Bankinnskudd		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	17.142.252	26.966.153	2.637	0

### Note 3 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

### Note 4 Bundne midler

	2022	2021
Herav bundne bankinnskudd	2.519.445	2.563.070

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2.177.000 består av 2.177 aksjer à kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter.

Alle aksjer er eid av morselskapet Sparebank 1 Østfold Akershus med forretningsadresse Varnaveien 43E,1526 MOSS. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS fås utlevert.



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2022

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	2.177.000	7.096.578	20.302.595	29.576.173
Årets resultat	0	0	3.650.259	3.650.259
Avsatt utbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2.177.000</b>	<b>7.096.578</b>	<b>20.952.854</b>	<b>30.226.432</b>

### Note 7 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-192.557	-282.908	-90.352
Fordringer	-30.031	-32.115	-2.083
<b>Sum</b>	<b>-222.588</b>	<b>-315.023</b>	<b>-92.435</b>

<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-222.588</b>	<b>-315.023</b>	<b>-92.435</b>
-----------------------------------------	-----------------	-----------------	----------------

<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>-48.969</b>	<b>-69.305</b>	<b>-20.336</b>
----------------------------	----------------	----------------	----------------

Årets skattekostnad	2022	2021
---------------------	------	------

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4.680.069	9.671.250
Permanente forskjeller	885	10.483
Endring i midlertidige forskjeller	-92.435	-244.406
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>4.588.519</b>	<b>9.437.327</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	1.009.474	2.076.212
Endring i utsatt skattefordel	20.336	53.769
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1.029.810</b>	<b>2.129.981</b>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	1.009.474	2.076.212
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1.009.474</b>	<b>2.076.212</b>



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2022

### Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	50.207.430	48.769.093
Arbeidsgiveravgift	7.773.708	7.418.241
Pensjonskostnader	3.612.053	2.997.951
Andre ytelser	716.677	421.329
<b>Sum</b>	<b>62.309.868</b>	<b>59.606.614</b>

Sysselsatte årsverk	54	46
---------------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Daglig leder deltar i selskapets bonusordning.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	105.000	105.239
Andre tjenester	26.000	26.000
<b>Sum</b>	<b>131.000</b>	<b>131.239</b>

### Note 9 Klientmidler og klientansvar

	2022	2021
Klientmidler	178.850.934	124.466.359
Klientansvar	150.078.117	0
Meglers tilgodehavende	28.772.816	124.466.359
Avsetning usikre fordringer	-30.031	-32.115
<b>Netto meglers tilgodehavende</b>	<b>28.742.785</b>	<b>124.434.244</b>

### Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Skyldig lønn og bonus	9.725.219	9.706.928
Avsetning andre kostnader	233.598	593.977
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>9.958.818</b>	<b>10.300.905</b>



Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
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



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### **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>

Oslo, 1. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Anne Lene Stensholdt**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Stensholdt, Anne Lene	BANKID	2023-02-01 22:03

**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

### Styrets årsberetning 2022\_utkast 2.pdf

Name	Method	Signed at
Fossvik, Håkon	BANKID_MOBILE	2023-02-27 09:01 GMT+01
Solstad, Jorunn	BANKID_MOBILE	2023-02-23 20:23 GMT+01
Haugeneset, Åge Gjermund	BANKID_MOBILE	2023-02-14 16:04 GMT+01
Prebensen, Terese Troy	BANKID_MOBILE	2023-02-12 11:21 GMT+01
Hansen, Arild Bjørn	BANKID	2023-02-06 11:38 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 6297DD76233F41FC8F8AF7AE8CEC769D



## Årsberetning 2022 - Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS leverer eiendomsmeglertjenester innen bolig- og næringsseiendom.

Selskapets virksomhet foregår i Sør-Øst Viken. Hovedkontoret ligger i Moss hvor oppgjør, administrasjon, nybygg og næring er lokalisert. Videre har selskapet kontorer for boligomsetning i Moss, Askim, Halden, Fredrikstad, Sarpsborg, Vestby og Drøbak.

I 2022 økte Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus sin markedsandel, tross nedgang i antall omsatte eiendommer. I vår region ble det solgt ca. 12% færre (5844 mot 6642) bruktboliger i 2022 enn året før.

Selskapet fortsetter satsingen innenfor omsetning av nybygg. Av 1594 omsetninger i 2022 var 258 prosjektenheter.

Næringsomsetningen utgjorde 26 omsetninger. Grunnet større omsetningsbeløp og provisjoner utgjorde inntekten 4,2% av totale inntekter.

Omsetning av bruktboliger utgjorde resterende omsetning og er dermed det største segmentet for selskapet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS leverte, på tross av et svakt 4. kvartal, et godt resultat for regnskapsåret 2022 på NOK 3.650.259. Resultatet for 2022 er redusert sammenlignet med 2021 grunnet et svakt 4. kvartal, samt en videreføring av satsningen på meglerstøtte. Det tar gjerne litt tid før nyansettelser bidrar til økte resultater, men det er en investering for å utvikle driften videre i en ønsket positiv retning. Økte markedsandeler er en sentral målsetting og styret er godt fornøyd med årets resultat og markedsandel.

Selskapet har over tid hatt god drift. Årets kontantstrøm er negativ, men likviditeten ser bra ut for fremtiden.

Selskapet er primært finansiert via egenkapital. Selskapet finansielle stilling pr. 31.12 er god.

### Fremtidig utvikling

Norges Bank har i løpet av 2022 hevet styringsrenten fra 0,5% til 2,75%. Effekten av dette drøye lengre i tid enn forventet, men fallet i boligprisene som følge av dette kom for fullt utover høsten. Selv om 2022 på landsbasis endte med en svak boligprisvekst på 1,5%, var det flere steder i landet som endte med nedgang, også her på Østlandet. Mange andre områder endte også så vidt med positiv utvikling.

Norges Bank prioriterer tiltak for å stanse inflasjonen, det antas nå at rentetoppen er nær men her er det mye spekulasjoner. Eiendom Norges prognose tilsier en svak utvikling i boligprisene dette året, og spesielt første halvår. I sum er prognosen -3,5% boligprisutvikling for inneværende år på landsbasis.

Side 1 av 5



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

Document ID:  
6297DD76233F41FC8F8AF7AE8CEC769D

## Finansiell risiko

### Markedsrisiko

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus er primært finansiert med egenkapital og plasserer sine midler utelukkende i norske banker. Selskapet er dermed i liten grad eksponert for finansiell risiko. Den primære usikkerhetsfaktoren for Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus er markedsutsiktene innen eiendomsmegling, og da spesielt redusert omsetningstakt på boliger. Skift i eiendomsmarkedet kan skje plutselig og er ofte knyttet makroøkonomiske kriser. Risikoen knyttet til markedsforhold reduseres ved at en større del av selskapets kostnader er knyttet opp mot omsetning, et fall i omsetning vil også redusere kostnadene. Utover dette har Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus svært god likviditet og soliditet og slik sett bæreevne til å stå igjennom perioder med lav lønnsomhet. Selskapets eier har et langsiktig perspektiv på sitt eierskap. Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus har lang historikk for å klare seg igjennom turbulente markedsforhold og anser risikoen som lav.

### Kredittrisiko

Risikoen for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser er lav, da risikoen er spredt på mange aktører og at det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

### Likviditetsrisiko

Styret bedømmer selskapets likviditet som god og det er ikke aktuelt med tiltak for å redusere likviditetsrisikoen. Dersom selskapets likviditet skulle bli presset grunnet vanskelige markedsforhold så er eier forberedt på å bistå.

### Omdømmerisiko

Vår virksomhet har stor oppmerksomhet fra media, og selskapet har prioritert gode faglige rutiner innenfor eiendomsmeglingen for å begrense risiko for feil. Gjennom et velfungerende internrevisjonssystem og egne interne kontroller og kursvirksomhet har selskapet et prioritert fokus på dette området. Styret anser risikoen på dette området for å være akseptabel.

## Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært 175 dagsverk av 11817 totale dagsverk.

## Likestilling og diskriminering

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS har som mål å være en arbeidsplass der det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion eller funksjonsnedsettelse. Selskapet hadde ved årets utløp 58 ansatte, 29 kvinner og 29 menn. Selskapets styre består av 2 menn og 2 kvinner.

Side 2 av 5



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

Document ID:  
6297DD76233F41FC8F8AF7AE8CEC769D



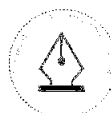
<b>Demografi 31.12.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Antall ansatte	58	56
Antall årsverk	54,26	50,36
Antall midlertidige ansatte	0	0
Kvinneandel	50 %	50 %
Mannsandel	50 %	50 %
Deltidsansatte kvinner	8 %	13 %
Deltidsansatte menn	3 %	5 %
<b>Kvinner og menn fordel på ulike stillingskategorier</b>		
<b>Antall ledere (inkl teamledere) totalt **</b>	<b>15</b>	<b>12</b>
Kvinner	6	5
Menn	9	7
<b>Antall meglere totalt</b>	<b>35</b>	<b>32</b>
Kvinner	37 %	34 %
Menn	63 %	66 %
<b>Antall støtte totalt</b>	<b>21</b>	<b>24</b>
Kvinner	81 %	71 %
Menn	19 %	29 %
<i>** 7 av lederne kombinerer salg med ledelse</i>		
<b>Uttak av foreldrepermisjon, gjennomsnittlig antall uker</b>		
Kvinner	33	10
Menn	16	8
<b>Sykefravær</b>	<b>1,5 %</b>	<b>1,9 %</b>

#### Likestilling og risiko for diskriminering

Det er fokus på å identifisere risiko knyttet til diskriminering eller andre hindre for likestilling som følge av kjønn, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk, alder eller kombinasjon av disse. For å kunne identifisere eventuell risiko gjennomføres det blant annet årlige medarbeiderundersøkelser. Selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder, og det er bevissthet knyttet til rekruttering, lønns og arbeidsvilkår, forfremmelse og utviklingsmuligheter. På tross av en kjønnsnøytral personalpolitikk så ser vi at gjennomsnittlig årslønn i selskapet er ulik for kvinner og menn. Her er en tabell som viser kvinners prosentvise andel årslønn av menns årslønn:

Kvinnens %-andel årslønn av mannlige kollegers årslønn			
Årslønn alle ansatte	Årslønn meglere	Årslønn ledere	Årslønn admin.
77%	77%	72%	90%

Side 3 av 5



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

Document ID:  
6297DD76233F41FC8F8AF7AE8CEC769D



Forklaringen på forskjellene blant meglere og ledere er først og fremst forskjell i salgsresultater med tilhørende provisjonsavløpning, hvor våre mestselgende meglere er menn, og innehar lederansvar. Forskjellen i administrative stillinger forklares først og fremst ved forskjell i ansvar og formell kompetanse innenfor denne gruppen. Det ble i 2021 gjort en endring i lønnsvilkårene ved foreldrepermisjon for å ytterligere styrke likestillingen. Det er lagt til rette for medarbeidere med nedsatt funksjonsevne.

Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmålet tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak på dette området ut over at vi i 2021 bedret lønnsvilkårene ved sykdom og foreldrepermisjon.

Vi mener at det ikke gjøres forskjell på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

## Ytre miljø

Selskapets virksomhet innebærer minimal forurensing av det ytre miljøet. Fokus i 2022 har vært rettet mot bærekraft og miljøvennlige løsninger. Produksjonen av salgsoppgaver i papir reduseres stadig pga. flere gode digitale løsninger. Selskapet inkluderes i konsernets satsing innenfor bærekraft og løpende prosjekter for bedre løsninger. Jfr. informasjon i årsrapporten til eier SpareBank 1 Østfold Akershus, samt på våre egne nettsider om åpenhetsloven m.m.

## Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet er omfattet av styreansvarsforsikring som er tegnet av SpareBank 1 Gruppen som gjelder for samtlige SpareBank 1 banker med tilhørende datterselskaper.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Side 4 av 5



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

Document ID:  
6297DD76233F41FC8F8AF7AE8CEC769D



### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS:

Avsatt til utbytte	kr.	3.000.000,-
Til annen egenkapital	kr.	650.259,-
Sum	Kr.	3.650.259,-

Moss, 01. februar 2022

---

Arild Bjørn Hansen  
Styreleder

---

Terese Troy Prebensen  
Styremedlem

---

Åge Gjermund Haugeneset  
Styremedlem

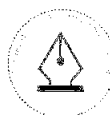
---

Jorunn Solstad  
Styremedlem

---

Håkon Fossvik  
Adm. direktør

Side 5 av 5



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

Document ID:  
6297DD76233F41FC8F8AF7AE8CEC769D



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Offisielt regnskap 2022 med noter\_utkast NY.pdf

Name	Method	Signed at
Solstad, Jorunn	BANKID_MOBILE	2023-02-23 20:26 GMT+01
Prebensen, Terese Troy	BANKID_MOBILE	2023-02-22 09:06 GMT+01
Haugeneset, Åge Gjermund	BANKID_MOBILE	2023-02-20 22:08 GMT+01
Hansen, Arild Bjørn	BANKID	2023-02-20 10:58 GMT+01
Fossvik, Håkon	BANKID_MOBILE	2023-02-20 10:12 GMT+01



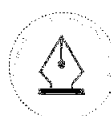
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 9DCB6BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2022	2021
Honorar fra eiendomsmegling	1	81.566.940	82.761.642
Andre driftsinntekter		<u>80.481</u>	<u>330.417</u>
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>81.647.421</b>	<b>83.092.059</b>
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		171.034	258.361
Lønnskostnad	2	62.309.868	59.872.614
Avskrivning	3	562.416	906.014
Annen driftskostnad	4	<u>14.542.380</u>	<u>13.040.355</u>
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>77.585.698</b>	<b>74.077.344</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.061.722</b>	<b>9.014.715</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		598.389	654.797
Annen renteinntekt		23.064	5.803
Rentekostnad		-3.107	-4.065
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4.680.069</b>	<b>9.671.250</b>
Skattekostnad	5	1.029.810	2.129.981
<b>Årsresultat</b>		<b>3.650.259</b>	<b>7.541.269</b>



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

Document ID:  
9DCB8BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utviklingskostnader	3	26.746	251.710
Utsatt skattefordel	5	<u>48.969</u>	<u>69.305</u>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>75.715</b>	<b>321.015</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	<u>1.290.345</u>	<u>982.238</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1.290.345</b>	<b>982.238</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1.366.059</b>	<b>1.303.253</b>
Omløpsmidler			
<b>Fordringer</b>			
Netto klientmidler og utlegg	6	28.772.816	28.155.275
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	<u>9.094.186</u>	<u>6.365.267</u>
<b>Sum fordringer</b>		<b>37.867.002</b>	<b>34.520.542</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 9	17.142.252	26.966.153
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55.009.255</b>	<b>61.486.695</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56.375.314</b>	<b>62.789.948</b>



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

Document ID:  
9DCB6BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	2.177.000	2.177.000
Annen innskutt egenkapital		<u>7.096.578</u>	<u>7.096.578</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9.273.578</b>	<b>9.273.578</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		<u>20.952.854</u>	<u>20.302.594</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20.952.854</b>	<b>20.302.595</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>30.226.432</b>	<b>29.576.173</b>
GJELD			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6.582.696	7.161.680
Betalbar skatt	5	1.009.474	2.076.212
Skyldige offentlige avgifter		5.597.895	6.674.978
Utbytte	11	3.000.000	7.000.000
Annen kortsiktig gjeld	12	<u>9.958.818</u>	<u>10.300.905</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26.148.882</b>	<b>33.213.776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26.148.882</b>	<b>33.213.776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56.375.314</b>	<b>62.789.948</b>

Moss, 01.02.2023

Styret i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Arild Bjørn Hansen  
Styreleder

Jorunn Solstad  
Styremedlem

Terese Troy Prebensen  
Styremedlem

Gjermund Haugeneset  
Styremedlem/ansattrepresentant

Håkon Fossvik  
Daglig leder



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

Document ID:  
9DCB6BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE



**Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS**  
**INDIREKTE KONTANTSTRØM**

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		4.680.069	9.671.250
Periodens betalte skatt		-2.076.212	-2.668.370
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-19.792	-275.017
Ordinære avskrivninger		562.416	906.014
Endring i netto klientmidler og utlegg		-3.358.157	1.348.371
Endring i leverandørgjeld		-517.169	577.845
Endring i andre tidsavgrensningsposter		<u>1.469.292</u>	<u>2.239.236</u>
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>2.198.136</b>	<b>11.799.329</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		206.000	390.000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		<u>-831.766</u>	<u>-725.399</u>
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-625.766</b>	<b>-335.999</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av utbytte		<u>-7.000.000</u>	<u>-6.000.000</u>
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-7.000.000</b>	<b>-6.000.000</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-9.823.902</b>	<b>5.463.330</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		26.966.153	21.502.824
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>17.142.252</u>	<u>26.966.153</u>
		-9.823.901	5.463.329



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

Document ID:  
9DCB6BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### Honorarinntekter

Inntektsføring av provisjoner skjer ved budaksept på det enkelte objekt. Andre tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

#### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Pensjoner

Selskapets pensjonsordning består av innskuddspensjon (ITP). Pensjonsordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Den innskuddsbaserte pensjonsordningen innebærer at selskapet betaler et årlig tilskudd til de ansattes kollektive pensjonssparing. Den innskuddsbaserte pensjonsordningen kostnadsføres forløpende og innebærer ingen fremtidig forpliktelse for selskapet.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



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

Document ID:  
9DCB6BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2022

### Note 1 Salgsinntekter

	2022	2021
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Boligsalg	58.022.781	60.969.830
Prosjekt	9.521.889	8.836.131
Nærings salg	2.621.926	2.475.682
Næringsutleie	87.562	108.778
Meglertakst oa.	983.099	1.210.400
Nettoinntekt markedsføringspakker mv.	10.329.683	9.160.821
<b>Honorar fra eiendomsmegling</b>	<b>81.566.940</b>	<b>82.761.642</b>

Selskapets virksomhet drives i ett geografisk område, Sør-Øst Viken

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	50.207.430	49.035.093
Arbeidsgiveravgift	7.773.708	7.418.241
Pensjonskostnader	3.612.053	2.997.951
Andre ytelser	716.677	421.329
<b>Sum</b>	<b>62.309.868</b>	<b>59.872.614</b>

Sysselsatte årsverk 54 50

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1.637.267	0
Pensjonsutgifter	114.609	0
Annen godtgjørelse	142.096	0
<b>Sum</b>	<b>1.842.543</b>	<b>0</b>

Daglig leder deltar i selskapets bonusordning.

Selskapets pensjonsordning består av innskuddspensjon (ITP). Pensjonsordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Den innskuddsbaserte pensjonsordningen innebærer at selskapet betaler et årlig tilskudd til de ansattes kollektive pensjonssparing. Den innskuddsbaserte pensjonsordningen kostnadsføres forløpende og innebærer ingen fremtidig forpliktelse for selskapet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Det er ikke avtalt særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet for daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	120.000	100.000
Andre tjenester	21.000	26.000
<b>Sum</b>	<b>141.000</b>	<b>126.000</b>



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

Document ID:  
9DCB6BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2022

### Note 3 Varige driftsmidler

	Utviklingskostnader	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1.659.959	3.087.219	4.747.178
Tilgang	0	831.767	831.767
Avgang	0	-545.000	-545.000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>1.659.959</b>	<b>3.373.986</b>	<b>5.033.945</b>
Akkumulerte avskrivninger	-1.633.213	-2.083.641	-3.716.854
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>26.746</b>	<b>1.290.345</b>	<b>1.317.091</b>
Årets avskrivninger	224.964	337.452	562.416
Forventet økonomisk levetid	3 - 5 år	3 - 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

### Note 4 Leieavtaler

Selskapet leier kontorplasser hos morselskapet til en fast pris pr. ansatt. For 2022 ble det betalt 3.042.027 i leie. Leieavtalen er løpende og kan sies opp av begge parter med 1 års forvarsel.

Videre leier selskapet et lokale i Drøbak, leie pr. år er 210.433. Avtalen løper til mai 2023 med mulighet for 3 års forlengelse.



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

Document ID:  
9DCB6BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2022

### Note 5 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-192.557	-282.908	-90.352
Fordringer	-30.031	-32.115	-2.083
<b>Sum</b>	<b>-222.588</b>	<b>-315.023</b>	<b>-92.435</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-222.588</b>	<b>-315.023</b>	<b>-92.435</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>-48.969</b>	<b>-69.305</b>	<b>-20.336</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	4.680.069	9.671.250	
Permanente forskjeller	885	10.483	
Endring i midlertidige forskjeller	-92.435	-244.406	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>4.588.519</b>	<b>9.437.327</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1.009.474	2.076.212	
Endring i utsatt skattefordel	20.336	53.769	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1.029.810</b>	<b>2.129.981</b>	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	4.680.069	9.671.250	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1.029.615	2.127.675	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	195	2.306	
<b>Sum</b>	<b>1.029.810</b>	<b>2.129.981</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	1.009.474	2.076.212	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1.009.474</b>	<b>2.076.212</b>	

### Note 6 Klientmidler og klientansvar

	2022	2021
Klientmidler	178.850.934	124.466.359
Klientansvar	150.078.117	96.311.084
Meglers tilgodehavende	28.772.817	28.155.275
Avsetning usikre fordringer	-30.031	-32.115
<b>Netto meglers tilgodehavende</b>	<b>28.742.786</b>	<b>28.123.160</b>



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

Document ID:  
9DCB6BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE



## Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2022

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Bankinnskudd		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	17.142.252	26.966.153	2.637	0

### Note 8 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

### Note 9 Bundne midler

	2022	2021
Herav bundne bankinnskudd	2.519.445	2.563.070

### Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2.177.000 består av 2.177 aksjer à kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter.

Alle aksjer er eid av morselskapet Sparebank 1 Østfold Akershus med forretningsadresse Varnaveien 43E, 1526 MOSS. Konsernregnskapet som inkluderer Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS er tilgjengelig på konsernets nettsider <https://www.sparebank1.no/nb/ostfold-akershus/om-oss/investor/rapporter.html>.

### Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	2.177.000	7.096.578	20.302.595	29.576.173
Årets resultat	0	0	3.650.259	3.650.259
Avsatt utbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2.177.000</b>	<b>7.096.578</b>	<b>20.952.854</b>	<b>30.226.432</b>

### Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Skyldig lønn og bonus	9.725.219	9.706.928
Avsetning andre kostnader	233.598	593.977
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>9.958.818</b>	<b>10.300.905</b>



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

Document ID:  
9DCB6BB7DCF743A89BBCCE79E24FAFAE