



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 22.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Meglerprovisjon	7	269 761 976	235 818 677
Øvrige meglerinntekter	7	188 379 992	175 791 706
Andre driftsinntekter	7	8 836 925	11 542 501
<b>Sum inntekter</b>		<b>466 978 893</b>	<b>423 152 884</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	289 607 968	268 046 981
Avskrivning på varige driftsmidler	4,5,13	15 164 961	19 462 330
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	12 888 235	
Annen driftskostnad	2,7	91 864 994	86 573 449
<b>Sum kostnader</b>		<b>409 526 158</b>	<b>374 082 761</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>57 452 735</b>	<b>49 070 124</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 954 123	2 781 077
Annen renteinntekt		21 417	23 892
Annen finansinntekt	14	10 024 790	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 000 329</b>	<b>2 804 969</b>
Annen rentekostnad	7	979 350	1 086 324
Annen finanskostnad	7	-180 638	180 638
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>798 711</b>	<b>1 266 962</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 201 618</b>	<b>1 538 007</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>69 654 353</b>	<b>50 608 131</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	13 179 496	11 253 658
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>56 474 857</b>	<b>39 354 473</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>56 474 857</b>	<b>39 354 473</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>56 474 857</b>	<b>39 354 473</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>56 474 857</b>	<b>39 354 473</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	6	56 474 857	39 354 473
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>56 474 857</b>	<b>39 354 473</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	2 180 697	16 421 189
Utsatt skattefordel	8	667 142	896 974
Goodwill	4	2 416 668	2 416 668
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 264 507</b>	<b>19 734 831</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,13	45 652 936	46 664 325
Maskiner og anlegg	5,13	472 931	246 503
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	4 341 775	3 840 603
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 467 643</b>	<b>50 751 431</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer	12	1 208 163	787 009
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 263 736</b>	<b>9 842 582</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 995 886</b>	<b>80 328 844</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		5 439 030	4 638 748
Krav på innbetaling av selskapskapital	9,10	136 457 659	135 598 443
<b>Sum fordringer</b>		<b>141 896 688</b>	<b>140 237 191</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7,11	224 765 348	134 789 076
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>224 765 348</b>	<b>134 789 076</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>366 662 037</b>	<b>275 026 268</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>432 657 922</b>	<b>355 355 112</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,6	105 960 240	66 610 500
Overkurs		106 109 991	106 109 991
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>212 070 231</b>	<b>172 720 491</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	56 479 590	39 354 473
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 479 590</b>	<b>39 354 473</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>268 549 821</b>	<b>212 074 964</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	13	35 518 077	36 300 106
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 518 077</b>	<b>36 300 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 518 077</b>	<b>36 300 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 578 755	8 607 471
Betalbar skatt	8	12 949 664	10 997 267
Skyldig offentlige avgifter		33 338 071	28 671 695
Annen kortsiktig gjeld		70 723 535	58 703 610
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 590 024</b>	<b>106 980 043</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 108 101</b>	<b>143 280 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>432 657 922</b>	<b>355 355 112</b>



Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

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 regnskapsførerelskap

Uavhengig revisors beretning - Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelsen om samfunnsansvar.

---

#### *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 avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Trondheim, 16. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Rune Kenneth S. Lædre  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID_MOBILE	2022-03-01 10:24

**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.



## List of Signatures Page 1/1

### Sak 7 - årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Brautaset, Stig Olav	BANKID_MOBILE	2022-02-22 13:48 GMT+01
Janson, Jan-Frode	BANKID_MOBILE	2022-02-20 17:12 GMT+01
Reinsberg, Kjetil	BANKID	2022-02-18 16:55 GMT+01
Jensen, Anders	BANKID_MOBILE	2022-02-18 14:47 GMT+01
Folland, Odd Einar	BANKID_MOBILE	2022-02-18 13:30 GMT+01
Hønstad, Kjersti	BANKID_MOBILE	2022-02-24 12:10 GMT+01
Maske, Nelly Sundfær	BANKID_MOBILE	2022-02-24 10:28 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: AEC0209D7DE94C60AD9E299644F0417A



# Årsregnskap

**EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS**

**Org.nr. 936 159 419**

2021



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Meglerprovisjon	7	269 761 976	235 818 677
Øvrige meglerinntekter	7	188 379 992	175 791 706
Andre driftsinntekter	7	8 836 925	11 542 501
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>466 978 893</b>	<b>423 152 884</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	289 607 968	268 046 981
Avskrivning på varige driftsmidler	4,5,13	15 164 961	19 462 330
Nedskrivning på varige driftsmidler	4,5	12 888 235	0
Annen driftskostnad	2,7	91 864 994	86 573 449
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>409 526 158</b>	<b>374 082 761</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>57 452 735</b>	<b>49 070 124</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	7	2 954 123	2 781 077
Annen renteinntekt		21 417	23 892
Annen finansinntekt	14	10 024 790	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 000 329</b>	<b>2 804 969</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	7	979 350	1 086 324
Annen finanskostnad	7	(180 638)	180 638
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>798 711</b>	<b>1 266 962</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>12 201 618</b>	<b>1 538 007</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>69 654 353</b>	<b>50 608 131</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	13 179 497	11 253 658
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>56 474 856</b>	<b>39 354 473</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>56 474 856</b>	<b>39 354 473</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital	6	56 474 856	39 354 473
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>56 474 856</b>	<b>39 354 473</b>

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:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



## Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	2 180 697	16 421 189
Utsatt skattefordel	8	667 141	896 974
Goodwill	4	2 416 668	2 416 668
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 264 506</b>	<b>19 734 831</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,13	45 652 936	46 664 325
Maskiner og anlegg	5,13	472 931	246 503
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	4 341 775	3 840 603
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 467 643</b>	<b>50 751 431</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	12	9 055 573	9 055 573
Andre langsiktige fordringer	12	1 208 163	787 009
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 263 736</b>	<b>9 842 582</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>65 995 885</b>	<b>80 328 844</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		5 439 030	4 638 748
Klientutlegg og klientgjeld	9,10	136 457 659	135 598 443
<b>Sum fordringer</b>		<b>141 896 688</b>	<b>140 237 191</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7,11	224 765 348	134 789 076
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>366 662 037</b>	<b>275 026 268</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>432 657 921</b>	<b>355 355 112</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,6	105 960 240	66 610 500
Overkurs		106 109 991	106 109 991
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>212 070 231</b>	<b>172 720 491</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	56 479 589	39 354 473
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 479 589</b>	<b>39 354 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>268 549 820</b>	<b>212 074 964</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	13	35 518 077	36 300 106
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 518 077</b>	<b>36 300 106</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>35 518 077</b>	<b>36 300 106</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 578 755	8 607 471
Betalbar skatt	8	12 949 664	10 997 267
Skyldig offentlige avgifter		33 338 071	28 671 695
Annen kortsiktig gjeld		70 723 535	58 703 610
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>128 590 024</b>	<b>106 980 043</b>

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:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>SUM GJELD</b>		<b>164 108 101</b>	<b>143 280 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>432 657 922</b>	<b>355 355 112</b>

Trondheim, 22.mars 2022

Jan-Frode Janson  
*Styrets leder*

Nelly Anita Sundfær Maske  
*Styremedlem*

Kjersti Hønstad  
*Styremedlem*

Anders Jensen  
*Styremedlem*  
*(Ansattrepresentant)*

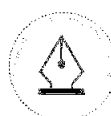
Odd Einar folland  
*Styremedlem*

Stig 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:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



## EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 1

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 2021

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

Eiendeler bestemt til salg 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 balansert 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. Innen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Innmaterielle 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 vurderingsnetto er gjort ut fra hensyn til hvor det er mulig å identifisere og skille ut kontantstrømmer knyttet til virksomheten.

#### Aksjer

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

#### Fordringer

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

#### Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad - innskuddsbasert ordning

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### 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 salgsopdrag vil være utført ved budaksept, og inntekten vil være opptjent på dette tidspunktet.

Ved tjenestesaig foretas inntektstøring 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 der det er aktuelt.



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



## EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 2

<b>Lønnskostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønn	221.418.012	210.674.489
Arbeidsiveravgift	32.770.038	29.902.753
Pensjonskostnader	16.872.336	16.068.926
Andre ytelser	18.547.582	11.400.813
<b>Sum</b>	<b>289.607.968</b>	<b>268.046.981</b>

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 233 218

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Lønn</b>	<b>Pensjon</b>	<b>Annen godtgjørelse</b>
Daglig leder	2.709.627	324.166	726.409
Styret	225.000	0	0

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon inkl. annen regnskapsmessig bistand	145.300	178.000
Andre attestasjonstjenester	39.600	12.000
Skatte-/avgiftsrådgivning		24.000
Andre tjenester utenfor revisjon		16.295

#### Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
A-aksjer	5.505	19.248	105.960.240
<b>Sum</b>	<b>5.505</b>	<b>19.248</b>	<b>105.960.240</b>

#### Eierstruktur

Selskapets aksjonærer per 31. desember:

	<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
SpareBank 1 SMN	4.788	87,0 %	87,0 %
SpareBank 1 Nordvest	417	7,6 %	7,6 %
SpareBank 1 Søre Sunnmøre	300	5,4 %	5,4 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>5.505</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



## EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 4 Immaterielle eiendeler

	Software	Goodwill	SUM
Anskaffelseskost 01.01	21.681.925	2.416.668	24.098.593
Tilgang	229.932	-	229.932
Avgang	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>21.911.857</b>	<b>2.416.668</b>	<b>24.328.525</b>

<b>Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01</b>	<b>5.260.735</b>	<b>-</b>	<b>5.260.735</b>
Avgang akk. avskrivninger	-	-	-
Nedskrivning	12.888.235	-	12.888.235
Årets avskrivning	1.582.189	-	1.582.189
<b>Netto akk. og rev. nedskr. 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Akk. avskr. og nedskr. 31.12	19.731.159	-	19.731.159
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>2.180.697</b>	<b>2.416.668</b>	<b>4.597.365</b>

Økonomisk levetid	4 år
Avskrivningsplan	Lineær

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 videretært 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

	Bygg, tomter og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsare, inventar o.l.	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	493.249	547.283	15.990.522	17.031.054
Tilgang	489.281	-	3.011.426	3.500.707
Tilgang egentilvirkede driftsmidler	-	-	-	-
Avgang	-	-	79.325	79.325
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>982.530</b>	<b>547.283</b>	<b>18.922.623</b>	<b>20.452.436</b>

<b>Akkumulerte avskrivninger 01.01</b>	<b>85.839</b>	<b>364.068</b>	<b>12.149.919</b>	<b>12.599.826</b>
Avgang akkumulerte avskrivninger	-	-	-	-
Avgang akkumulerte nedskrivninger	-	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
Årets avskrivning	174.257	76.318	2.430.929	2.681.504
<b>Akkumulerte avskr. og nedskr. 31.12.</b>	<b>260.096</b>	<b>440.386</b>	<b>14.580.848</b>	<b>15.281.330</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>722.434</b>	<b>106.897</b>	<b>4.341.775</b>	<b>5.171.106</b>

Økonomisk levetid	4-10 år	4-5 år	4-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



## EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Avsatt utbytte	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	<b>66.610.500</b>	<b>106.109.991</b>	-	<b>39.354.473</b>	<b>212.074.964</b>
Kapitalforhøyelse	39.349.740	-	-	-39.349.740	-
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	56.474.856	56.474.856
Avsatt utbytte	-	-	56.474.856	-56.474.856	-
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>105.960.240</b>	<b>106.109.991</b>	<b>56.474.856</b>	<b>4.733</b>	<b>268.549.820</b>

#### Note 7 Mellomværende/transaksjoner med selskap i samme konsern

	2021	2020
Bankinnskudd	221.381.712	131.411.601
Sum	<b>221.381.712</b>	<b>131.411.601</b>

Resultattransaksjoner	2021	2020
Meglerprovisjon	-	3.394.475
Øvrige meglerinntekter	580.700	1.014.500
Andre driftsinntekter	1.815.795	891.847
Andre driftskostnader	23.120.238	18.310.707
Finansinntekter	4.665.472	8.688.934
Finanskostnader	237.347	377.837

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



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



## EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	12.949.664	10.997.267
Endring i utsatt skatt	229.832	256.391
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>13.179.496</b>	<b>11.253.658</b>

#### Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

	2021	2020
Årets betalbare skattekostnad	12.949.664	10.997.267
Betalbar skatt i balansen	12.949.664	10.997.267

#### Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:

	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	69.654.353	50.608.131
Årsresultat før skatt	69.654.353	50.608.131
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats	15.323.958	11.133.789
Skatteeffekten av følgende poster:		
Permanente forskjeller	-2.144.462	119.869
Nedskrivning Goodwill	-	-
Effekt av endring skattesats for utsatt skatt	-	-
Skattekostnad	13.179.496	11.253.658
Effektiv skattesats	18,9 %	22,2 %

#### Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, og netto skatteeffekt av disse:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	74.845	-	511.839	-
Goodwill	-	-	-	-
Finansielle anleggsmidler	-	-	-	-
Varer	-	-	-	-
Fordringer	2.947.985	-	3.460.655	-
Investeringer	-	-	-	-
Kortsiktig gjeld	-	-	-	-
Langsiktig gjeld	-	-	-	-
Andre midlertidige forskjeller	1.217.795	-	891.671	-
Pensjonsmidler	-	1.208.163	-	787.009
Forskjell som ikke inngår i beregning	-	-	-	-
Sum	4.240.625	1.208.163	4.864.165	787.009
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	667.142	-	896.974	-
Ikke balansført utsatt skattefordel	-	-	-	-
<b>Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>667.142</b>	<b>-</b>	<b>896.974</b>	<b>-</b>

#### Note 9 Klientansvar

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

#### Klientmidler og klientansvar fremgår som følger:

	2021	2020
Inneslående klientmidler bank	655.078.909	933.172.905
Klientansvar	655.078.909	933.172.905
Uforklart avvik	-	-

#### Note 10 Klientutlegg og klientgjeld

Klientutlegg og klientgjeld består av både utlegg på usolgte eiendommer og vederlag og utlegg på solgte eiendommer og er bokført til pålydende med dragrag for delkrediversetning. Av totalsummen kr 139 538 326,- gjelder utlegg på usolgte eiendommer kr 28 077 387,- mot kr 50 044 414,- i 2020.

#### Note 11 Bundne midler

Av totale bankinnskudd er kr 11 499 244,- bundet til skyldig skattetrekk pr 31.12.



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



## EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 12 Aksjer

Selskap	Ansk.- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- andel	Eier- andel	Bokført verdi
Brauten Eiendom AS	04.04.2016	Trondheim	100 %	100 %	9.055.573

Selskap	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Brauten Eiendom AS	7.809.974	1.188.409

#### Note 13 Leieavtaler

Bruksretteiendeler	Bygg	Kjøretøy	Totalt
Anskaffelseskost 1. januar	71.813.562	189.855	72.003.417
Tilgang av bruksretteiendeler	10.872.645	0	10.872.645
Overføringer og reklassifiseringer			0
<b>Anskaffelseskost 31. desember</b>	<b>82.686.207</b>	<b>189.855</b>	<b>82.876.062</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1. januar	25.556.645	126.568	25.683.213
Avskrivninger	10.837.981	63.287	10.901.268
Overføringer og reklassifiseringer	995.047		995.047
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31. desember</b>	<b>37.389.673</b>	<b>189.855</b>	<b>37.579.528</b>
<b>Balansført verdi av bruksretteiendeler 31. desember</b>	<b>45.296.534</b>	<b>0</b>	<b>45.296.535</b>

Laveste av gjenstående leieperiode eller økonomisk levetid	1 år	1 år
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær

#### Leieforpliktelser

Udiskonterte leieforpliktelser og forfall av betalinger	Totalt
Mindre enn 1 år	11.407.539
1-2 år	10.291.470
2-3 år	8.671.262
3-4 år	7.918.232
4-5 år	6.698.893
Mer enn 5 år	7.923.505
<b>Totale udiskonterte leieforpliktelser 31. desember</b>	<b>52.910.901</b>

Endringer i leieforpliktelser	Totalt
Totale leieforpliktelser 1. januar	47.211.874
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden	10.550.604
Betaling av hovedstol	- 11.830.074
Betaling av renter	957.107
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelser	
Justeringer	- 375.180
<b>Totale leieforpliktelser 31. desember</b>	<b>46.514.331</b>

Kortsiktige leieforpliktelser	10.996.253
Langsiktige leieforpliktelser	35.518.077
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelser	11.830.074

Andre leiekostnader innregnet i resultatet	Totalt
Variable leiebetalinger kostnadsført i perioden	9.283.618
Drittskostnader i perioden knyttet til kortsiktige leieavtaler (inkludert kortsiktige leieavtaler av lav verdi)	1.386.589
Drittskostnader i perioden knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskludert kortsiktige leieavtaler over)	0
<b>Totale leiekostnader inkludert i andre drittskostnader</b>	<b>10.670.207</b>

#### Opsjoner om å forlenge en leieavtale

Konsernets leieavtaler av bygninger har leieperiode 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 35 per 31. desember 2021.

#### Kjøpsopsjoner

Seiskapet leier maskiner og utstyr og kjøretøy med en leieperiode mellom 3 og 5 år. Noen av disse leiekontraktene inkluderer en opsjon til å kjøpe eiendelene ved endt leieperiode. Ved inngåelse av en avtale vurderes om en kjøpsoppsjon med rimelig sikkerhet vil utøves. Seiskapets potensielle fremtidige leiebetalinger som ikke er inkludert i leieforpliktelsene knyttet til kjøpsopsjoner er MNOK 0,- per 31. desember 2021.



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A

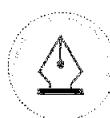


**EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS**

**Noter til regnskapet 2021**

**Note 14 Annen finansinntekt**

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



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



## EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	69.654.353	50.608.131
Periodens betalte skatt	-10.997.267	-7.625.028
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	15.164.961	19.462.330
Nedskrivning aksjer og ansvarlig lån		180.638
Nedskrivning immaterielle eiendeler	12.888.235	
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-10.205.428	-290
Endring i kundefordringer	-2.080.652	19.495.214
Endring i leverandørgjeld	2.971.284	-3.558.822
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	6.105.997	2.631.293
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>83.501.483</b>	<b>81.193.466</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		7.706.535
Innbetaling fra finansplassering		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3.500.707	-917.067
Tilgang driftsmidler fra fusjonerte selskaper		
Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	-229.932	-3.533.460
Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	10.205.428	
Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>6.474.789</b>	<b>3.256.008</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
Netto endring i kassekreditt		-134.156
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-134.156</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	89.976.272	84.315.318
Tilført bankinnskudd ved fusjon		
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	134.789.076	50.473.757
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.</b>	<b>224.765.348</b>	<b>134.789.076</b>



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A

## EiendomsMegler 1

# Energi- og klimaregnskap 2021

## Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Hensikten med energi- og klimaregnskapet er å vise oversikten over organisasjonens klimagassutslipp (GHG-utslipp) som en integrert del av organisasjonens overordnede klimastrategi. Et energi- og klimaregnskap er et viktig verktøy i arbeidet med å identifisere og iverksette konkrete tiltak for å redusere organisasjonens energiforbruk og tilhørende klimagassutslipp. Et årlig energi- og klimaregnskap muliggjør måling av klimagassutslipp, herunder nøkkeltall, over tid, og gjør organisasjonen i stand til å evaluere effekten av sine tiltak.

Rapporten omfatter Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS sitt totale klimagassutslipp i 2021.

Informasjonen som benyttes i energi- og klimaregnskapet stammer fra både eksterne og interne kilder, og blir omregnet til CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (CO<sub>2</sub>e) i henhold til GWP-verdiene i IPCC AR5<sup>1</sup>. Energi- og klimaregnskapet er utarbeidet i henhold til «GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard» og GHG-protokollen sin scope 3-standard «The Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard». GHG-protokollen er valgt som rapporteringsstandard på bakgrunn av dens brede internasjonale anvendelse, og skal bidra til sannferdig, sammenlignbar og forståelig rapportering.

1) [https://ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/Global-Warming-Potential-Values%20%28Feb%2016%202016%29\\_1.pdf](https://ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/Global-Warming-Potential-Values%20%28Feb%2016%202016%29_1.pdf)

Utarbeidet av Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS i samarbeid med Asplan Viak AS



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A

## Energi- og klimaregnskap

Utslippsskilde (tall i tCO <sub>2</sub> e)	2021	2020
Energiforbruk	194,88	350,21
<b>Scope 2</b>	<b>194,88</b>	<b>350,21</b>
Kjøpte varer og tjenester	605,89	531,68
Kapitalvarer	20,18	19,50
Transport og distribusjon	30,21	31,37
Avfall	0	0
Forretningsreiser	202,64	199,76
Ansattpendling	0	0
<b>Oppstrømsutslipp</b>	<b>858,92</b>	<b>782,29</b>
<b>Scope 3</b>	<b>858,92</b>	<b>782,29</b>
<b>Totalt klimagassutslipp</b>	<b>1 053,81</b>	<b>1 132,50</b>

Eiendomsmeidler 1 Midt-Norge AS hadde i 2021 et totalt klimagassutslipp på 1 053,81 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (tCO<sub>2</sub>e). Dette er en nedgang på 6,95 % sammenlignet med 2020.

Klimagassutslippene hadde følgende fordeling:

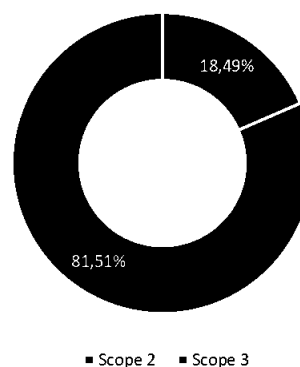
**Scope 2: 18,49 %** (194,88 tCO<sub>2</sub>e)

**Scope 3: 81,51 %** (858,92 tCO<sub>2</sub>e)

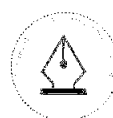
Selskapet hadde i løpet av 2021 sysselsatt 233 årsverk. Dette utgjør et utslipp per årsverk på 4,52 tCO<sub>2</sub>e. Sammenlignet med 2020, hvor det var sysselsatt 258 årsverk, er dette en økning på 0,13 tCO<sub>2</sub>e per årsverk<sup>2</sup>.

### Scope 2:

Scope 2 består i sin helhet av energiforbruk, herunder elektrisitet og fjernvarme, i Eiendomsmeidler 1 Midt-Norge AS sine lokaler. I 2021 utgjorde klimagassutslippet knyttet til energiforbruk 194,88 tCO<sub>2</sub>e, en nedgang på 44,35 % sammenlignet med 2020. Nedgangen skyldes blant annet energieffektivisering av lokalene morselskapet framleier til Eiendomsmeidler 1 Midt-Norge AS.



2) Årsverkene inkluderer sysselsetting i datterselskapet Brauten Eiendom AS.





Klimagassutslippet i scope 2 er beregnet med i bakgrunn sektoriell utslippsstatistikk<sup>3</sup> med 2 års forsinkelse. Dette betyr at 2021 er beregnet med utgangspunkt i utslippsstatistikk fra 2019, og 2020 med utslippsstatistikk fra 2018. Hvis 2021 hadde blitt beregnet med utslippsstatistikk fra 2018 hadde utslippet i scope 2 for 2021 vært 197,8 tCO<sub>2</sub>e.

## Scope 3:

*Kjøpte varer og tjenester* utgjør over halvparten av klimagassutslippet til Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS i 2021 (605,89 tCO<sub>2</sub>e). Utslippet er hovedsakelig knyttet markedsføring, leie av lokaler og vedlikehold av EDB-utstyr, og utgjør en økning på 13,96 % sammenlignet med 2020.

Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS har i 2021 *kapitalvarer* i form av software og inventar. Utslippene knyttet til kapitalslit på disse utgjør kategorien i sin helhet (20,18 tCO<sub>2</sub>e).

Klimagassutslipp knyttet til transport og distribusjon består i sin helhet av porto, og utgjør totalt 30,21 tCO<sub>2</sub>e. Dette representerer en nedgang på 3,69 % sammenlignet med 2020.

Klimagassutslipp fra *avfall* inngår i «Kjøpte varer og tjenester» etter somkostnaden knyttet til avfallshåndtering inngår i leien av lokaler.

*Forretningsreiser* inkluderer flyreiser og kilometergodtgjørelse til ansatte for bruk av egen bil i arbeid, og utgjør et klimagassutslipp på 202,64 tCO<sub>2</sub>e. Dette er en økning på 1,44 % sammenlignet med 2020. Mangelen på større endring skyldes blant annet nødvendigheten av reiser i meglerbransjen.

Klimagassutslippet i scope 3 er i likhet med scope 2 beregnet med i bakgrunn sektoriell utslippsstatistikk med 2 års forsinkelse. Hvis 2021 hadde blitt beregnet med utslippsstatistikk fra 2018 hadde utslippet i scope 3 for 2021 vært 848,90 tCO<sub>2</sub>e.

## Forklaring av anvendt metodikk

Klimakost er et verktøy for å beregne direkte og indirekte klimapåvirkning for organisasjoner, bedrifter, prosjekter m.m. Verktøyet baserer seg på å kombinere regnskapsinformasjon (og eventuell mengdedata for enkelte typer innsatsfaktorer) med en utslippsmodell som estimerer totale livsløpsutslipp assosiert med å levere de ulike innsatsfaktorene og varene/tjenestene.

3) <https://ghgprotocol.org/about-us>



Utarbeidet av Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS i samarbeid med Asplan Viak AS



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A

Klimakost benytter en såkalt «miljøutvidet kryssløpsmodell». En miljøutvidet kryssløpsmodell er relativt grovkornet og egnet til såkalte «top-down»-analyser hvor man raskt kan få frem estimater for hva som betyr mye og lite for fotavtrykket til en organisasjon. Dette gir mulighet for rask screening av det totale klimafotavtrykket med en konsistent metode. Det kan også gjøres analyser av en hel nasjons fotavtrykk med disse modellene, inkludert import av varer fra andre land (såkalte multiregionale modeller).

Siden modellene inneholder alle typer økonomisk aktivitet, også tjenesteproduksjon, lider de ikke av de samme systembegrensningene som andre klimaregnskapsmetoder. Denne komplettheten og enkelheten kommer på bekostning av spesifisitet, slik at når man skal evaluere ulike typer tiltak og måle utvikling over tid vil det ofte være nødvendig å supplere med mer spesifikke data og metoder.

Klimakost er benyttet til å utarbeide klimaregnskap til et større antall norske kommuner, bedrifter og organisasjoner. Flere universitet og høyskoler har også brukt verktøyet, og en tidlig analyse for NTNU er publisert i en internasjonalt tidsskrift. De underliggende modellene har også blitt brukt til å beregne klimafotavtrykk for norske offentlige anskaffelser og klimafotavtrykket til norske husholdninger.

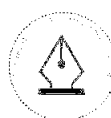
Se klimakost.no for mer detaljert informasjon om metodikken.

## Anvendelse av GHG-protokollen

GHG-protokollen er utviklet av «World Resources Institute» (WRI) og «World Business Council for Sustainable Development» (WBCSD)<sup>4</sup>. Energi- og klimaregnskapet er utarbeidet i henhold til «GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard» og «Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard». Standardene omfatter følgende klimagasser som omregnes til CO<sub>2</sub>-ekvivalenter: CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, SF<sub>6</sub>, HFK og PFK. Klimagassutslippene fra Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS omfatter kun CO<sub>2</sub>.

Standarden skiller mellom operasjonell kontroll og finansiell kontroll. Ved bruk av operasjonell kontroll-metoden inkluderes samtlige utslipp fra operasjoner som organisasjonen fysisk kontrollerer, men ikke nødvendigvis eier.

4) <https://www.ssb.no/statbank>





Dermed vil ikke utslipp fra kilder man eier, men ikke har kontroll over heller inkluderes i organisasjonens totale klimagassutslipp (f.eks. i et leieforhold hvor det er leietaker som har mandat til å beslutte tiltak knyttet til et bygg som organisasjonen eier).

Ved bruk av finansiell kontroll-metoden inkluderes samtlige utslipp fra operasjoner hvor organisasjonen har rett på majoriteten av økonomiske fordeler eller bærer majoriteten av risikoen knyttet til operasjonen.

Energi- og klimaregnskapet til Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS er rapportert i henhold til operasjonell kontroll-metoden, og definerer hva som skal inngå i energi- og klimaregnskapet av organisasjonens driftsmidler og hva som skal inngå i de ulike scopene. Energi- og klimaregnskapet er inndelt i 3 nivåer (scopes) som består av både direkte og indirekte utslippskilder.

**Scope 1** rapportering er obligatorisk, og inkluderer alle utslipp knyttet til driftsmidler hvor organisasjonen har operasjonell kontroll. Dette inkluderer all bruk av fossilt brensel fra stasjonær bruk eller transportbehov (egeneide eller leasede kjøretøy, oljekjeler m.v.). Videre inkluderes eventuelle direkte prosessutslipp.

**Scope 2** rapportering er også obligatorisk, og inkluderer alle indirekte utslipp knyttet til innkjøpt energi, herunder elektrisitet eller fjernvarme/-kjøling. Dette gjelder f.eks. for bygg organisasjonen leier og ikke nødvendigvis eier. I januar 2015 ble GHG-protokollens nye retningslinjer for beregning av utslipp fra energiforbruk publisert. Det ble her åpnet for en todelt rapportering av energiforbruk.

Fysisk perspektiv (lokasjonsbasert metode): Denne utslippsfaktoren er basert på faktiske utslipp knyttet til energiforbruk innenfor definert geografiske områder. Innenfor dette området er det ulike energiproducenter som benytter en miks av energibærere hvor de fossile energibærerne (kull, gass, olje) medfører direkte utslipp av klimagasser. Utslippsfaktorene for energi, herunder elektrisitet, som benyttes i Klimakost er basert på sektoriell utslippsstatistikk<sup>4</sup> med 2 års forsinkelse.



Utarbeidet av Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS i samarbeid med Asplan Viak AS



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



Markedsbasert perspektiv: Beregningen av utslippsfaktor baserer seg på om virksomheten velger å kjøpe opprinnelsesgarantier eller ikke. Ved kjøp av opprinnelsesgarantier dokumenterer leverandøren at innkjøpt energi stammer utelukkende fra fornybare kilder med en utslippsfaktor på 0 gram CO<sub>2</sub>e per kWh.

I praksis medfører dette at virksomheter som rapporterer sine klimagassutslipp skal synliggjøre både reelle klimagassutslipp som stammer fra produksjonen av elektrisitet, og de markedsbaserte utslippene knyttet til kjøp av opprinnelsesgarantier. Hensikten med denne endringen er på den ene siden å vise effekten av energieffektivisering og sparetiltak (fysisk), og på den andre siden vise effekten av å inngå kjøp av fornybar energi gjennom opprinnelsesgarantier (markeds). Dermed belyses effekten av samtlige tiltak som en virksomhet kan gjennomføre knyttet til forbruk av elektrisitet.

Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS har i 2021 ikke kjøpt opprinnelsesgarantier knyttet til fornybar energi. Energi- og klimaregnskapet til Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS benytter seg derfor kun av det lokasjonsbaserte perspektivet, og utelater det markedsbaserte perspektivet.

**Scope 3** rapportering er frivillig, og inkluderer alle indirekte utslipp fra innkjøpte varer og tjenester. Dette er utslipp som indirekte kan knyttes til organisasjonens aktiviteter, men som oppstår utenfor organisasjonens kontroll. Scope 3 er delt etter oppstrøms- og nedstrømsutslipp. Oppstrømsutslipp er indirekte utslipp relatert til innkjøp av varer eller tjenester. Nedstrømsutslipp er indirekte utslipp relaterte til salg av varer eller tjenester. Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS sine utslipp i scope 3 er utelukkende oppstrømsutslipp.

Etter som det vesentligste av Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS sitt klimagassutslipp er indirekte er det naturlig å inkludere scope 3-rapportering som en del av energi- og klimaregnskapet selv om det er frivillig. Dette gjør det mulig å benytte energi- og klimaregnskapet som beslutnings- og styringsverktøy for selskapsledelsen og øvrige interessenter.



Utarbeidet av Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS i samarbeid med Asplan Viak AS



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

Document ID:  
AEC0209D7DE94C60AD9E299844F0417A



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Sak 7 - Årsberetning 2021 EM1MN.pdf

Name	Method	Signed at
Brautaset, Stig Olav	BANKID_MOBILE	2022-02-22 13:48 GMT+01
Janson, Jan-Frode	BANKID_MOBILE	2022-02-20 17:13 GMT+01
Reinsberg, Kjetil	BANKID	2022-02-18 16:56 GMT+01
Jensen, Anders	BANKID_MOBILE	2022-02-18 14:45 GMT+01
Folland, Odd Einar	BANKID_MOBILE	2022-02-18 13:28 GMT+01
Hønstad, Kjersti	BANKID_MOBILE	2022-02-24 12:09 GMT+01
Maske, Nelly Sundfær	BANKID_MOBILE	2022-02-24 10:28 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 89F86862DD464EA98D5260CDF65700DC



## ÅRSBERETNING 2021

### 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 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

### Arbeidsmiljø og personal

Arbeidsmiljøet i bedriften anses å være godt. Sykefraværet i 2021 var på 1,2 % av total arbeidstid (3,1 % i 2020). Det var i 2021 en personskada som ble meldt til NAV og forsikringsselskap, ingen skader på selskapets eiendeler.

### Likestilling

Selskapet tilstreber likestilling både ved rekruttering og gjennom muligheter for videreutvikling for ansatte. Fordelingen av ansatte mellom kvinner og menn var i 2021 46 % kvinner og 54 % menn, som er en liten forandring fra 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 oppfylder myndighetenes krav i alle funksjoner.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Regnskapet for 2021 preges av et svært godt boligmarked kombinert med høyt fokus på kjernevirksomheten. Omsetningen økte med 43,8 millioner kroner mot året før, og bidro sammen med reduserte driftskostnader til en driftsmargin på 12,3 % (fjorår 11,6 %). Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av virksomheten for 2021. 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.

### Kredittrisiko

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.

### Miljø og klima

For å kunne følge med på utviklingen i selskapets klimagassutslipp, og iverksette utslippsreducerende tiltak deretter, er det også i 2021 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 2021 utgjør 1053,81 tCO<sub>2</sub>e. 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 (81,51 %). 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 2021



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

Document ID:  
89F86862DD464EA98D5260CDF65700DC



Selskapet setter større søkelys på temaet i tiden som kommer og vil med ulike tiltak etablere og forankre dette i hele organisasjonen. Ett av tiltakene som vil videreføres er å lage incentiver og legge til rette for bruk av el-bil kontra fossile biler, da dette er en av de største driverne for klimagassutslipp i selskapet. Et annet og nytt tiltak er å lage et automatisert klimaregnskap, slik at vi hele tiden vet i hvilken retning vi er på vei i og kan handle deretter. Vi fokuserer også på å heve den interne kompetansen innenfor bærekraft, slik at flere vil være i stand til å se hva vi kan gjøre for å nå målet på 8% årlig reduksjon i klimagassutslipp. En grundig kostnadsanalyse vil også gjøre oss i stand til å se på hvilke leverandører vi kan stille strengere krav til.

## Markedsrisiko

Den viktigste rammebetingelsen for selskapets omsetning er antall eiendomsomsetninger i selskapets nedslagsfelt. De siste årene har antall omsatte brukte og nye boliger i Midt-Norge vært på et høyt nivå. På tross av usikkerhet i regional økonomi og fremtidsutsikter bidro blant annet lav rente til et høyt volum av omsatte boliger også i 2021. Også markedet for salg og utleie av næringseiendom er relativt stabilt i omfang. Selskapet følger utviklingen i regionalt næringsliv og boligmarkedets rammebetingelser nøye, herunder etablering av nye leverandører og tjenester som vil kunne utfordre selskapets forretningsmodell. I 2021 etablerte EiendomsMegler 1 Midt-Norge spesialistfunksjoner for Boligutleie og Landbruksmegling som en følge av udekket etterspørsel i markedet.

Selskapet har lagt strategier for å befeste volum gjennom å øke markedsandelen dersom totalt antall boligomsetninger i regionen skulle reduseres betydelig.

## 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.

## Redegjørelse som gir grunnlag for å vurdere foretakets framtidige utvikling

EiendomsMegler1 Midt-Norge har en sterk posisjon i Midt-Norge med 35,7 % markedsandel på salg av brukte boliger og en tilsvarende sterk markedsposisjon på salg av nye boliger. Selskapet omsatte 7 763 eiendommer til en samlet verdi på om lag 22,2 milliarder kroner i 2021. Tilsvarende tall for 2020 var 7 164 eiendommer med en totalverdi på om lag 19,7 milliarder kroner.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 432,7 millioner kroner, sammenlignet med 355,4 millioner året før. Egenkapitalandelen styrker seg og var ved utgangen av året på 62,0 % mot 59,7 % 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 næringsseiendom. 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.

## Framtidsutsikter

På tross av usikkerhet og sterk regulering av samfunnet under Covid19-pandemien har eiendomsmarkedet så langt ikke blitt negativt påvirket av den unormale situasjonen. Selskapet tar høyde for nye utfordringer også i 2022, men har forventninger om at den daglige driften vil gå mot en normalisering. Med rentenivået på vei oppover og få boliger ute for salg i inngangen til 2022 forventer styret at 2022 også vil bli et godt år for EiendomsMegler 1 Midt-Norge, men med en sideveis utvikling fra 2021.



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

Document ID:  
89F86862DD464EA98D5260CDF65700DC



## Forslag til anvendelse av årsresultat

Styret vil fremme forslag overfor generalforsamlingen om at årets overskudd etter skatt kr 56 474 856,- disponeres slik:

Utbytte	kr	56 474 856-
<b>Sum disponert</b>	<b>kr</b>	<b>56 474 856,-</b>

Trondheim, den 15. februar 2022

\_\_\_\_\_  
Jan-Frode Janson  
*Styrets leder*

\_\_\_\_\_  
Kjetil Reinsberg  
*Daglig leder*

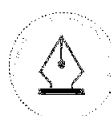
\_\_\_\_\_  
Odd Einar Folland  
*Styremedlem*

\_\_\_\_\_  
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:  
89F86862DD464EA98D5260CDF65700DC