



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	08.03.2022

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, 04.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorar fra eiendomsmegling		82 761 642	76 274 103
Andre driftsinntekter		330 417	55 400
Sum inntekter		83 092 059	76 329 503
Kostnader			
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		258 361	34 081
Lønnskostnad	8	59 872 614	52 285 685
Avskrivning	1	906 014	1 016 771
Annen driftskostnad	8	13 040 355	11 516 958
Sum kostnader		74 077 344	64 853 494
Driftsresultat		9 014 715	11 476 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		654 797	681 975
Annen renteinntekt		5 803	9 655
Sum finansinntekter		660 600	691 630
Annen rentekostnad		4 065	5 946
Sum finanskostnader		4 065	5 946
Netto finans		656 535	685 684
Ordinært resultat før skattekostnad		9 671 250	12 161 693
Skattekostnad	7	2 129 981	2 680 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 541 269	9 481 042
Årsresultat		7 541 269	9 481 042
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 541 269	9 481 042
Totalresultat		7 541 269	9 481 042



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utviklingskostnader	1	251 710	800 590
Utsatt skattefordel	7	69 305	123 074
Sum immaterielle eiendeler		321 015	923 664
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	982 238	728 356
Sum varige driftsmidler		982 238	728 356
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		1 303 253	1 652 020
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Netto klientmidler og utlegg	9	28 155 275	29 503 646
Andre kortsiktige fordringer	2, 3	6 365 267	6 417 738
Sum fordringer		34 520 542	35 921 384
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2, 4	26 966 153	21 502 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 966 153	21 502 824
Sum omløpsmidler		61 486 695	57 424 207
SUM EIENDELER		62 789 948	59 076 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	2 177 000	2 177 000
Annen innskutt egenkapital		7 096 578	7 096 578
Sum innskutt egenkapital		9 273 578	9 273 578
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 302 594	19 761 325
Sum opptjent egenkapital		20 302 595	19 761 326
Sum egenkapital	6	29 576 173	29 034 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 161 680	6 583 835
Betalbar skatt	7	2 076 212	2 668 370
Skyldige offentlige avgifter		6 674 978	6 110 673
Utbytte	6	7 000 000	6 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	10 300 905	8 678 445
Sum kortsiktig gjeld		33 213 776	30 041 323
Sum gjeld		33 213 776	30 041 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 789 948	59 076 227



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 205593

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 08.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 833 384 252
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS
AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorar fra eiendomsmegling		82 761 642	76 274 103
Andre driftsinntekter		330 417	55 400
Sum inntekter		83 092 059	76 329 503
Kostnader			
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		258 361	34 081
Lønnskostnad	8	59 872 614	52 285 685
Avskrivning	1	906 014	1 016 771
Annen driftskostnad	8	13 040 355	11 516 958
Sum kostnader		74 077 344	64 853 494
Driftsresultat		9 014 715	11 476 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		654 797	681 975
Annen renteinntekt		5 803	9 655
Sum finansinntekter		660 600	691 630
Annen rentekostnad		4 065	5 946
Sum finanskostnader		4 065	5 946
Netto finans		656 535	685 684
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7	2 129 981	2 680 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 541 269	9 481 042
Årsresultat		7 541 269	9 481 042
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 541 269	9 481 042
Totalresultat		7 541 269	9 481 042



Organisasjonsnr: 833 384 252
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS
AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utviklingskostnader	1	251 710	800 590
Utsatt skattefordel	7	69 305	123 074
Sum immaterielle eiendeler		321 015	923 664
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	1	982 238	728 356
Sum varige driftsmidler		982 238	728 356
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		1 303 253	1 652 020
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Netto klientmidler og utlegg	9	28 155 275	29 503 646
Andre kortsiktige fordringer	2, 3	6 365 267	6 417 738
Sum fordringer		34 520 542	35 921 384
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2, 4	26 966 153	21 502 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 966 153	21 502 824
Sum omløpsmidler		61 486 695	57 424 207
SUM EIENDELER		62 789 948	59 076 227
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	2 177 000	2 177 000
Annen innskutt egenkapital		7 096 578	7 096 578



Sum innskutt egenkapital		9 273 578	9 273 578
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 302 594	19 761 325
Sum opptjent egenkapital		20 302 595	19 761 326
Sum egenkapital	6	29 576 173	29 034 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 161 680	6 583 835
Betalbar skatt	7	2 076 212	2 668 370
Skyldige offentlige avgifter		6 674 978	6 110 673
Utbytte	6	7 000 000	6 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	10 300 905	8 678 445
Sum kortsiktig gjeld		33 213 776	30 041 323
Sum gjeld		33 213 776	30 041 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 789 948	59 076 227



Organisasjonsnr: 833 384 252
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
46.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS
RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2021	2020
Honorar fra eiendomsmegling		82 761 642	76 274 103
Andre driftsinntekter		330 417	55 400
Sum driftsinntekt		83 092 059	76 329 503
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		258 361	34 081
Lønnskostnad	8	59 872 614	52 285 685
Avskrivning	1	906 014	1 016 771
Annen driftskostnad	8	13 040 355	11 516 958
Sum driftskostnad		74 077 344	64 853 494
Driftsresultat		9 014 715	11 476 009
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		654 797	681 975
Annen renteinntekt		5 803	9 655
Rentekostnad		-4 065	-5 946
Ordinært resultat før skattekostnad		9 671 250	12 161 693
Skattekostnad	7	2 129 981	2 680 651
Årsresultat		7 541 269	9 481 042



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utviklingskostnader	1	251 710	800 590
Utsatt skattefordel	7	69 305	123 074
Sum immaterielle eiendeler		321 015	923 664
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	982 238	728 356
Sum varige driftsmidler		982 238	728 356
Sum anleggsmidler		1 303 253	1 652 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Netto klientmidler og utlegg	9	28 155 275	29 503 646
Andre kortsiktige fordringer	2, 3	6 365 267	6 417 738
Sum fordringer		34 520 542	35 921 384
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2, 4	26 966 153	21 502 824
Sum omløpsmidler		61 486 695	57 424 207
SUM EIENDELER		62 789 948	59 076 227



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	2 177 000	2 177 000
Annen innskutt egenkapital		7 096 578	7 096 578
Sum innskutt egenkapital		9 273 578	9 273 578
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 302 594	19 761 325
Sum opptjent egenkapital		20 302 595	19 761 326
Sum egenkapital	6	29 576 173	29 034 904
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 161 680	6 583 835
Betalbar skatt	7	2 076 212	2 668 370
Skyldige offentlige avgifter		6 674 978	6 110 673
Utbytte	6	7 000 000	6 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	10 300 905	8 678 445
Sum kortsiktig gjeld		33 213 776	30 041 323
Sum gjeld		33 213 776	30 041 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 789 948	59 076 227

Moss, 11.02.2022

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



Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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. 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
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 avvirket.

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>

Oslo, 11. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2022-02-11 09:28

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 2021

Name	Method	Signed at
Prebensen, Terese Troy	BANKID_MOBILE	2022-03-04 09:11 GMT+01
Solstad, Jorunn	BANKID_MOBILE	2022-03-03 22:40 GMT+01
Haugeneset, Åge Gjermund	BANKID_MOBILE	2022-03-03 21:49 GMT+01
Hansen, Arild Bjørn	BANKID_MOBILE	2022-03-03 21:49 GMT+01
Fossvik, Håkon	BANKID_MOBILE	2022-03-03 20:51 GMT+01



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

External reference: 3AC63C012AC9445B947FE1FA430A33F0



Årsberetning 2021 - 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 vår region ble det solgt tilnærmet like mange bruktboliger i 2021 som året før. Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS økte antall omsatte eiendommer med 2,6% og økte dermed også sin markedsandel.

Selskapet forsterker satsingen innenfor omsetning av nybygg. Av 1675 omsetninger i 2021 var 205 prosjektenheter.

Næringsomsetningen utgjorde 36 omsetninger. Grunnet større omsetningsbeløp og provisjoner utgjorde inntekten 4,7% 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 et godt resultat for regnskapsåret 2021 på NOK 7.541.269. Omsetning og markedsandel økte sammenlignet med 2020. Resultatet for 2021 er allikevel noe redusert sammenlignet med 2020 grunnet økt bemanning innenfor meglerstøtte og nybygg/prosjekt. 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 et godt resultat og økt omsetning og markedsandel.

Selskapet har over tid hatt solid drift og god likviditet

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

Fremtidig utvikling

Etter en frisk start på året i fjor flatet boligprisveksten ut, og vi så en fallende tendens fra august og ut året. Eiendom Norge forventer en generell prisstigning i boligmarkedet også neste år, og har en prognose på 4% vekst for inneværende år. To rentehevinger i 2021, samt tre varslede hevinger av renten dette året, er hovedårsaken til prognosen om en mer moderat prisvekst i bransjen vår. En slik utvikling vil mest sannsynlig bidra til å opprettholde stabilitet og forutsigbarhet i boligmarkedet.

Side 1 av 4



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

Document ID:
3AC83C012AC9445B947FE1FA430A33F0

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 til 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 219 dagsverk av 11583 totale dagsverk.

Likestilling og tiltak mot diskriminering

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS har som mål å være en arbeidsplass der det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, livssyn eller funksjonsevne. Selskapet hadde ved årets utløp 56 ansatte, 28 kvinner og 28 menn. Selskapets styre består av 2 menn og 2 kvinner.

Side 2 av 4



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

Document ID:
3AC63C012AC9445B947FE1FA430A33F0



Demografi	2021	2020
Antall ansatte	56	52
Antall årsverk	50,36	47,46
Antall midlertidige ansatte	0	0
Kvinneandel	50 %	52 %
Mannsandel	50 %	48 %
Deltidsansatte kvinner	13 %	15 %
Deltidsansatte menn	5 %	4 %

Kvinner og menn fordelt på ulike stillingskategorier

Antall ledere (inkl teamledere) totalt **	12	12
Kvinner	5	5
Menn	7	7
Antall meglere totalt	32	31
Kvinner	34 %	35 %
Menn	66 %	65 %
Antall støtte totalt	24	21
Kvinner	71 %	76 %
Menn	29 %	24 %

** 7 av lederne kombinerer salg med ledelse

Uttak av foreldrepermisjon, gjennomsnittlig antall uker

Kvinner	10	28
Menn	8	0

Sykefravær 1,9 % 2,1 %

Likestilling og risiko for diskriminering

Det er fokus på å identifisere risiko knyttet til diskriminering eller 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:

Forklaringen på forskjellene blant meglere og ledere

Kvinner %-andel årslønn av mannlige kollegaers årslønn			
Årslønn alle ansatte	Årslønn meglere	Årslønn ledere	Årslønn admin.
71 %	85 %	56 %	96 %

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 likestillings spørsmålet tilfredsstillende ivaretatt.

Side 3 av 4



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

Document ID:
3AC63C012AC9445B947FE1FA430A33F0



Ytre miljø

Selskapets virksomhet innebærer minimal forurensing av det ytre miljøet. Fokus i 2021 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.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet er omfattet av styreansvarsforsikring for styremedlemmer og daglig leder.

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.

Resultatdisponering

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

Avsatt til utbytte	kr.	7.000.000,-
Til annen egenkapital	kr.	541.269,-
Sum	Kr.	7.541.269,-

Moss, 11. februar 2022

Arild Bjørn Hansen
Styreleder

Terese Troy Prebensen
Styremedlem

Åge Gjermund Haugeneset
Styremedlem

Jorunn Solstad
Styremedlem

Håkon Fossvik
Adm. direktør

Side 4 av 4



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

Document ID:
3AC83C012AC9445B947FE1FA430A33F0



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Fossvik, Håkon	BANKID_MOBILE	2022-03-07 11:05 GMT+01
Prebensen, Terese Troy	BANKID_MOBILE	2022-03-04 09:12 GMT+01
Solstad, Jorunn	BANKID_MOBILE	2022-03-03 22:39 GMT+01
Haugeneset, Åge Gjermund	BANKID_MOBILE	2022-03-03 21:49 GMT+01
Hansen, Arild Bjørn	BANKID_MOBILE	2022-03-03 21:48 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2021	2020
Honorar fra eiendomsmegling	8	82.761.642	76.274.103
Andre driftsinntekter		330.417	55.400
Sum driftsinntekt		83.092.059	76.329.503
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		258.361	34.081
Lønnskostnad	10	59.872.614	52.285.685
Avskrivning	1	906.014	1.016.771
Annen driftskostnad	10	13.040.355	11.516.958
Sum driftskostnad		74.077.344	64.853.494
Driftsresultat		9.014.715	11.476.009
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		654.797	681.975
Annen renteinntekt		5.803	9.655
Rentekostnad		-4.065	-5.946
Ordinært resultat før skattekostnad		9.671.250	12.161.693
Skattekostnad	9	2.129.981	2.680.651
Årsresultat		7.541.269	9.481.042



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

Document ID:
347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utviklingskostnader	1	251.710	800.590
Utsatt skattefordel	9	69.305	123.074
Sum immaterielle eiendeler		321.015	923.664
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	982.238	728.356
Sum varige driftsmidler		982.238	728.356
Sum anleggsmidler		1.303.253	1.652.020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Netto klientmidler og utlegg	11	28.155.275	29.503.646
Andre kortsiktige fordringer	3, 4	6.365.267	6.417.738
Sum fordringer		34.520.542	35.921.384
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3, 5	26.966.153	21.502.824
Sum omløpsmidler		61.486.695	57.424.207
SUM EIENDELER		62.789.948	59.076.227



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

Document ID:
347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2.177.000	2.177.000
Annen innskutt egenkapital		<u>7.096.578</u>	<u>7.096.578</u>
Sum innskutt egenkapital		9.273.578	9.273.578
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>20.302.594</u>	<u>19.761.325</u>
Sum opptjent egenkapital		20.302.595	19.761.326
Sum egenkapital	7	29.576.173	29.034.904
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7.161.680	6.583.835
Betalbar skatt	9	2.076.212	2.668.370
Skyldige offentlige avgifter		6.674.978	6.110.673
Utbytte	7	7.000.000	6.000.000
Annen kortsiktig gjeld	12	<u>10.300.905</u>	<u>8.678.445</u>
Sum kortsiktig gjeld		33.213.776	30.041.323
Sum gjeld		33.213.776	30.041.323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62.789.948	59.076.227

Moss, 11.02.2022

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:
347F786DE0E649AEBE3879C37A2E6



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS
INDIREKTE KONTANTSTRØM

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		9.671.250	12.161.693
Periodens betalte skatt		-2.668.370	-1.454.289
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-275.017	0
Ordinære avskrivninger		906.014	1.016.771
Endring i netto klientmidler og utlegg		1.348.371	-7.815.165
Endring i leverandørgjeld		577.845	3.108.071
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2.239.236	153.085
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		11.799.329	7.170.167
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		390.000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-725.999	-323.969
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-335.999	-323.969
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av utbytte		-6.000.000	-4.000.000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-6.000.000	-4.000.000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		5.463.330	2.846.198
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		21.502.824	18.656.626
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		26.966.153	21.502.824



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

Document ID:
347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2021

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.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. 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.

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:
347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2021

Note 1 Varige driftsmidler

	Utviklingskostnader	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	1.659.959	3.051.120	4.711.079
Tilgang	0	725.999	725.999
Avgang	0	-689.900	-689.900
Anskaffelseskost 31.12.2021	1.659.959	3.087.219	4.747.178
Akkumulerte avskrivninger	-1.408.249	-2.104.981	-3.513.230
Bokført verdi 31.12.2021	251.710	982.238	1.233.948
Årets avskrivninger	548.880	357.134	906.014
Forventet økonomisk levetid	3 - 5 år	3 - 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 Leieavtaler

Selskapet leier kontorplasser hos morselskapet til en fast pris pr. ansatt. For 2021 ble det betalt 2.620.134 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.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Bankinnskudd		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	26.966.153	21.502.824	0	0

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 5 Bundne midler

	2021	2020
Herav bundne bankinnskudd	2.563.070	2.638.476



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

Document ID:
347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS
Noter 2021
Note 6 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>.

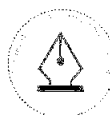
Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	2.177.000	7.096.578	19.761.326	29.034.904
Årets resultat	0	0	7.541.269	7.541.269
Avsatt utbytte	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Egenkapital 31.12.2021	2.177.000	7.096.578	20.302.595	29.576.173

Note 8 Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	2021	2020
Boligsalg	60.969.830	58.878.396
Prosjekt	8.836.131	5.735.374
Nærings salg	2.475.682	3.122.380
Næringsutleie	108.778	46.540
Meglertakst oa.	1.210.400	842.276
Nettoinntekt markedsføringspakker mv.	9.160.821	7.649.137
Honorar fra eiendomsmegling	82.761.642	76.274.103

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



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

Document ID:
347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6



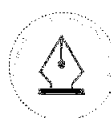
Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2021

Note 9 Skatt

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-282.908	-559.429	-276.521
Fordringer	-32.115	0	32.115
Sum	-315.023	-559.429	-244.406
Grunnlag for utsatt skattefordel	-315.023	-559.429	-244.406
Utsatt skattefordel	-69.305	-123.074	-53.769
Årets skattekostnad		2021	2020
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		9.671.250	12.161.693
Permanente forskjeller		10.483	23.079
Endring i midlertidige forskjeller		-244.406	-55.819
Skattepliktig inntekt		9.437.327	12.128.953
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		2.076.212	2.668.370
Endring i utsatt skattefordel		53.769	12.281
Skattekostnad ordinært resultat		2.129.981	2.680.651
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		9.671.250	12.161.693
Beregnet skatt av resultat før skatt		2.127.675	2.675.572
Skatteeffekt av permanente forskjeller		2.306	5.077
Sum		2.129.981	2.680.650
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		2.076.212	2.668.370
Sum betalbar skatt i balansen		2.076.212	2.668.370



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

Document ID:
347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS
Noter 2021
Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	49.035.093	43.141.274
Arbeidsgiveravgift	7.418.241	6.076.759
Pensjonskostnader	2.997.951	2.640.757
Andre ytelser	421.329	426.895
Sum	59.872.614	52.285.685

Sysselsatte årsverk	50	46
---------------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1.591.183	0
Pensjonsutgifter	109.380	0
Annen godtgjørelse	141.980	0
Sum	1.842.543	0

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	2021	2020
Revisjon	100.000	105.239
Andre tjenester	26.000	26.000
Sum	126.000	131.239

Note 11 Klientmidler og klientansvar

	2021	2020
Klientmidler	124.466.359	169.570.723
Klientansvar	96.311.084	140.067.078
Meglers tilgodehavende	28.155.275	29.503.646



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

Document ID:
347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6

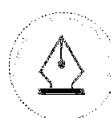


Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Noter 2021

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Skyldig lønn og bonus	9.706.928	8.500.339
Avsetning andre kostnader	593.977	178.106
Sum annen kortsiktig gjeld	10.300.905	8.678.445



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

Document ID:
347F786DE0E649AEBE387CB79C37A2E6