



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

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

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	27.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorar fra eiendomsmegling		84 768 035	77 004 231
Andre driftsinntekter		285 420	
Sum inntekter		85 053 455	77 004 231
Kostnader			
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		410 977	118 500
Lønnskostnad	1	66 186 057	61 451 598
Avskrivning	2	326 790	332 742
Annen driftskostnad	1	15 806 077	16 684 017
Sum kostnader		82 729 901	78 586 857
Driftsresultat		2 323 554	-1 582 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		491 945	645 041
Annen renteinntekt		13 976	2 915
Sum finansinntekter		505 921	647 956
Annen rentekostnad		1 264	1 928
Sum finanskostnader		1 264	1 928
Netto finans		504 657	646 028
Resultat før skattekostnad		2 828 211	-936 598
Skattekostnad	3	613 114	-191 103
Årsresultat		2 215 097	-745 495
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 215 098	-745 494



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utviklingskostnader	2		
Utsatt skattefordel	3	35 003	240 072
Sum immaterielle eiendeler		35 003	240 072
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		343 720	429 650
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	736 154	554 699
Sum varige driftsmidler		1 079 874	984 349
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		1 114 877	1 224 421
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Netto klientmidler og utlegg	5	44 813 645	36 395 025
Andre kortsiktige fordringer	4, 6	7 549 229	12 762 338
Sum fordringer		52 362 874	49 157 363
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 7	7 458 738	15 823 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 458 738	15 823 655
Sum omløpsmidler		59 821 612	64 981 018
SUM EIENDELER		60 936 489	66 205 439

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	2 177 000	2 177 000
Annen innskutt egenkapital		13 096 578	13 096 578
Sum innskutt egenkapital		15 273 578	15 273 578
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 422 457	20 207 360
Sum opptjent egenkapital		22 422 457	20 207 360
Sum egenkapital	9	37 696 035	35 480 938
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 053 255	7 506 812
Betalbar skatt	3	408 045	
Skyldige offentlige avgifter		6 953 517	6 186 760
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld	10	9 825 636	17 030 929
Sum kortsiktig gjeld		23 240 453	30 724 501
Sum gjeld		23 240 453	30 724 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 936 488	66 205 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 651569

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: 27.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 833 384 252
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS
AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorar fra eiendomsmegling		84 768 035	77 004 231
Andre driftsinntekter		285 420	
Sum inntekter		85 053 455	77 004 231
Kostnader			
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		410 977	118 500
Lønnskostnad	1	66 186 057	61 451 598
Avskrivning	2	326 790	332 742
Annen driftskostnad	1	15 806 077	16 684 017
Sum kostnader		82 729 901	78 586 857
Driftsresultat		2 323 554	-1 582 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		491 945	645 041
Annen renteinntekt		13 976	2 915
Sum finansinntekter		505 921	647 956
Annen rentekostnad		1 264	1 928
Sum finanskostnader		1 264	1 928
Netto finans		504 657	646 028
Resultat før skattekostnad		2 828 211	-936 598
Skattekostnad	3	613 114	-191 103
Årsresultat		2 215 097	-745 495
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 215 098	-745 494



Organisasjonsnr: 833 384 252
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS
AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utviklingskostnader	2		
Utsatt skattefordel	3	35 003	240 072
Sum immaterielle eiendeler		35 003	240 072
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		343 720	429 650
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	2	736 154	554 699
Sum varige driftsmidler		1 079 874	984 349
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		1 114 877	1 224 421
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Netto klientmidler og utlegg	5	44 813 645	36 395 025
Andre kortsiktige fordringer	4, 6	7 549 229	12 762 338
Sum fordringer		52 362 874	49 157 363
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6, 7	7 458 738	15 823 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 458 738	15 823 655
Sum omløpsmidler		59 821 612	64 981 018
SUM EIENDELER		60 936 489	66 205 439

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	8	2 177 000	2 177 000
Annen innskutt egenkapital		13 096 578	13 096 578
Sum innskutt egenkapital		15 273 578	15 273 578
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 422 457	20 207 360
Sum opptjent egenkapital		22 422 457	20 207 360
Sum egenkapital	9	37 696 035	35 480 938
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 053 255	7 506 812
Betalbar skatt	3	408 045	
Skyldige offentlige avgifter		6 953 517	6 186 760
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld	10	9 825 636	17 030 929
Sum kortsiktig gjeld		23 240 453	30 724 501
Sum gjeld		23 240 453	30 724 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 936 488	66 205 439



Organisasjonsnr: 833 384 252
EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
54.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



PROTOKOLL FRA FORENKLET ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Ved skriftlig avstemning i samsvar med aksjeloven § 5-7 er det truffet følgende vedtak av generalforsamlingen. Alle beslutninger var enstemmig.

Følgende aksjeeiere har avgitt stemme innen den fastsatte frist:

SpareBank 1 Østfold Akershus ved Per Lilleng, representant for samtlige aksjer og stemmer.

1. Godkjenning av årsregnskap 2024

Utkast til årsregnskap og revisjonsberetning er tilsendt aksjeeierne forut for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen besluttet å godkjenne årsregnskapet og revisjonsberetningen. Videre vedtas styrets forslag til disponering, slik det fremgår av regnskapet.

2. Fastsettelse av honorar til styret

Generalforsamlingen besluttet, i samsvar med styrets forslag, at det ikke betales godtgjørelse til styret for utøvelsen av styrevervet for 2024.

3. Fastsettelse av honorar til revisor

Generalforsamlingen besluttet, i samsvar med styrets forslag, at revisors honorar til selskapets revisjon m.v. for regnskapsåret 2024 godtgjøres etter avtale.

Det forelå ikke flere saker til behandling.

Moss, 6. februar 2025

Per Lilleng

23.1. Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus

Beslutning

Vedtak: Styret godkjenner årsregnskap 2024 for Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus

[📄 Sak 23.1 GF Protokoll SB1 Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS.pdf](#)

[📄 Sak 23.1 Offisielt regnskap EM1 2024.pdf](#)

[📄 Sak 23.1 Styrets årsberetning EM1 2024, signert.pdf](#)

[📄 Sak 23.1 2025-01-27-Eiendomsmegler-1-Ostfold-Akershus-AS-Revisjonsberetning-EM1-OA-2024 \(1\).pdf](#)

[📄 Sak 23.1 Protokoll Styremøte for behandling av årsregnskapet å 270125.pdf](#)

Til stede: Arnd Bjørn Hansen (Adm. direktør), Lillian Lundberg (Viseadm. direktør), Annicken Steinsvik Herje (Leder Risikostyring og etterlevelse)



Admincontrol

List of Signatures

Page 1/1

Offisielt regnskap 2024. .pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Aukd Bjørn	BANKID	2025.01.29 14:59 GMT+01
Lundberg, Lilian Edvardsen	BANKID	2025.01.29 14:43 GMT+01
Kristiansen, Birgit Roger Aasenkjern	BANKID	2025.01.29 14:21 GMT+01
Måring, Marann Væel Helligsen	BANKID	2025.01.29 14:09 GMT+01
Fossvik, Håken	BANKID	2025.01.29 13:49 GMT+01
Sekstad, Jorunn	BANKID	2025.01.30 09:54 GMT+01



Confidential. Hørvel, Birger. 20.06.2025 09:03:44

Confidential. Hørvel, Birger. 20.06.2025 09:03:44



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2024	2023
Honorar fra eiendomsmegling	1	84.768.035	77.004.231
Andre driftsinntekter		285.420	0
Sum driftsinntekt		85.053.455	77.004.231
Direkte kostnader ved eiendomsmegling		410.977	118.500
Lønnskostnad	2	66.186.057	61.451.598
Avskrivning	3	326.790	332.742
Annen driftskostnad	4	15.806.072	16.684.012
Sum driftskostnad		82.729.901	78.586.852
Driftsresultat		2.323.555	-1.582.626
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		491.945	645.041
Annen renteinntekt		13.976	2.915
Rentekostnad		-1.264	-1.928
Ordinært resultat før skattekostnad		2.828.212	-936.597
Skattekostnad	5	613.114	-191.103
Årsresultat		2.215.098	-745.494

Confidential. Hørvel, Birger. 20.06.2025 09:08:44



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	35.003	240.072
Sum immaterielle eiendeler		35.003	240.072
Varielle driftsmidler			
Driftsmidler, inventar, verkøy, kontormaskiner o.l.	3	1.079.874	984.349
Sum varielle driftsmidler		1.079.874	984.349
Sum anleggsmidler		1.114.876	1.224.420
Omløpsmidler			
Fordringer			
Netto klientmidler og utlegg	6	44.813.645	36.395.025
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	7.549.229	12.762.338
Sum fordringer		52.362.874	49.157.363
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 9	7.458.738	15.823.655
Sum omløpsmidler		59.821.612	64.981.018
SUM EIENDELER		60.936.488	66.205.438

Confidential. Hørvel, Birger. 20.06.2025 09:08:44



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	2.177.000	2.177.000
Annen innskutt egenkapital		13.096.578	13.096.578
Sum innskutt egenkapital		15.273.578	15.273.578
Opplyst egenkapital			
Annen egenkapital		22.422.457	20.207.360
Sum opplyst egenkapital		22.422.457	20.207.360
Sum egenkapital	11	37.696.035	35.480.938
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6.053.255	7.506.812
Betalbar skatt	5	408.045	0
Skyldige offentlige avgifter		6.953.517	6.186.760
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	9.825.636	17.030.929
Sum kortsiktig gjeld		23.240.453	30.724.500
Sum gjeld		23.240.453	30.724.500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60.936.488	66.205.438

Moss, 27.01.2025

Syret i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Arlid Bjørn-Hansen Syrets leder	Ingun Solstad Syrelem	Lillian F. Lundberg Syrelem
Bengt Kristensen Syrelem/ansatt repr.	Mariann Mjålleng Syrelem/ansatt repr.	Måkon Fossvik Daglig leder

Årsregnskap 2024

Confidential. Hørvel, Birger, 20.06.2025 09:08:44



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS Noter 2024 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis. Årsregnskapet er utarbeidet i tråd med regelen for små foretak. Selskapet er ikke pliktig å utarbeide styrets årsberetning, men har valgt å inkludere dette for å beskrive selskapets virksomhet.

Honorarinntekter
Inntektføring av provisjoner skjer ved budaksept på det enkelte objekt. Andre tjenester inntektføres 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. Skatteklende 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 varerettsløpet er klassifisert som omlopsmidler. Fordringer klassifiseres som omlopsmidler 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 omlopsmidler og kortsiktig gjeld.

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

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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

Confidential. Hørvel, Birger, 20.06.2025 09:08:44



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS Noter 2024

Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Boligsalg	60.926.545	54.540.059
Prosjekt	3.507.951	5.097.492
Nærings salg	3.276.821	2.482.392
Næringsutleie	229.019	735.114
Meglerlønst o.a.	1.344.795	1.082.980
Nettoinntekt markedsføringspakker mv.	15.482.904	13.066.194
Honorar fra eiendomsmegling	84.786.095	77.004.231

Selskapets virksomhet drives i ett geografisk område, Østfold og Akershus sør

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

	2024	2023
Lønnskostnader		
Lønninger	52.706.049	48.572.113
Arbeidsgeveravgift	8.581.152	8.406.378
Pensjonskostnader	3.738.416	3.930.782
Andre ytelser	1.159.640	542.325
Sum	66.186.057	61.451.598
Syssetatte årverk	58	53
Ytelser til ledende personer		
Daglig leder	1.665.173	Styret
Lønn/styrehonorar	116.562	0
Pensjonsutgifter	153.995	0
Annenn godtgjørelse	0	0
Sum	1.935.730	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 fortløpende 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.

	2024	2023
Kostnadsført godtgjørelse til revisor		
Revisjon	100.000	60.000
Andre tjenester	52.500	57.750
Sum	152.500	117.750

Confidential. Hørvel, Birger, 20.06.2025 09:08:44



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS Noter 2024

Note 3 Varige driftsmidler

	Utviklingskostnader	Driftskostnader	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	1.659.959	3.373.986	5.033.945
Tilgang	0	422.315	422.315
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	1.659.959	3.796.301	5.456.260
Akkumulerte avskrivninger	-1.659.959	-2.716.427	-4.376.386
Bokført verdi 31.12.2023	0	1.079.874	1.079.874

Årets avskrivninger

326.790

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

3 - 5 år
Lineær

3 - 5 år
Lineær

326.790

Note 4 Leieavtaler

Selskapet leier kontorplasser hos morselskapet til en fast pris pr. ansatt. For 2024 ble det betalt 3.417.423 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 254.640. Avtalen løper til mai 2026 med mulighet til forlengelse.



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS Noter 2024

Note 5 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Virke driftsmidler	-32.014	-165.884	-133.870
Fordringer	-127.092	-53.473	73.620
Sum	-159.106	-219.357	-60.250

Akkumulert fremførbart underskudd	0	-871.881	871.881
Grunnlag for utsatt skattefordel	-159.106	-1.091.238	932.132

Utsatt skattefordel	-35.003	-240.072	205.069
---------------------	---------	----------	---------

Årets skattekostnad	2024	2023
Skattepliktig inntekt		
Ordinært resultat før skatt	2.828.212	-936.597
Permanente forskjeller	-41.332	67.948
Endring i midlertidige forskjeller	-60.250	-3.231
Anvendelse av fremførbart underskudd	-871.881	
Skattepliktig inntekt	1.854.748	-871.881

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	408.045	0
Endring i utsatt skattefordel	205.069	-191.103
Skattekostnad ordinært resultat	613.114	-191.103

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	2.828.212	-936.597
Beregnet skatt av resultat før skatt	622.207	-206.051
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-9.093	14.948
Sum	613.114	-191.102
Effektiv skattesats	21,7 %	20,4 %

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	408.045	0
Sum betalbar skatt i balansen	408.045	0

Note 6 Klientmidler og klientansvar

	2024	2023
Klientmidler	139.532.772	83.666.149
Klientansvar	94.719.127	47.271.124
Meglers tilgodehavende	44.813.645	36.395.025
Avsetning usikre fordringer	-127.092	-53.473
Netto meglers tilgodehavende	44.686.553	36.341.552

Confidential. Hørvel, Birger, 20.06.2025 09:08:44



Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS Noter 2024

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

	Bankinnskudd		Andre fordringer/gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	7.458.738	15.823.655	0	6.002.637
Foretak i samme konsern (gjeld)	0	0	0	-9.000.000
Sum	7.458.738	15.823.655	0	-2.997.363

Note 8 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023
	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 9 Bundne midler

Herav bundne bankinnskudd	2024	2023
	2.927.436	2.555.307

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Note 11 Egenkapital

	Annen innskutt egenkapital		Annen egenkapital		Sum egenkapital	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Egenkapital 01.01.2024	2.177.000	13.096.578	20.207.359	35.480.937	22.384.359	48.567.874
Årets resultat	0	0	2.215.098	2.215.098	2.215.098	2.215.098
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2024	2.177.000	13.096.578	22.422.457	37.696.035	24.599.457	40.911.912

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Skyldig lønn og bonus	2024	2023
	9.503.499	7.829.553
Gjeld til selskap i samme konsern	0	9.000.000
Avsetning andre kostnader	332.137	201.376
Sum annen kortsiktig gjeld	9.835.636	17.030.929

Confidential. Hørvel, Birger, 20.06.2025 09:08:44



Admincontrol

List of Signatures

Page 1/1

Styrets årsberetning 2024 til signering.pdf

Name	Method	Signed at
Hansen, Aukd Bjørn	BANKID	2025.01.29 14:59 GMT+01
Lundberg, Lilian Edvardsen	BANKID	2025.01.29 14:45 GMT+01
Kristiansen, Børge Roger Aasenkjøn	BANKID	2025.01.29 14:21 GMT+01
Måring, Marann Væel Helligsen	BANKID	2025.01.29 14:07 GMT+01
Fossvold, Håken	BANKID	2025.01.29 13:48 GMT+01
Sekstad, Jorunn	BANKID	2025.01.30 09:53 GMT+01



Årsberetning 2024 til signering.pdf
PDF-fil referert til i årsberetning 2024 til signering.pdf

Confidential, Hørvel, Birger, 20.06.2025 09:05:33



Årsberetning 2024 - Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS leverer eiendomsrådgivning innen bolig- og næringsleiedom.

Selskapets virksomhet foregår i Østfold og Akershus. Hovedkontoret ligger i Moss hvor oppgaver, administrasjon, nybygg og næring er lokalisert. Videre har selskapet kontorer for boligomsetning i Moss, Aslum, Halden, Fredrikstad, Sarpsborg, Vestby og Drøbak.

I 2024 økte Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus sin markedsandel fra 17,95% i 2023, til 18,4%. I vår region ble det solgt ca. 5% flere (6083 mot 5789) bruktboliger i 2024 enn året før.

Selskapet fortsetter satsingen innenfor omsetning av nybygg, men 2024 har vært et tøft år i nybyggmarkedet med lite nybygg. Av 1375 omsetninger i 2024 var 80 prosjektenheter.

Næringsomsetningen utgjorde 32 omsetninger. Grunnet større omsetningsbeisp og provisjoner utgjorde inntekten 5,2% av totale vederlagsinntekter. Vi har i 2024 fortsatt satsingen på næringsutleie.

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS leverte overskudd for regnskapsåret 2024, med NOK 2 215 098. Resultatet for 2024 har snudd til det positive sammenlignet med 2023, mye grunnet generell prisøkning, økt snittprovisjon og økt markedsandel. Økte markedsandeler er en sentral målsetting og styret ønsker å trennen fortsetter og at selskapet øker markedsandelen ytterligere fremover.

Selskapet har over tid hatt god drift. Utviklingen av likviditeten er en utfordring, da det er stadig større porteføljer, eiendommene ligger lenger i markedet og økte utlegg på oppdragene. Likviditeten følges nøye av selskapet, og det gøres tiltak ved behov.

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

Fremtidig utvikling

Norges Bank har i løpet av 2024 latt styringsrenten stå stille på 4,5%, og det har vært mye usikkerhet knyttet til hva Norges Bank skal foreta seg. Vi har sett effekten av dette i 2024, med en generell skepsis i boligmarkedet og færre interessenter pr. bolig. Det er samtidig skrevet mye i media om utviklingen i 2025 og 2026, hvor det pekes mot kraftig prisøkning på bruktbolig. Det legges mye vekt på mangel på nybygg, og at det er manko på boliger i Norge.

Norges Bank prioriterer tiltak for å nå inflasjonsmålet og holde krookursen på et akseptabelt nivå. Det er forespilt en rentenedgang i mars 2025, men her er det mye spekulasjoner. Eiendom Norges prognose tilsier en økning på 10% i boligpriser på landsbasis, i 2025.



Finansiell risiko

Markedsrisiko

Eiendomsmegler 1 Østfold Akerhus 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 Akerhus er markedsrisikotene innen eiendomsmegling, og da spesielt redusert omsetningsstakt 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 Akerhus god soliditet og en solid eier, og slik sett bæreevne til å stå igjennom perioder med lav lønnsomhet. Selskapets eier har et langsiktig perspektiv på sitt eierskap. Eiendomsmegler 1 Østfold Akerhus har lang historikk for å klare seg igjennom turbulente markedsforhold og anser risikoen som lav.

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

Styret bedømmer selskapets likviditet som tilfredsstillende 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 vellungerende interrevisjonssystem 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 3,7%.

Likestilling og diskriminering

Eiendomsmegler 1 Østfold Akerhus AS har som mål å være en arbeidsplass der det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion eller funksjonsnedsettelse. Selskapet hadde ved årets utløp 66 ansatte, 33 kvinner og 33 menn. Selskapets styre består av 2 menn og 3 kvinner.

Styret noterer seg et andel kvinnelige ledere er gått ned i år, men det arbeides med å få utjevnet dette.



	2024	2023
Demografi 31.12.		
Antall ansatte	66	62
Antall årsverk	58,53	52,63
Antall midlertidige ansatte	0	0
Kvinnemandel	50 %	52 %
Mannsmandel	50 %	48 %
Deftidsansatte kvinner	15 %	16 %
Deftidsansatte menn	3 %	3 %
Kvinner og menn fordelt på ulike stillingskategorier		
Antall ledere (inkl teamledere) totalt **	14	14
Kvinner	4	6
Menn	10	8
Antall meglere totalt	39	34
Kvinner	36 %	32 %
Menn	64 %	68 %
Antall støtte totalt	19	19
Kvinner	79 %	79 %
Menn	21 %	21 %
** 7 av lederne kombinerer salg med ledelse		

Utvalgt av foreldrepermisjon, gjennomsnittlig antall uker

Kvinner	26	21
Menn	20	16

Sykefravær

	3,7 %	5,5 %
--	-------	-------

Utestilling og risiko for diskriminering

Det er fokus på å identifisere risiko knyttet til diskriminering eller andre hindre for likestilling som følge av kjønn, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk, alder eller kombinasjon av disse. For å kunne identifisere eventuell risiko gjennomføres det blant annet medianarbeidsundersøkelser hver 14. dag. Selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder, og det er bevissthet knyttet til rekruttering, lønns og arbeidsvilkår, forfremmelse og utviklingsmuligheter. På tross av en kjønnsnøytral personalpolitikk så ser vi at gjennomsnittlig årslønn i selskapet er ulik for kvinner og menn. Her er en tabell som viser kvinners prosentvise andel årslønn av menns årslønn.

Kvinnens %-andel årslønn av mannlige kollegers årslønn		
Årslønn alle ansatte	77%	
Årslønn meglere	89%	
Årslønn ledere	76%	
Årslønn admin.		105%



Forklaringen på forskjellene blant meglere og ledere er først og fremst forskjell i salgsresultater med tilhørende provisjonsavklaring, hvor våre mestselgende meglere er menn, og innehar lederansvar. I administrasjonen er det minimal forskjell på menn og kvinner, selv om det er individuelle forskjeller. 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 oppfølging er likestillingsspørsmålet tilfredsstillende ivare tatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak på dette området ut over at vi i 2021 bedret lønnsvilkårene ved sykdom og foreldrepermisjon.

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

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets virksomhet innebærer minimal forurensning av det ytre miljøet. Fokus i 2024 har vært rettet mot miljøfyrtårnsertifisering, åpenhetsloven, bærekraft og miljøvennlige løsninger. Produksjonen av salgspoponger i papir reduseres stadig pga. flere gode digitale løsninger. Selskapet inkluderer i konsernets satsing innenfor bærekraft og løpende prosjekter for bedre løsninger. Som en del av konsernet SpareBank 1 Østfold Akershus jobber Eiendomsmegler 1, Østfold Akershus systematisk med bærekraft og samfunnsansvar. Å skape bærekraftige samfunn er vår viktigste oppgave og vårt samfunnsansvar og samfunnsengasjement er helt sentralt i vår drift. Konsernet gjør store deler av sitt arbeid på disse områdene i fellesskap. For detaljer knyttet til vårt arbeid med åpenhetsloven, bærekraft og samfunnsansvar vises det til årsrapporten for SpareBank 1 Østfold Akershus som ligger på konsernets hjemmesider.

<https://www.sparebank1.no/nb/ostfold-akershus/om-oss/mvestor/rapporter.html>

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus er omfattet av åpenhetsloven. Vår reddegjørelse inngår i reddegjørelsen til konsernet SpareBank 1 Østfold Akershus. Den er tilgjengelig på <https://www.sparebank1.no/nb/ostfold-akershus/om-oss/samfunnsansvar/åpenhetsloven.html>

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 2-2 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 årets overskudd i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS:

Til annen egenkapital kr. 2.215.098,-

Sum kr. 2.215.098,-

Side 4 av 5

Confidential. Hørvel, Birger. 20.06.2025 09:05:33



Moss, 27. januar 2025

Arild Bjørn Hansen
Styreleder

Lillian E. Lundberg
Styremedlem

Bengt Kristiansen
Styremedlem/ ansattrepresentant

Jorunn Solstad
Styremedlem

Mariann Målleng
Styremedlem/ ansattrepresentant

Håkon Fossvik
Adm. direktør

Side 5 av 5

Confidential. Hørvel, Birger. 20.06.2025 09:05:33



Til generalforsamlingen i Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for 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 ikke øvrig informasjon.

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

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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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



Oslo, 27. januar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Lene Stensholdt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning EM1 ØA 2024

Signers:

Name	Method	Date
Stensholdt, Anne Lene	BANKID	2025-01-27 12:29

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.