



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 727 306
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS
Forretningsadresse: Torggata 12/14
2317 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Elise Gisnås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2022

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, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	12	128 274 742	130 705 190
Annen driftsinntekt	12	1 989 832	2 649 842
Sum inntekter		130 264 574	133 355 032
Kostnader			
Lønnskostnad	7	86 567 204	81 054 053
Ordinære avskrivninger	1,9	1 801 407	1 830 928
Avskrivning bruksrett	1,5	477 130	467 710
Annen driftskostnad	2,7,11	36 273 120	36 858 081
Sum kostnader		125 118 861	120 210 772
Driftsresultat		5 145 713	13 144 260
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	838 031	1 318 095
Sum finansinntekter		838 031	1 318 095
Annen rentekostnad	2	1 770 778	2 273 470
Sum finanskostnader		1 770 778	2 273 470
Netto finans		-932 747	-955 375
Ordinært resultat før skattekostnad		4 212 966	12 188 885
Skattekostnad på ordinært resultat	6	949 687	2 698 420
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 263 279	9 490 465
Årsresultat		3 263 279	9 490 465
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	3 263 279	9 490 465
Sum overføringer og disponeringer		3 263 279	9 490 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Merkenavn og kunderegister	9	1 379 602	1 702 636
Goodwill	9	12 196 257	12 196 257
Sum immaterielle eiendeler		13 575 859	13 898 893
Varige driftsmidler			
Parkeringsplass	1	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	1,5	3 339 911	3 788 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	4 615 503	4 657 728
Sum varige driftsmidler		8 141 462	8 632 697
Sum anleggsmidler		21 717 321	22 531 590
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2,3	40 633 333	41 497 570
Andre fordringer		2 624 369	1 771 402
Sum fordringer		43 257 702	43 268 972
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2,3	4 291 441	4 022 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 291 441	4 022 467
Sum omløpsmidler		47 549 143	47 291 439
SUM EIENDELER		69 266 464	69 823 029

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital	4,8	12 400 000	12 400 000
Sum innskutt egenkapital		12 400 000	12 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	4 323 019	4 323 019
Sum opptjent egenkapital		4 323 019	4 323 019
Sum egenkapital		16 723 019	16 723 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 080 499	1 915 136
Langsiktig leieforpliktelse	5	2 941 251	3 342 119
Sum avsetninger for forpliktelser		5 021 750	5 257 255
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		5 021 750	5 257 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	20 958 511	12 768 365
Leverandørgjeld	2	2 027 301	2 190 197
Betalbar skatt	6	784 324	2 454 233
Skyldige offentlige avgifter		9 968 881	9 954 522
Utbytte	8	3 263 279	9 490 465
Annen kortsiktig gjeld	2,9,10	9 949 091	10 411 841
Kortsiktig leieforpliktelse	5	570 306	573 132
Sum kortsiktig gjeld		47 521 693	47 842 755
Sum gjeld		52 543 443	53 100 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 266 462	69 823 029



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 594343

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 727 306
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS
Forretningsadresse: Torggata 12/14
2317 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Elise Gisnås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2022

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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 945 727 306
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	12	128 274 742	130 705 190
Annen driftsinntekt	12	1 989 832	2 649 842
Sum inntekter		130 264 574	133 355 032
Kostnader			
Lønnskostnad	7	86 567 204	81 054 053
Ordinære avskrivninger	1,9	1 801 407	1 830 928
Avskrivning bruksrett	1,5	477 130	467 710
Annen driftskostnad	2,7,11	36 273 120	36 858 081
Sum kostnader		125 118 861	120 210 772
Driftsresultat		5 145 713	13 144 260
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	838 031	1 318 095
Sum finansinntekter		838 031	1 318 095
Annen rentekostnad	2	1 770 778	2 273 470
Sum finanskostnader		1 770 778	2 273 470
Netto finans		-932 747	-955 375
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	949 687	2 698 420
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 263 279	9 490 465
Årsresultat		3 263 279	9 490 465
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	3 263 279	9 490 465
Sum overføringer og disponeringer		3 263 279	9 490 465



Organisasjonsnr: 945 727 306
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Merkenavn og kunderegister	9	1 379 602	1 702 636
Goodwill	9	12 196 257	12 196 257
Sum immaterielle eiendeler		13 575 859	13 898 893
Varige driftsmidler			
Parkeringsplass	1	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	1,5	3 339 911	3 788 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	4 615 503	4 657 728
Sum varige driftsmidler		8 141 462	8 632 697
Sum anleggsmidler		21 717 321	22 531 590
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2,3	40 633 333	41 497 570
Andre fordringer		2 624 369	1 771 402
Sum fordringer		43 257 702	43 268 972
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2,3	4 291 441	4 022 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 291 441	4 022 467
Sum omløpsmidler		47 549 143	47 291 439
SUM EIENDELER		69 266 464	69 823 029
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,8	12 400 000	12 400 000
Sum innskutt egenkapital		12 400 000	12 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	4 323 019	4 323 019
Sum opptjent egenkapital		4 323 019	4 323 019



Sum egenkapital		16 723 019	16 723 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 080 499	1 915 136
Langsiktig leieforpliktelse	5	2 941 251	3 342 119
Sum avsetninger for forpliktelser		5 021 750	5 257 255
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		5 021 750	5 257 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	20 958 511	12 768 365
Leverandørgjeld	2	2 027 301	2 190 197
Betalbar skatt	6	784 324	2 454 233
Skyldige offentlige avgifter		9 968 881	9 954 522
Utbytte	8	3 263 279	9 490 465
Annen kortsiktig gjeld	2,9,10	9 949 091	10 411 841
Kortsiktig leieforpliktelse	5	570 306	573 132
Sum kortsiktig gjeld		47 521 693	47 842 755
Sum gjeld		52 543 443	53 100 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 266 462	69 823 029



Organisasjonsnr: 945 727 306
EIENDOMSMEGLER 1 INNLANDET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall årsverk i regnskapsåret
79.00

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap med noter 2021 EiendomsMegler 1 Innlandet AS.pdf

Name	Method	Signed at
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2022-02-09 10:24 GMT+01
Engebakken, Stein Olav	BANKID_MOBILE	2022-02-09 10:19 GMT+01
Rode-Hæhre, Hans Andrew	BANKID_MOBILE	2022-02-09 09:09 GMT+01
Aasen, Magnus	BANKID_MOBILE	2022-02-09 08:15 GMT+01
Høgetveit, Trond	BANKID_MOBILE	2022-02-09 07:50 GMT+01
Hoberg, Dag-Arne	BANKID_MOBILE	2022-02-10 09:59 GMT+01



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

External reference: 51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



Eiendomsmeidler 1 Innlandet AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	12	128 274 742	130 705 190
Andre driftsinntekter	12	1 989 832	2 649 842
Sum driftsinntekter		130 264 574	133 355 032
Lønnskostnad	7	86 567 204	81 054 053
Ordinære avskrivninger	1, 9	1 801 407	1 830 928
Avskrivning bruksrett	1, 5	477 130	467 710
Andre driftskostnader	2, 7, 11	36 273 120	36 858 081
Sum driftskostnader		125 118 861	120 210 772
Driftsresultat		5 145 713	13 144 260
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter	2	838 031	1 318 095
Rentekostnader	2	1 770 778	2 273 470
Resultat av finansposter		-932 747	-955 375
Ordinært resultat før skattekostnad		4 212 966	12 188 885
Skattekostnad på ordinært resultat	6	949 687	2 698 420
Årets resultat		3 263 279	9 490 465
Overføringer			
Avsatt til utbytte	8	3 263 279	9 490 465
Sum overføringer		3 263 279	9 490 465



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Merkenavn og kunderegister	9	1 379 602	1 702 636
Goodwill	9	12 196 257	12 196 257
Sum immaterielle eiendeler		13 575 859	13 898 893
Varige driftsmidler			
Parkeringsplass	1	186 048	186 048
Balanseførte leieavtaler	1, 5	3 339 911	3 788 921
Driftsløsøre, inventar o.l.	1	4 615 503	4 657 728
Sum varige driftsmidler		8 141 462	8 632 697
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		21 717 321	22 531 590
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	2, 3	40 633 333	41 497 570
Andre kortsiktige fordringer		2 624 369	1 771 402
Sum fordringer		43 257 702	43 268 972
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2, 3	4 291 441	4 022 467
Sum omløpsmidler		47 549 143	47 291 439
SUM EIENDELER		69 266 463	69 823 029



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	12 400 000	12 400 000
Sum innskutt egenkapital		12 400 000	12 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	4 323 019	4 323 019
Sum opptjent egenkapital		4 323 019	4 323 019
Sum egenkapital		16 723 019	16 723 019
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2 080 499	1 915 136
Sum avsetning for forpliktelser		2 080 499	1 915 136
Langsiktig leieforpliktelse			
Langsiktig leieforpliktelse	5	2 941 251	3 342 119
Sum langsiktig gjeld		5 021 750	5 257 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	20 958 511	12 768 365
Leverandørgjeld	2	2 027 301	2 190 197
Betalbar skatt	6	784 324	2 454 233
Skyldige offentlige avgifter		9 968 881	9 954 522
Skyldig utbytte	8	3 263 279	9 490 465
Annen kortsiktig gjeld	2, 9, 10	9 949 091	10 411 841
Kortsiktig leieforpliktelse	5	570 306	573 132
Sum kortsiktig gjeld		47 521 694	47 842 755
Sum gjeld		52 543 444	53 100 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 266 463	69 823 029

Hamar, 27.01.2022
Styret i Eiendomsmegler 1 Innlandet AS

Kari Elise Gisnås
styreleder

Dag-Arne Hoberg
styremedlem

Stein Olav Engebakken
styremedlem

Hans Andrew Rode-Hæhre
styremedlem

Trond Høgetveit
styremedlem

Magnus Aasen
daglig leder



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet til EiendomsMegler 1 Innlandet AS, er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), som fastsatt av EU etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

EiendomsMegler 1 Innlandet AS inngår i konsernet Sparebank 1 Østlandet. Konsernregnskapet til Sparebank 1 Østlandet, morselskapet, er utarbeidet i henhold til full IFRS som fastsatt av EU.

Forenklet IFRS

Selskapet har anvendt følgende forenkling fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS: IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Presentasjonsvaluta

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK).

Klassifisering 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 etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som har begrenset levetid, avskrives lineært over den forventede økonomiske levetiden. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt beløp.

Inntekter

Den regnskapsmessige inntektsføring av provisjonsinntekter skjer på tidspunkt for aksept av bud. Det avsettes en andel for uopptjent inntekt på de oppdrag der oppgjør ikke er foretatt. Tilretteleggingsgebyr inntektsføres samtidig med innhenting av eksterne opplysninger og det er bestemt tidspunkt for at eiendommen skal legges ut for salg. Grunnpakke markedsføring inntektsføres når eiendom blir markedsført. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles.

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 under driftskostnader. 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 kjøpstidspunktet.

Immaterielle eiendeler og Goodwill

Goodwill fremkommer som differanse mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at anskaffelseskost er fordelt på identifiserbare materielle og immaterielle eiendeler, forpliktelser og betingende forpliktelser. Goodwill avskrives ikke, men er gjenstand for årlig nedskrivningstest 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. Nedskrivning på goodwill reverseres ikke.



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt. Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjennvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi, samt eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning for samtlige ansatte.

Pensjonsordningen er finansiert gjennom innbetalinger til et forsikringsselskap. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Betalbar skatt og utsatt inntektsskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld.

Utsatt skattefordel er balanseført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet vil regnskapsføre tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel på midlertidige forskjeller er beregnet i samsvar med de skattemessige lover og regler som er vedtatt eller i hovedsak vedtatt på balansedagen hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig forpliktelse i balansen

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Hendelser etter balansedato

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen hensyntas i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Klientmidler

Selskapet har klientmidler, disse står på en egen konto hos Sparebank 1 Østlandet. Klientmidlene er ikke medtatt i balansen til EiendomsMegler 1 Innlandet AS, da dette er klientenes midler. Disse er spesifisert i note 3.



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Balanseførte leieavtaler	Parkerings- plass	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	17 826 667	4 657 413	186 048	22 670 128
Tilgang	1 436 149	0	0	1 436 149
Anskaffelseskost 31.12.2021	19 262 816	4 657 413	186 048	24 106 277
Akkumulerte avskrivninger 01.01	12 882 667	868 492	0	13 751 159
Akkumulerte avskrivninger 31.12	14 361 040	1 317 502	0	15 678 543
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	286 272	0	0	286 272
Balanseført verdi 31.12.2021	4 615 504	3 339 911	186 048	8 141 462

Årets avskrivninger 1 478 373 477 130

Økonomisk levetid 3-10 år
Avskrivningsplan Lineær

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Kontormaskiner	1-3 år	11 880

Viser til note 5 hvor renteberegning og leiebetalinger av balanseførte driftsmidler fremkommer.

Note 2 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Mellomværende med foretak i samme konsern m.v.:

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	-20 958 511	-12 768 365
Bankinnskudd	4 280 557	4 022 467
Klientbankkonto	197 635 739	186 384 293
Leverandørgjeld	-216 375	-172 596
Kundefordringer	350 380	448 033
Avsatt utbytte	-3 263 279	-9 490 465

Transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
Inntekt	320 540	446 920
Husleie	3 830 332	3 650 277
IT- kostnader	746 276	692 500
Kjøp av tjenester	186 110	370 000
Rentefordel	1 767 736	1 313 580
Gebyr og provisjoner	331 371	262 872
Renteinntekter	0	0
Rentekostnader	745 494	864 055



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2021

Husleie betales til morselskapet til markedsmessige vilkår.

Det samme gjelder øvrige felleskostnader, samt renteinntekter og -kostnader.

Renteinntekter klientkonto og viderefordelt beløp til kunder presenteres netto i regnskapet.

Konto for klientmidler er ikke i balansen, da dette er klientenes midler, men er medtatt i

konsemellomværendeoversikten da de står på en bankkonto fra Sparebank 1 Østlandet.

Note 3 Bundne midler

	2021	2020
Klientansvar pr. 31.12	197 635 739	186 384 293
Innestående på bankkonti	197 635 739	186 384 293
Overdekning klientmidler	0	0
Sum meglers tilgodehavende	39 477 132	40 371 574
	2021	2020
Skattetrekkskonto	4 280 557	4 022 467

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 12.400.000 består av 12 400 aksjer à kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter.

Samtlige aksjer eies av Sparebank 1 Østlandet.

Sparebanken 1 Østlandet, med forretningskontor i Hamar, utarbeider konsernregnskap hvor

EiendomsMegler 1 Innlandet AS inngår. Konsernregnskapet kan fås utlevert i Strandgata 15, 2317 Hamar.



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 IFRS 16 Leieavtaler

Bruksretten blir målt til samme verdi som leieforpliktelsen ved innregning av en leieavtale. Det balanseføres ikke kortsiktige leieavtaler (definert som tolv måneder eller mindre), og leieavtaler med lav verdi (under USD 5000). Leieavtaler som faller inn under disse unntakene innregnes løpende som andre driftskostnader. Bruksretten og leieforpliktelsen presenteres på egne regnskapslinjer i balansen. Bruksretten på husleieavtalen er vurdert for nedskrivning på overgangstidspunktet.

EiendomsMegler 1 Innlandet AS har husleiekontrakter og leiekontrakter på kaffemaskiner og kontormaskiner hvorav en husleiekontrakt er vurdert inn under IFRS 16. Øvrige avtaler, herunder husleiekontrakter, er vurdert å ikke kvalifisere til innregning av bruksrett og leieforpliktelse etter IFRS 16. Diskonteringsrenten er vurdert sammen med morselskapet (Sparebank 1 Østlandet). Benyttet rentesats 31.12.21 er 3,8%. Det er ikke inngått nye avtaler som kvalifiserer til innregning etter IFRS 16 i 2021.

Leiebeløp registrert i balansen

Balansen viser følgende beløp relatert til leiekontrakten som faller inn under IFRS 16:

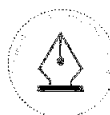
	31.12.2021	31.12.2020
Bruksrettseiendel		
Husleiekontrakt Gjøvik	3 339 911	3 788 921
SUM	3 339 911	3 788 921
	31.12.2021	31.12.2020
Leieforpliktelser		
Kortsiktige leieforpliktelser	570 306	573 132
Langsiktige leieforpliktelser	2 941 251	3 342 119
	3 511 558	3 915 251

Leieforpliktelsen på innregningstidspunktet var kr 4 657 413. Endring i bruksretten i løpet av 2021 består av avskrivninger på kr 477 130. Leieforpliktelsen etter implementeringen er økt med beregnede renter på kr 138 463 for 2021 og redusert med husleiefakturaer for 2021 på kr 577 766.

Beløp i resultatregnskapet

Resultatregnskapet inneholder følgende beløp relatert til kontrakten som faller inn under IFRS 16:

	2021	2020
Avskrivninger		
Husleiekontrakt Gjøvik	477 130	467 710
Rentekostnad		
Beregnet rentekostnad	138 463	151 298



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	Årets endring	
	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	-816 965	9 808 459
Garantiavsetning	20 000	-160 000
Balansførte leieavtaler (ikke aktivert skattemessig)	45 317	-126 330
Netto midlertidige forskjeller	-751 648	8 705 164
Grunnlag for utsatt skatt	-751 648	8 705 164
Utsatt skatt i balansen	2 080 499	1 915 136

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	4 212 966	12 188 885
Permanente forskjeller	103 790	76 663
Grunnlag for årets skattekostnad	4 316 756	12 265 548
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-751 648	-1 109 945
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	3 565 108	11 155 603
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	3 565 108	11 155 603

Fordeling av skattekostnaden

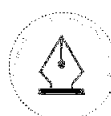
Betalbar skatt (22 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	784 324	2 454 233
Endring i utsatt skatt	165 363	244 188
Skattekostnad (22% av grunnlag for årets skattekostnad)	949 687	2 698 420

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt (22% av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	784 324	2 454 233
Betalbar skatt i balansen	784 324	2 454 233

Avstemming av skattekostnaden

Årsresultat * gj. nominell skattesats	926 853	2 681 555
Regnskapsført skattekostnad	949 687	2 698 420
Differanse	22 835	16 865
Forklaring:		
Permanente forskjeller * gj.nominell skattesats	22 833	16 865
Sum	22 833	16 865



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	65 438 518	62 819 826
Arbeidsgiveravgift	10 218 839	9 144 960
Pensjonskostnader	6 848 318	5 585 378
Andre lønnsrelaterte ytelser	4 061 529	3 503 889
Sum	86 567 204	81 054 053

Gjennomsnittlig antall årsverk	79	75
--------------------------------	----	----

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 743 052	325 000
Pensjon	156 875	
Annen godtgjørelse	33 971	

Daglig leder er tilknyttet selskapets ordinære pensjonsordning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Det foreligger ingen forpliktelser ved opphør eller endringer i ansettelsesforhold/verv for styret eller daglig leder.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik :	2021
- Lovpålagt revisjon	105 000
- Klientmiddelgjennomgang	30 500
Sum godtgjørelse til revisor	135 500

Kostnadsført godtgjørelse til revisor er ekskl mva.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	12 400 000	4 323 019	16 723 019
Årets resultat	0	3 263 279	3 263 279
Avsatt utbytte	0	-3 263 279	-3 263 279
Egenkapital 31.12.2021	12 400 000	4 323 019	16 723 019



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 Goodwill og andre immaterielle eiendeler

	Goodwill	Merkenavn og kunderegister	Kjerne-system	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Tilgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	12 196 257	2 000 000	3 472 573	17 668 830
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	2 000 000	551 840	2 551 840
Akkumulert nedskrivning 31.12.	0	0	1 541 130	1 541 130
Balanseført verdi 31.12.	12 196 257	0	1 379 602	13 575 859
Årets avskrivninger	0	47 114	275 920	323 034

Goodwill avskrives ikke, men er gjenstand for årlig nedskrivningsvurdering. Merkenavn og kunderegister avskrives over 5 år. Goodwill knytter seg til kjøp av EiendomsMegler 1 Oslo AS sin eiendomsmeglervirksomhet på Årnes og kjøp av EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS sin eiendomsmevlingsvirksomhet på Gjøvik. EiendomsMegler 1 Innlandet AS overtok virksomheten på Årnes den 1.10.2013, og hele kjøpesummen på kr 2.500.000 er klassifisert som goodwill. EiendomsMegler 1 Innlandet AS overtok virksomheten på Gjøvik den 1.1.2016, av kjøpesummen på kr 11.900.000 er kr 9.696.257 klassifisert som goodwill. Resterende kr 2.000.000 av kjøpesummen knyttes til merkenavn og kunderegister og er klassifisert som immaterielle eiendeler.

Note 10 Usikre forpliktelser

	2021	2020
Avsetning usikre forpliktelser	-180 000	-160 000
Avsetning tap utestående klientmidler	0	0

Avsetning gjelder saker hvor det er mulig at kjøper vil kreve erstatning fra EiendomsMegler 1 Innlandet AS eller at selskapet må ettergi provisjon. På bakgrunn av erfaring fra tidligere år har EiendomsMegler 1 Innlandet AS derfor foretatt en avsetning for usikre forpliktelser.



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 11 Andre driftskostnader

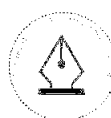
Andre driftskostnader fordeler seg på følgende måte:

	2021	2020
Lokalkostnader	4 483 121	4 114 493
Kontorutstyr	875 126	871 513
Support, reparasjon og vedlikeholdskostnader	3 394 435	3 300 951
Honorarer	1 013 666	1 572 006
Telefon og porto	1 012 169	1 336 600
Reisekostnader	2 284 372	1 707 212
Reklame og annonsekostnader	19 793 794	21 050 652
Kontingenter og gaver	1 715 929	1 510 501
Forsikringer	567 243	378 371
Andre kostnader	739 713	476 144
Tap på fordringer	393 552	539 638
Totalt	36 273 120	36 858 081

Note 12 Salginntekter og andre driftsinntekter

Selskapets markedsområde er Norge, og alle inntekter kommer fra dette markedsområdet

Virksomhetsområder	2021	2020
Meglervederlag	97 798 934	101 617 121
Inntekt markedsføring	18 448 714	19 359 405
Honorar verddivurderinger	3 315 160	3 119 732
Andre salgsrelaterte inntekter	8 711 935	6 608 932
Sum salgsinntekter	128 274 742	130 705 190
Andre driftsinntekter	1 989 832	2 649 842



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



Kontantstrømsoppstilling

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	4 212 966	12 188 885
Periodens betalte skatt	-2 454 233	-1 314 214
Avskrivninger	2 250 415	2 233 678
Endring i kundefordringer	864 237	2 203 973
Endring i vareleverandørgjeld	-162 896	-83 030
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 304 179	4 535 839
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 406 310	19 765 131
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 436 149	-3 247 136
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	0	-14 380
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 436 149	-3 261 516
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto innbetaling kassekreditt	8 190 146	0
Netto utbetaling kassekreditt	0	-10 648 856
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	0	559 397
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-400 868	-907 528
Utbetalinger av utbytte	-9 490 465	-5 406 029
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-1 701 187	-16 403 016
Netto kontantstrøm for perioden	268 974	100 599
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	4 022 467	3 921 867
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	4 291 441	4 022 467
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	4 291 441	4 022 467
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	29 041 489	37 231 635
Bevilget driftskreditt	50 000 000	50 000 000



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning EM 1 Innlandet AS 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Rode-Hæhre, Hans Andrew	BANKID_MOBILE	2022-02-07 15:29 GMT+01
Aasen, Magnus	BANKID_MOBILE	2022-02-07 12:17 GMT+01
Høgetveit, Trond	BANKID_MOBILE	2022-02-07 11:17 GMT+01
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2022-02-07 10:45 GMT+01
Engebakken, Stein Olav	BANKID_MOBILE	2022-02-07 10:32 GMT+01
Hoberg, Dag-Arne	BANKID_MOBILE	2022-02-07 16:03 GMT+01



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

External reference: 2134402439A24F51BCF44A8B0B28E3EB

Årsberetning 2021

Virksomhetens art og hvor den driver

EiendomsMegler 1 Innlandet AS er et heleid datterselskap av SpareBank 1 Østlandet. Selskapet driver eiendomsmegling av alle typer eiendommer. Markedsområdet vårt er i gamle Hedmark fylke, samt Nes kommune i Akershus, Gjøvik-regionen og Lillehammer-regionen i gamle Oppland. I alt har selskapet nå 10 kontorsteder, i Hamar, Stange, Brumunddal, Moelv, Elverum, Trysil, Tynset, Kongsvinger, Gjøvik, Lillehammer. Selskapet har de siste årene også utviklet sin del av virksomheten mot bedriftsmarkedet og har som følge av dette også egne avdelinger for nærings-, nybygg- og landbruksmegling lokalisert på Hamar.

Selskapet omsatte 2112 eiendommer i 2021. Det er 126 færre enheter enn i 2020, og antall omsetninger av boligeiendommer falt med dette 5,7 %. Selskapet har tapt markedsandeler fra 29,8 % til 26,4 % (bruktbolig- og fritidseiendommer – eget markedsområde). Omsetningsverdiene av eiendommene var samlet på vel 5,9 (5,4 i 2020) milliarder kroner. Til tross for færre salg i bruktboligmarkedet har selskapet nesten doblet antall nyboligomsetninger fra 177 i 2020 til 322 i 2021.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

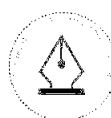
Omsetningen falt samlet med 2,3 % fra 133,4 millioner kroner i 2020 til 130,3 millioner i 2021. Driftsresultatet endte på 5,1 millioner kroner. Dette er en reduksjon på ca. 8 millioner kroner fra 2020. Resultatet er preget av at selskapet har slitt med redusert meglerkapasitet som følge av høyere turnover og unormalt høyt samlet fravær (sykefravær og fødselspermisjoner). Driftsmarginen utgjør med dette 4 %.

Lønnskostnadene økte med 6,8 % sammenlignet med 2020 og skyldes flere forhold. Antall ansatte økte fra 77 til 81 ansatte og med en samlet årsverksvekst fra 75 til 79,4 årsverk. Hensyntatt permisjoner og sykefravær ble effektive årsverk henholdsvis 71 og 71,6 årsverk. Fraværet i 2021 var derfor ekstraordinært høyt og siden ikke selskapet får fullt ut refundert sine kostnader reduseres ikke lønnskostnadene tilsvarende. Det samlede fraværet utgjør 9,8 % av årsverkene. Det ble ansatt 9 nye medarbeidere og 5 sluttet i perioden. Veksten i lønnskostnader skyldes derfor andre forhold. Bytte av meglere medfører overgangsperioder hvor garantilønner slår inn mer enn normalt. Pensjonskostnaden i 2020 var betydelig lavere da noe av kostnadene ble tatt fra innskuddsfondet. Videre har selskapet hatt noen ekstraordinære lønnskostnader sammenlignet med tidligere år og en økning i kostnader tilknyttet naturalytelser til de ansatte.

Andre driftskostnadene sank med 1,6 %. Kostnadsfokus sammen med mange mindre innsparinger som følge av koronakrisen har bidratt til dette.

De samlede ordinære investeringene i immaterielle eiendeler og varige driftsmidler i 2021 var på 1,4 millioner kroner. Dette er investeringer i kontorutstyr, it-investeringer og kjøp av en bil til bruk på et av meglerkontorene.

Totalkapitalen var per 31.12.2021 på 69,3 millioner kroner mot 69,8 millioner året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2021 var 24,1 % mot 24,0 % 31.12.2020. Som kontantstrømpoppstillingen i notene viser, hadde selskapet positiv kontantstrøm på de operasjonelle aktivitetene på 3,4 millioner kroner mot 19,77 millioner i 2020. Hovedårsaken til denne reduksjonen er et svekket driftsresultat, betalt skatt og endring i andre tidsavgrensingsposter.



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

Document ID:
2134402439A24F51BCF44A8B0B28E3EB



Selskapet opererer i eiendomsbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for betydelige konjunktursvingninger. Inntektene er knyttet til kjøp og salg mellom to parter. Mye av selskapets virksomhet er ikke knyttet til noen fast portefølje av kunder, men i stedet transaksjoner som kundene gjennomfører relativt sjeldent. Eiendomsmarkedet i 2021 ble som for mange andre bransjer preget av usikkerhet knyttet til koronakrisen. Markedet i Innlandet har likevel ikke blitt negativt berørt av dette. 2021 ble et godt år i boligmarkedet, nesten på nivå med 2020.

Selskapet driver ikke egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen. Utviklingsaktivitetene er begrenset til videreutvikling av selskapets tjenester.

EiendomsMægler 1 Innlandet AS fikk et resultat etter skatt på 3.263.279 kroner. Det blir sin helhet utbetalt som utbytte til morselskapet SpareBank 1 Østlandet.

Redegjørelse for selskapets utsikter

Selskapet har mistet deler av sin markedsandel i løpet av året. Samtidig har selskapet bemannet opp flere av kontorene med målsetting om å ta større markedsandeler i eget marked. Bedret lønnsomhet vil være avhengig av å lykkes med dette. De generelle markedsutsiktene er noe usikre, da ettervirkningene av koronakrisen er vanskelig å vurdere. Det forventes en normalisering i løpet av første halvår, men det er uvisst om ettervirkningene vil slå ut for deler av næringslivet og sysselsettingen. I tillegg forventes flere rentehevinger og økte kostnader for husholdningene. Verdensøkonomien er preget av geopolitisk usikkerhet og kraftig økende prisvekst. Dersom dette slår inn i nasjonaløkonomien med økende arbeidsledighet vil dette også kunne påvirke boligmarkedet i betydelig grad. Dersom det skulle oppstå en krise i boligmarkedet har selskapet en sterk finansiell eier i ryggen som vil være i stand til å vurdere eventuelle strategiske posisjoner i en slik situasjon. Til tross for beskrevet usikkerhet vurderer styret selskapets situasjon som tilfredsstillende.

Finansiell risiko

Den likviditetsmessige stillingen ved årsskiftet og gjennom året var tilfredsstillende. Selskapet har av eiermessige årsaker sikret sin likviditet gjennom kassekreditt i morselskapet. Driften binder mye kapital fordi inntekter føres i forbindelse med salg av eiendommen, mens innbetalingen først kommer ved overtakelse og oppgjør av eiendommen. For nyboligprosjekter kan tidsspranget her være betydelig. Inntektsføringen fører til at selskapet må betale merverdiavgift og lønn knyttet til provisjoner av salget lenge før innbetaling. Disponibel kassekreditt var per 31.12.21 på 50 millioner kroner. Av dette var 20,1 millioner benyttet.

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser og har ingen langsiktig gjeld per 31.12.21 som eksponerer selskapet for renteendringer.

Finansiell risiko vurderes samlet som lav og det er derfor ikke gjort spesielle tiltak for å begrense denne risikoen.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Ansvarsforsikring

Selskapet har styreansvarsforsikring gjennom en felles forsikring tegnet av SpareBank 1 Utvikling DA som omfatter alle tilknyttede sparebanker med datterselskaper. Dekninger er på NOK 100 000 000



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

Document ID:
2134402439A24F51BCF44A8B0B28E3EB



per skade og samlet per år for alle sikrede. Forsikringen gjelder for styrets medlemmer og selskapets ledelse mm.

Arbeidsmiljø og bærekraft

Arbeidsmiljøet er godt. Med unntak av 2017 da selskapet ikke deltok, har selskapet siden 2015 blitt kåret til en av Norges 10 beste bedrifter i medarbeiderundersøkelsen Great Place to Work. Det har ikke vært noen arbeidsulykker eller skader i selskapet i 2021. Sykefraværet har samlet vært på 3,44 %, herav korttidsfravær på 0,33 %. Selskapet er en IA-bedrift. Det anses ikke nødvendig å iverksette særskilte tiltak som gjelder arbeidsmiljøet.

Bedriften forurensrer ikke det ytre miljøet. Selskapet har egne mål for bærekraft i tråd med konsernets bærekraftstrategi.

Likestilling

I 2021 har det gjennomsnittlig vært 79,4 ansatte årsverk i bedriften og ved årsslutt består selskapet av 81 ansatte. De fleste medarbeiderne er eiendomsmeglere eller jurister/advokater. Av medarbeiderne er 62 % kvinner og 38 % menn. Styret består av 1 kvinne og 4 menn. Selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder. Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området. Det er heller ikke mottatt tilbakemeldinger om at noen opplever selskapets personalpolitikk som kjønnsdiskriminerende.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Vi mener at det ikke gjøres forskjell på ansatte eller ved ansettelse på grunn av eksempelvis etnisitet, hudfarge, språk, kjønn, religion eller livssyn. Det gjennomføres hvert år medarbeiderundersøkelser som kartlegger både dette og eventuelle andre diskriminerende forhold.

Alle våre salgskontorer er tilrettelagt med adkomst for funksjonshemmede.

Styret kjenner ikke til forhold som er vesentlige for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke framgår av resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter. Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet stilling.

Hamar, 27. januar 2022.

Kari Elise Gisnås
Styreleder

Dag-Arne Hoberg
Nestleder

Trond Høgetveit
Styremedlem

Stein Olav Engebakken
Styremedlem

Hans Andrew Rode-Hæhre
Styremedlem

Magnus Aasen
Adm. direktør



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

Document ID:
2134402439A24F51BCF44A8B0B28E3EB



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

Tel: +47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i EiendomsMegler 1 Innlandet AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert EiendomsMegler 1 Innlandet AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder 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 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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 65ZCG-4Q6AW-XX2UN-BXNET-YM61C-CE5E1



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
EiendomsMegler 1 Innlandet AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Gjøvik, 27. januar 2022
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 65ZCG-4Q6AW-XX2UN-BXNET-YM6TC-CE5E1



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Nyeggen Olsrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5995-4-602278

IP: 88.95.xxx.xxx

2022-01-27 13:20:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 65ZCG-4Q64W-XX2UN-BXNET-YM6TC-CE5ET

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Kontantstrømsoppstilling

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	4 212 966	12 188 885
Periodens betalte skatt	-2 454 233	-1 314 214
Avskrivninger	2 250 415	2 233 678
Endring i kundefordringer	864 237	2 203 973
Endring i vareleverandørgjeld	-162 896	-83 030
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 304 179	4 535 839
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 406 310	19 765 131
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 436 149	-3 247 136
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	0	-14 380
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 436 149	-3 261 516
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto innbetaling kassekreditt	8 190 146	0
Netto utbetaling kassekreditt	0	-10 648 856
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	0	559 397
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-400 868	-907 528
Utbetalinger av utbytte	-9 490 465	-5 406 029
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-1 701 187	-16 403 016
Netto kontantstrøm for perioden	268 974	100 599
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	4 022 467	3 921 867
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	4 291 441	4 022 467
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	4 291 441	4 022 467
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	29 041 489	37 231 635
Bevilget driftskreditt	50 000 000	50 000 000



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

Document ID:
51E5D8D0060544C6B4A49C5FF9500864