



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 756 673  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS  
Forretningsadresse: Youngstorget 5  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kent Victor Syverstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2022

### 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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	208 660 624	196 052 670
Annen driftsinntekt	1	6 064 347	5 961 596
<b>Sum inntekter</b>		<b>214 724 971</b>	<b>202 014 266</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		17 245 067	16 741 361
Lønnskostnad	2	110 817 139	100 981 982
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 655 298	4 017 280
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	12	5 989 159	5 490 268
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2, 7	60 423 753	59 976 869
<b>Sum kostnader</b>		<b>198 130 415</b>	<b>187 207 761</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 594 556</b>	<b>14 806 505</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		867 637	802 468
Annen finansinntekt		7 413	7 732
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>875 050</b>	<b>810 201</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		171 539	202 091
Annen rentekostnad	12	985 087	1 085 599
Annen finanskostnad		5 805	3 285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 162 431</b>	<b>1 290 975</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-287 381</b>	<b>-480 774</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 307 174</b>	<b>14 325 731</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 639 774	3 165 788
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 667 400</b>	<b>11 159 943</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>12 667 400</b>	<b>11 159 943</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 667 400</b>	<b>11 159 943</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 667 400</b>	<b>11 159 943</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	9	12 404 301	10 803 000
Avsatt til annen innskutt egenkapital	9	263 099	356 943
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 667 400</b>	<b>11 159 943</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	284 739	425 864
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>284 739</b>	<b>425 864</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	12	39 800 642	39 806 178
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	13 182 926	12 475 225
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 983 568</b>	<b>52 281 404</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 268 307</b>	<b>52 707 268</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	78 590 970	70 182 316
Andre kortsiktige fordringer		589 271	210 431
Konsernfordringer	6	12 630 728	28 646 947
<b>Sum fordringer</b>		<b>91 810 969</b>	<b>99 039 693</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 404 515	4 250 933
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 404 515</b>	<b>4 250 933</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>96 215 484</b>	<b>103 290 626</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>149 483 791</b>	<b>155 997 894</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Annen innskutt egenkapital	9	49 162 455	48 899 357
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 162 455</b>	<b>49 899 357</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	9		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 162 455</b>	<b>49 899 357</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	33 341 209	34 388 102
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>33 341 209</b>	<b>34 388 102</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld		684 600	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>684 600</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 025 809</b>	<b>34 388 102</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	8 999 073	11 817 799
Betalbar skatt	4		217
Skyldig offentlige avgifter		14 139 850	13 599 349
Kortsiktig konserngjeld	6	17 456 872	24 521 000
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	7 435 498	6 267 533
Annen kortsiktig gjeld	11	17 264 235	15 504 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 295 527</b>	<b>71 710 434</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		99 321 336	106 098 537
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>149 483 791</b>	<b>155 997 894</b>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Trondhjemsvegen 3  
NO-2821 Gjøvik  
Norway

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

Til generalforsamlingen i EiendomsMegler 1 Oslo AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert EiendomsMegler 1 Oslo 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- 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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnrøkke: A6N3K-SDBT-A-WDGHF-CCYHP-GI6X8-MMKJK



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Eiendomsmegler 1 Oslo 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 avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

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

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, 16. februar 2022  
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: A6N3K-SDBT-A-WDGHF-CCXHP-GI6X8-MWKJK



# 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

2022-02-16 08:46:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A6N3X8DBTA-WDGHF-CCXHP-GI6X8-MWJKK

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>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsberetning EM1 Oslo 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Hatland, Per	BANKID	2022-02-16 13:10 GMT+01
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2022-02-16 12:48 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:34 GMT+01
Bruset, Hege Langerud	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:30 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID_MOBILE	2022-02-16 15:01 GMT+01
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2022-02-16 14:44 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 9869FA0BDAAF44BA8EAFEBEB6002A886



EiendomsMegler **1**

**ÅRSREGNSKAP**  
**2021**  
  
**FOR**  
  
**EIENDOMSMEGLER 1**  
  
**OSLO AS**



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

Document ID:  
9869FA0BDAAF44BA8EAFEBEB6002A886

## ÅRSBERETNING 2021

### EiendomsMegler 1 Oslo AS

#### **Virksomhetens art og hvor den drives**

EiendomsMegler 1 Oslo AS er et heleid datterselskap av EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapene inngår i finanskonsernet SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet driver eiendomsmevlingsvirksomhet i Oslo og Akershus, herunder megling av fast eiendom, aksje- og borettslagsboliger, fritidseiendommer og prosjekterte boliger. Ved årsskiftet er selskapet organisert med 21 salgsavdelinger; 20 meglerkontorer og 1 prosjektavdeling.

EiendomsMegler 1 Oslo AS har sitt hovedkontor på Youngstorget 5, Oslo.

#### **Fortsatt drift**

Styret og administrerende direktør bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og at regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en tilfredsstillende beskrivelse av selskapets økonomiske stilling ved årsskiftet.

Styret kjenner ikke til forhold som er vesentlig 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.

#### **Personale og arbeidsmiljø**

Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet har gått ned fra 3,41 prosent i 2020 til 2,64 prosent i 2021. Det har ikke vært personskader eller skader på selskapets eiendeler.

#### **Ytre miljø**

Styret anser ikke at driften forurenser det ytre miljø.

#### **Likestilling**

Av selskapets totalt 144 ansatte var det ved årsskiftet 38 prosent kvinner og 62 prosent menn. Styret i selskapet består av 2 kvinner og 3 menn. Selskapets personalpolitikk er kjønnsnøytral på alle områder og likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme diskrimineringslovens formål. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter, beskyttelse mot trakassering og tilrettelegging av fysiske forhold. Alle kontorer er tilrettelagt for funksjonshemmede. Det er ikke mottatt tilbakemelding om at noen opplever diskriminering i selskapet.

#### **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 per skade og samlet per år for alle sikrede. Forsikringen gjelder for styrets medlemmer og selskapets ledelse m.m.



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

Document ID:  
9869FA0BDAAF44BA8EAFEBEB6002A886



## Redegjørelse for årsregnskapet

SpareBank 1 Østlandet utarbeider konsernregnskap, der blant andre EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Oslo AS inngår. Det er derfor ikke utarbeidet eget konsernregnskap for EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet.

Driftsinntektene i EiendomsMegler 1 Oslo AS økte fra kr 202 mill i 2020 til kr 215 mill i 2021. Driftskostnadene økte fra kr 187 mill i 2020 til kr 198 mill i 2021. Driftsresultatet ble kr 16,6 mill i 2021, som er kr 1,8 mill høyere enn i 2020.

Årsresultatet etter skatt endte på kr 12,7 mill i 2021, mot kr 11,2 mill i 2020.

Inntektsøkningen skyldes i hovedsak økning i provisjonsinntekter fra boligomsetningen. Tilknyttede salgssinntekter har også økt som en konsekvens av økningen i omsetningsvolum. De vesentligste årsakene til kostnadsøkningen knytter seg til økte lønnskostnader.

Markedet for boligomsetning i selskapets områder har vært preget av svært høy aktivitet gjennom året. Det har vært relativt store volumer av boliger til salgs gjennom hele året. Lagrene av usolgte nyboliger i prosjekter har sunket en god del ettersom utbyggingen i området har sunket svakt gjennom 2021. Boligprisene i Oslo og omegn har vært svakt stigende gjennom hele 2021 med en relativt bratt stigning første kvartal, for så og gå noe ned i andre og tredje kvartal, mens fjerde kvartal var flatt. Boligprisene økte med kun 2,6 prosent i Oslo i 2021.

## Resultat og balanse

Selskapets årsresultat for 2021 viser et overskudd etter skatt på kr 12,7 mill, med driftsinntekter på kr 215 mill.

Selskapet har ved utgangen av 2021 en egenkapital på kr 50,2 mill. Ved forrige årsskifte var egenkapitalen på kr 49,9 mill.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet benytter konsernkonto og samlet likviditet er bokført i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Selskapets likviditet pr 31.12.2021 er god, og selskapet vurderer kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet som moderat.

Driften i konsernet 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. Selskapene i konsernet må betale merverdiavgift og lønn knyttet til provisjoner av salget lenge før innbetaling. Konsernet har av eiermessige årsaker sikret seg likviditet gjennom kassekreditt i SpareBank 1 Østlandet. Kassekredittlimit er pr 31.12.2021 ubenyttet med 25 mill.

EiendomsMegler 1 Oslo AS har en fordring på konsernkontoordningen med kr 12,4 mill. Selskapet har god tilgang på likviditet og vurderer kreditt- og likviditetsrisikoen i selskapet som lav.

## Disponering av resultat

Styret foreslår at årets overskudd i EiendomsMegler 1 Oslo AS, kr 12.667.400 fordeles slik:

Kr. 263.099 avsatt til annen innskutt egenkapital

Kr. 12.404.301 gitt konsernbidrag til morselskapet EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS

Kr. 12.667.400 Sum overføringer

## Fremtidig utvikling

Salgsvirksomheten i EiendomsMegler 1 Oslo AS representerer kjernevirksomheten og er hovedinntekten i morselskapet.

Selskapet opererer i eiendomsbransjen, som tradisjonelt er gjenstand for betydelig konjunktursvingninger. Inntektene er knyttet til transaksjoner som kundene gjennomfører relativt sjeldent. Selv moderate markedsmessige korrigeringer vil påføre meglerselskapet betydelig



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

Document ID:  
9869FA0BDAAF44BA8EAFEBEB6002A886



inntektssvingninger, også fordi psykologi og "timing" er faktorer som påvirker store kjøper- og selgergrupper.

Selskapet hadde i 2021 en markedsandel på 9,0 prosent samlet i Oslo og Akershus, mot 8,8 prosent i 2020. Markedsandelene har vært stigende fra mai 2021. Totalt har salgsvolumet i Oslo og Akershus vært rekordhøyt i 2021, svakt opp fra rekordåret 2020. Selskapet har evnet å ta ut en god vekst i et økende volummarked. Selskapet er ved årsskiftet den 5. største eiendomsmegleren i markedsområdet.

Det er ved årsskiftet et unormalt lavt volum av boliger til salg i markedet Oslo og Akershus. Årsakene ligger i at etterspørselen i starten av året har vært svært høy samtidig som det har blitt lagt ut relativt få nye boliger. Videre har endringer i avhendingsloven ført til lengere produksjonstid for tilstandsrapporter, som igjen bidrar til at forsinket utleggelse av porteføljer hos meglere. Salget ved inngangen til 2022 er for selskapet ca 15 prosent lavere enn i starten av 2021. Oppdragsinngangen er god sett opp mot markeds situasjonen, men tilbudet er lavere enn etterspørselen og da spesielt i Oslo. Boligprisene i Oslo økte i januar 2022 med 2,9 prosent (sesongjustert), noe som er mer enn hele økningen i 2021.

Styret forventer svakt stigende salg gjennom de nærmeste måneder. Forventningen om fortsatt lav rente og stor etterspørsel de nærmeste måneder gjør at styret forventer at boligmarkedet i Oslo og Akershus preges av høy aktivitet gjennom 1. halvår 2022 og at vi ser en positiv prisutvikling gjennom året. For selskapet er volumet i markedet en avgjørende suksessfaktor. Det er som alltid betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige markedsforhold.

Som bankeid meglerselskap er hovedfokus i 2022 å være offensiv overfor den skjærpede konkurransen. Planen er å vokse organisk ved å rekruttere gode avdelingsledere og meglere til dagens avdelingsstruktur. Selskapet investerer betydelige ressurser i å styrke markedsposisjonen og befeste stillingen som et av regionens ledende meglerforetak. Det er samtidig et viktig mål for selskapet å styrke samhandlingen med SpareBank 1 Østlandet.

Selskapet er organisert med to regioner (Oslo og Akershus), med hver sin regionssjef. Målet er å sørge for en tettere oppfølging av den enkelte salgsavdeling med mål om å løfte prestasjonene ytterligere. Vi mener at klare forventninger, tett oppfølging og tydelige tilbakemeldinger til hver enkelt ansatt vil øke prestasjonene videre gjennom 2022.

Selskapet har en sterk finansiell eier i ryggen. Eiendomsmegling er et strategisk viktig satsningsområde for SpareBank 1 Østlandet. Styret forventer at en videre implementering av selskapets strategi vil fortsette å gi positive resultateffekter i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus-konsernet i 2022

Oslo, 16.02.2022

EiendomsMegler 1 Oslo AS

Kari Elise Gisnås  
Styreleder

Per Hatland  
Styremedlem

Trond Vaagan  
Styremedlem

Torbjørn Martinsen  
Styremedlem

Hege Langerud Bruset  
Styremedlem

Kent Victor Syverstad  
Daglig leder



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

Document ID:  
9869FA0BDAAF44BA8EAFEBEB6002A886



Admincontrol

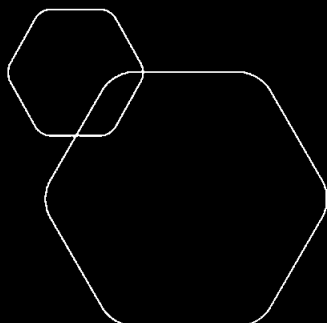
## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap med noter Eiendomsmegler 1 Oslo AS 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Hatland, Per	BANKID	2022-02-16 13:09 GMT+01
Gisnås, Kari Elise	BANKID	2022-02-16 12:53 GMT+01
Syverstad, Kent Victor	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:35 GMT+01
Bruset, Hege Langerud	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:32 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID_MOBILE	2022-02-16 12:21 GMT+01
Martinsen, Torbjørn	BANKID	2022-02-16 14:43 GMT+01



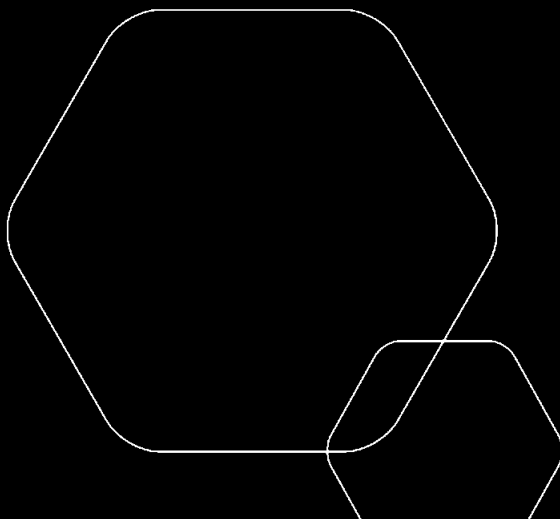
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



# Årsregnskap 2021

## Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 976 756 673



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8857D65D6931



## RESULTATREGNSKAP

### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	208 660 624	196 052 670
Annen driftsinntekt	1	6 064 347	5 961 596
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>214 724 971</b>	<b>202 014 266</b>
Varekostnad		17 245 067	16 741 361
Lønnskostnad	2	110 817 139	100 981 982
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 655 298	4 017 280
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	12	5 989 159	5 490 268
Annen driftskostnad	2, 7	60 423 753	59 976 869
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>198 130 415</b>	<b>187 207 761</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 594 556</b>	<b>14 806 505</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		867 637	802 468
Annen finansinntekt		7 413	7 732
Rentekostnad til foretak i samme konsern		171 539	202 091
Annen rentekostnad	12	985 087	1 085 599
Annen finanskostnad		5 805	3 285
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-287 381</b>	<b>-480 774</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 307 174</b>	<b>14 325 731</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 639 774	3 165 788
<b>Ordinært resultat</b>		<b>12 667 400</b>	<b>11 159 943</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>12 667 400</b>	<b>11 159 943</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	9	12 404 301	10 803 000
Avsatt til annen innskutt egenkapital	9	263 099	356 943
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 667 400</b>	<b>11 159 943</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 2



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8857D65D6931



### BALANSE

#### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	284 739	425 864
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>284 739</b>	<b>425 864</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	12	39 800 642	39 806 178
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	13 182 926	12 475 225
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 983 568</b>	<b>52 281 404</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 268 307</b>	<b>52 707 268</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	5	78 590 970	70 182 316
Andre kortsiktige fordringer		589 271	210 431
Konsernfordringer	6	12 630 728	28 646 947
<b>Sum fordringer</b>		<b>91 810 969</b>	<b>99 039 693</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 404 515	4 250 933
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>96 215 484</b>	<b>103 290 626</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>149 483 791</b>	<b>155 997 894</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 3



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



### BALANSE

#### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	9, 10	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	49 162 455	48 899 357
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 162 455</b>	<b>49 899 357</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 162 455</b>	<b>49 899 357</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	33 341 209	34 388 102
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>33 341 209</b>	<b>34 388 102</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		684 600	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>684 600</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	6	8 999 073	11 817 799
Betalbar skatt	4	0	217
Skyldig offentlige avgifter		14 139 850	13 599 349
Konserngjeld	6	17 456 872	24 521 000
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	12	7 435 498	6 267 533
Annen kortsiktig gjeld	11	17 264 235	15 504 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 295 527</b>	<b>71 710 434</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 321 336</b>	<b>106 098 537</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>149 483 791</b>	<b>155 997 894</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 4



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



**BALANSE**

**EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS**

Oslo, 09.02.2022

Styret i Eiendomsmegler 1 Oslo AS

\_\_\_\_\_  
Kari Elise Gisnås  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Martinsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Hatland  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hege Langerud Bruset  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kent Victor Syverstad  
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 5



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

	Note	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		16 307 174	14 325 731
Periodens betalte skatt		-217	-19
Ordinære avskrivninger	3	3 655 298	4 017 280
Avskrivninger IFRS leieavtaler	12	5 989 159	5 490 268
Netto tilganger, leiebetalinger og renter IFRS leieavtale		-5 862 551	-5 057 922
Endring i kundefordringer	5	-8 408 654	5 382 046
Endring i leverandørgjeld		-2 818 726	4 467 361
Endring i konsernmellomværende		1 329 908	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		2 605 958	7 238 234
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>12 797 349</b>	<b>35 862 980</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3	-4 362 999	-4 461 538
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-4 362 999</b>	<b>-4 461 538</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger konsernkontoordning		16 240 233	0
Utbetaling konsernkontoordning		0	-30 576 123
Utbetalinger av konsernbidrag		-24 521 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-8 280 767</b>	<b>-30 576 123</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		153 583	825 319
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		4 250 933	3 425 615
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>8</b>	<b>4 404 516</b>	<b>4 250 934</b>

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

SIDE 6



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



## Regnskapsprinsipper

### GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER – VURDERING OG KLASSIFISERING – ANDRE FORHOLD

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS er selskapets morselskap og inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet. Konsernregnskapet til SpareBank 1 Østlandet, 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 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

### LEIEAVTALER (IFRS 16)

Vi har tatt i bruk IFRS 16 leieavtaler fra 1. januar 2019 ved å bruke den forenklede overgangstilnærmingen i samsvar med IFRS 16.C5 (b) og har ikke omarbeidet sammenligninger for rapporteringsperioden 2018, som tillatt under de spesifikke overgangsbestemmelsene i standarden.

Fram til regnskapsåret 2018 ble leiekontrakter på eiendom klassifisert som operasjonelle leieavtaler, etter prinsippene i IAS 17 Leiekontrakter, måles leieforpliktelsen nå ved bruk av IFRS 16 som; nåverdien av de gjenværende leieforholdene, diskontert med leietakers lånerente (2,5%) fra 1. januar 2019.

De tilhørende eiendeler til bruksrett ble målt til et beløp som tilsvarer leieavtalen, justert med beløpet for forhåndsbetalte eller påløpte leiekontrakter relatert til den leiekontrakten som ble anerkjent i balansen per 31. desember 2018. I anvendelsen av IFRS 16 for første gang har selskapet benyttet følgende vurderinger som tillatt av IFRS 16:

- bruk av en enkelt diskonteringsrente til en portefølje av leieavtaler med rimelig like egenskaper
  - regnskapsføring av operasjonelle leieavtaler med en gjenværende leiekontrakt på under 12 måneder per 1. januar 2019 som kortsiktige leieavtaler
  - utelukkelse av operasjonelle leieavtaler med lav verdi, og
  - utelukkelse av første direkte kostnader for måling av bruksretten på datoen for den første bruken
- Omklassifiseringene og justeringene som følger av de nye leasingreglene er innregnet i åpningsbalansen 1. januar 2019.

### PRESENTASJONSVALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

### BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### SALGSINNTEKTER

Inntektsføring skjer i tråd med IFRS 15. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles. Den regnskapsmessige inntektsføring av provisjoninntekt skjer på tidspunkt for aksept av bud. Det avsettes en andel for uopptjent inntekt på de oppdrag der oppgjør ikke er foretatt. Tilretteleggingsgebyr og grunnpakke markedsføring, inkludert oppgjør, visning og verddivurdering, inntektsføres når tjenesten er levert. Selskapet har utlegg som viderefaktureres kunde uten påslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



## KLIENTMIDLER

Selskapet har opprettet egne bankkonto for klientmidler, som holdes adskilt fra egne midler. Innstående midler regnes ikke som selskapets eiendel, og er dermed holdt utenfor balansen. Kreditrenter tilfaller selger og/eller kjøper, og kredittrisikoen bæres av selger. Midlene oppfyller dermed kriterier om nettoføring mot klientansvar iht. IAS 32.

## KONSERNKONTO

Selskapet har en konsernkontoavtale med morselskapet SpareBank 1 Østlandet, som omfatter selskapets driftskonto og datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS sin driftskonto. Totale innskudd på konsernkontoen er regnskapsført som bankinnskudd i EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Totale trekk på konsernkonto er regnskapsført som gjeld til kredittinstitusjoner. Datterselskapets trekk og innskudd er på konsernkontoen regnskapsført i datterselskapet som gjeld og fordring på selskap i samme konsern. I morselskapet er dette tilsvarende regnskapsført som fordring og gjeld til selskap i samme konsern.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. . Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## 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.

## PENSJONER

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

## SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige og likvide plasseringer.



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



## Note 1 Inntekter

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av salgsinntekt</b>		
Provisjonsinntekt	124 857 369	116 066 488
Markedspakke	30 474 438	29 585 331
Visning	7 917 051	7 816 862
Tilrettelegging	26 526 060	26 486 559
Oppgjørshonorar	17 990 719	16 086 258
Andre inntekter	894 987	11 173
<b>Sum</b>	<b>208 660 624</b>	<b>196 052 670</b>
<b>Spesifikasjon av annen inntekt</b>		
Annet	130 662	0
Provisjons og samarbeidsavtaler	5 933 684	5 961 596
<b>Sum</b>	<b>6 064 347</b>	<b>5 961 596</b>

All inntekt er i Norge.

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

	2021	2020
<b>Lønnskostnader</b>		
Lønn	92 930 115	86 616 515
Arbeidsgiveravgift	12 887 713	11 731 779
Pensjonskostnader	2 129 483	1 027 807
Andre relaterte ytelser/ Refusjoner	2 869 828	1 605 881
<b>Sum</b>	<b>110 817 139</b>	<b>100 981 982</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 120 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Innskuddspensjon utgjør kr 2 129 483 i 2021 og kr 1 027 807 i 2020.

Daglig leder og styret lønnes av morselskapet, Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 109 980. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 40 000.



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



## Note 3 Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Programvare	Driftsløse, inventar o.l	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	12 938 415	16 433 468	29 371 883
Tilgang kjøpte driftsmidler	627 328	3 735 672	4 363 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>13 565 743</b>	<b>20 169 140</b>	<b>33 734 883</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	4 480 028	16 071 929	20 551 957
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>9 085 715</b>	<b>4 097 211</b>	<b>13 182 926</b>
Årets avskrivninger	1 586 539	2 068 758	3 655 297
Økonomisk levetid	3-8 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 498 649	3 047 217
Endring i utsatt skattefordel	141 125	118 571
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 639 774</b>	<b>3 165 788</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	16 307 174	14 325 734
Permanente forskjeller	237 253	64 213
Endring i midlertidige forskjeller	-641 477	-538 957
Avgitt konsernbidrag	-15 902 950	-13 850 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>990</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 498 649	3 047 217
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 498 649	-3 047 000
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>217</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	16 307 174	14 325 734
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 587 578	3 151 661
Skatteeffekt av permanente forskjeller	52 196	14 127
<b>Sum</b>	<b>3 639 774</b>	<b>3 165 788</b>
Effektiv skattesats	22,3 %	22,1 %

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



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	1 064 109	136 938	-927 171
Fordringer	-728 539	-1 261 760	-533 221
Balanseførte leieavtaler	-976 065	-849 457	126 608
Gevinst – og tapskonto	30 825	38 532	7 707
Andre forskjeller	-684 600	0	684 600
<b>Sum</b>	<b>-1 294 269</b>	<b>-1 935 746</b>	<b>-641 477</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 294 269</b>	<b>-1 935 746</b>	<b>-641 477</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-284 739</b>	<b>-425 864</b>	<b>-141 125</b>

## Note 5 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	79 717 867	71 444 075
Avsetning til tap	902 883	1 261 760
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>78 814 984</b>	<b>70 182 316</b>

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Klientmidler og klientansvar	2021	2020
Klientansvar pr 31.12	560 238 361	448 765 072
Innestående på bankkonti	560 238 361	448 767 598
<b>Overdekning klientmidler</b>	<b>0</b>	<b>-2 526</b>
<b>Meglers tilgodehavende</b>	<b>70 566 340</b>	<b>62 097 134</b>



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8857D65D6931



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
<b>Sparebank 1 Østlandet</b>		
<b>Fordringer</b>		
Bankinnskudd, skattetrekk	4 404 515	4 250 933
<b>Sum</b>	<b>4 404 515</b>	<b>4 250 933</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	-109 444	1 198 759
<b>Sum</b>	<b>-109 444</b>	<b>1 198 759</b>

## Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

<b>Fordringer</b>		
Konsernkontoordning	12 406 714	28 646 947
Kundefordring	224 014	
<b>Sum</b>	<b>12 630 728</b>	<b>28 646 947</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 663 366	1 322 153
Avsatt konsernbidrag	15 902 950	13 850 000
Skyldig konsernbidrag ikke utbetalt	0	10 671 000
<b>Sum</b>	<b>17 566 316</b>	<b>25 843 153</b>

Eiendomsmegler 1 Oslo AS deltar i konsernkontoordning som er administrert av morselskapet (Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS). Konsernet har en samlet trekkrettighet på MNOK 25. Pr 31.12.2021 er det benyttet MNOK 0,0 av bevilget trekkrettighet.

## Note 7 Transaksjoner med nærstående

	2021	2020
<b>Eiendomsmegler Oslo Akershus AS</b>		
Franchiseavgift	17 080 318	16 197 636
Oppgjørskostnad	14 922 625	14 920 125
Markedsføringsbidrag	5 486 550	5 693 534
<b>Sum kostnader</b>	<b>37 489 493</b>	<b>36 811 294</b>
<b>Sparebank 1 Østlandet</b>		
Husleie og felleskostnader	10 523 369	9 112 094
Verdivurdering salg	-11 380	-19 580
Rentefordel ansattlån	2 018 464	1 866 978
Rente og garantikostnader	171 539	202 091
<b>Sum kostnader</b>	<b>12 701 992</b>	<b>11 161 583</b>



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8857D65D6931



## Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 4 404 515.

## Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	1 000 000	48 899 357	49 899 357
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>1 000 000</b>	<b>48 899 357</b>	<b>49 899 357</b>
Årets resultat		12 667 400	12 667 400
Konsernbidrag avgitt		-12 404 301	-12 404 301
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>1 000 000</b>	<b>49 162 456</b>	<b>50 162 456</b>

## Note 10 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 000 000,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1</b>		<b>1 000 000</b>

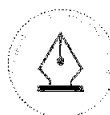
### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS	1	100,0	100,0

## Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Skyldige feriepenger	8 039 956	8 042 556
Skyldige bonuser	6 219 627	5 435 037
Påløpte kostnader	3 004 652	2 026 943
<b>Sum</b>	<b>17 264 235</b>	<b>15 504 536</b>



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



## Note 12 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2021	31.12.2020
Bruksrett 01.01	39 806 178	40 764 795
Tilgang bruksrett	13 958 291	3 989 806
Justering bruksrett	858 193	541 846
Avgang bruksrett	-8 832 861	0
Avskrivning bruksrett	-5 989 159	-5 490 268
<b>Sum bruksrett 31.12</b>	<b>39 800 642</b>	<b>39 806 178</b>

Forpliktelse 01.01	40 655 635	41 265 396
Tilgang forpliktelse	13 958 291	3 970 906
Justering forpliktelse	858 192	458 355
Rentekostnad forpliktelse	980 287	1 051 624
Avgang	-8 963 523	
Leiebetalinger forpliktelse	-6 712 175	-6 090 565
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>40 776 707</b>	<b>40 655 716</b>

Langsiktig forpliktelse	33 341 209	34 388 102
Kortsiktig forpliktelse	7 435 498	6 267 533
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>40 776 707</b>	<b>40 655 716</b>

## Effekter IFRS 16

(Reduksjon av) driftskostnader etter IAS 17	-6 712 175	-6 090 645
(Økning) kostnader etter IFRS 16	6 969 365	6 541 972
<b>Endring i resultat før skatt i perioden</b>	<b>257 190</b>	<b>451 327</b>

Rentesats benyttet 2,5 % 2,5 %

Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen 4,5 år 6,6 år

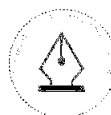
## Andre leiekostnader innregnet i resultatet i perioden:

Driftskostnader knyttet til kortsiktige leieavtaler (inkl kortsiktige avtaler med lav verdi)	22 283	0
Driftskostnader knyttet til eiendeler av lav verdi (ekskludert kortsiktige leieavtaler over)	37 528	0
<b>Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader</b>	<b>59 811</b>	<b>0</b>

Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen 6 712 175 6 090 645

## Udiskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger

Mindre enn 1 år	7 751 998	6 403 828
1-2 år	7 064 846	6 418 328
2-3 år	6 631 643	5 742 731
3-4 år	6 366 127	5 324 313
4-5 år	5 151 611	5 071 612
Mer enn 5 år	13 181 098	16 529 653
<b>Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.12</b>	<b>46 147 323</b>	<b>45 490 465</b>



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931



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

Document ID:  
8CD89B5CAE4E4F73A34B8657D65D6931