



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 350 828  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS  
Forretningsadresse: Youngstorget 5  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kent Victor Syverstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 29.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	377 485 505	39 547 485
Annen driftsinntekt		66 076 403	4 853 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>443 561 908</b>	<b>44 400 885</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		52 311 286	
Lønnskostnad	2, 3	277 661 170	28 992 008
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	4 638 509	61 208
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	6	10 287 386	1 525 474
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5		
Annen driftskostnad	2, 3, 7, 8	72 395 743	14 778 310
<b>Sum kostnader</b>		<b>417 294 094</b>	<b>45 357 001</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 267 814</b>	<b>-956 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		2 133 089	
Annen finansinntekt		62 234	21 801
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 195 322</b>	<b>21 801</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 037 235	1 179 602
Annen rentekostnad	6	782 337	57 952
Annen finanskostnad		45 685	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 865 257</b>	<b>1 237 554</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 669 935</b>	<b>-1 215 753</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>24 597 879</b>	<b>-2 171 869</b>
Skattekostnad på resultat	9	4 951 844	-472 677
<b>Årsresultat</b>		<b>39 292 070</b>	<b>-3 398 384</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 646 035	-1 699 192
<b>Totalresultat</b>		<b>19 646 035</b>	<b>-1 699 192</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		19 646 035	-1 699 192
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 646 035</b>	<b>-1 699 192</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Merkenavn og kunderegister	4	275 921	
Utsatt skattefordel	9	2 123 472	3 188 478
Goodwill	4	4 528 938	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 928 331</b>	<b>3 188 478</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	186 048	
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	6	19 841 375	1 525 474
Maskiner og anlegg	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	6 039 369	86 865
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 066 792</b>	<b>1 612 339</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			35 900 000
Lån til foretak i samme konsern	10		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>35 900 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 995 123</b>	<b>40 700 817</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		172 081 276	887 750
Andre kortsiktige fordringer		14 242 069	344 717
Konsernfordringer	10, 10	331 113	2 404 623
<b>Sum fordringer</b>		<b>186 654 458</b>	<b>3 637 090</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	11 263 668	1 958 795
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 263 668</b>	<b>1 958 795</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>197 918 126</b>	<b>5 595 885</b>



## Balanse

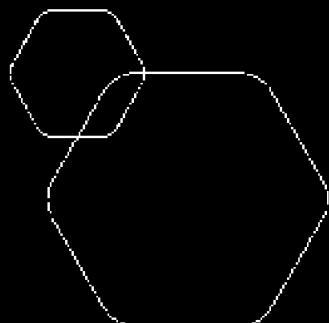
Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>230 913 249</b>	<b>46 296 703</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Annen innskutt egenkapital		22 679 761	22 679 762
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 679 761</b>	<b>23 679 762</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		75 406 174	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>75 406 174</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>99 085 935</b>	<b>23 679 762</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	6	15 660 974	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 660 974</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Langsiktig konserngjeld	10		
Øvrig langsiktig gjeld	13		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 660 974</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	11 358 520	427 889
Betalbar skatt	9	7 920 918	673 652
Skyldig offentlige avgifter		29 378 202	2 884 277
Kortsiktig konserngjeld	10	15 918 452	9 879 349
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	6	6 860 769	1 610 410
Annen kortsiktig gjeld	13	44 729 479	7 141 364



## Balanse

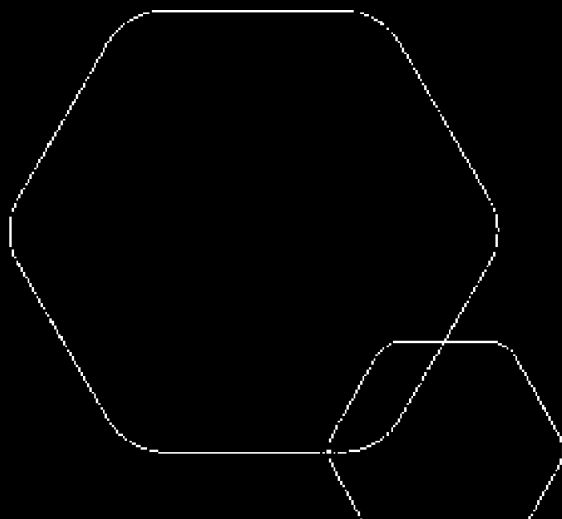
<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Sum kortsiktig gjeld	14	116 166 340	22 616 941
<b>Sum gjeld</b>		<b>131 827 314</b>	<b>22 616 941</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>230 913 249</b>	<b>46 296 703</b>





# Årsregnskap 2025 Eiendomsmegler 1 Østlandet AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.-nr.: 983 350 828



Eiendomsmegler 1 Østlandet AS  
Eiendomsmegling og eiendomsforvaltning  
MFO AS 0601

Årsregnskap for regnskapsåret 2025



## RESULTATREGNSKAP

### EIENDOMSMEGLER I ØSTLANDET AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt	1	377 485 505	39 547 485
Annen driftsinntekt		66 076 403	4 853 400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>443 561 908</b>	<b>44 400 885</b>
Varekostnad		52 311 286	0
Lønnskostnad	2, 3	277 661 170	28 992 008
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	4 638 509	61 208
Avskrivning leiekontrakter (IFRS 16)	6	10 287 386	1 525 474
Annen driftskostnad	2, 3, 7, 8	72 395 743	14 778 310
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>417 294 094</b>	<b>45 357 001</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 267 814</b>	<b>-956 116</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		2 133 089	0
Annen finansinntekt		62 234	21 801
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 037 235	1 179 602
Rentekostnad leiekontrakter (IFRS16)	6	759 359	57 569
Annen rentekostnad		22 978	383
Annen finanskostnad		45 685	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 669 335</b>	<b>-1 215 753</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>24 597 879</b>	<b>-2 171 869</b>
Skattekostnad på resultat	9	4 951 844	-472 677
<b>Resultat</b>		<b>19 646 035</b>	<b>-1 699 192</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 646 035</b>	<b>-1 699 192</b>
Oppstilling annet totalresultat for perioden:			
Andre inntekter og kostnader		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>19 646 035</b>	<b>-1 699 192</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen egenkapital		19 646 035	-1 699 192
<b>Sum overføringer</b>		<b>19 646 035</b>	<b>-1 699 192</b>

EIENDOMSMEGLER I ØSTLANDET AS

SIDE 2

1. januar 2025  
2025

19.04.2026 kl 17:57



## BALANSE

### EIENDOMSMEGLER I ØSTLANDET AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Merkenavn og kundefregister	4	275 921	0
Utsatt skattefordel	9	2 123 472	3 188 478
Goodwill	4	4 528 938	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 928 331</b>	<b>3 188 478</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	186 048	0
Bruksrett leide lokaler IFRS 16	6	19 841 375	1 525 474
Driftsgødre, inventar o.a. utstyr	5	6 039 369	86 865
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 066 792</b>	<b>1 612 339</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap		0	35 900 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>35 900 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 995 123</b>	<b>40 700 817</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		172 091 276	887 750
Konsernfordringer	10	48 683	2 404 623
Andre kortsiktige fordringer		14 242 069	344 717
Konsernfordringer	10	282 430	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>186 654 458</b>	<b>3 637 090</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Banklånsskudd, kontanter o.l.	11	11 268 668	1 958 795
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>197 918 126</b>	<b>5 595 885</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>230 913 249</b>	<b>46 296 703</b>

EIENDOMSMEGLER I ØSTLANDET AS

SIDE 3

1. kvartal 2025  
2025

2025



## BALANSE

### EIENDOMSMEGLER I ØSTLANDET AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	12	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		22 679 761	22 679 762
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 679 761</b>	<b>23 679 762</b>
Annen egenkapital		75 406 174	0
<b>Sum opplyst egenkapital</b>		<b>75 406 174</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>99 085 935</b>	<b>23 679 762</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Langsiktig leieforpliktelse IFRS 16	6	15 660 974	0
<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>		<b>15 660 974</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	10	11 358 520	427 889
Betalbar skatt	9	7 920 938	673 652
Skyldig offentlige avgifter		29 378 202	2 884 777
Konserngjeld	10	15 918 452	9 879 349
Kortsiktig leieforpliktelse IFRS 16	6	5 860 769	1 610 410
Annen kortsiktig gjeld	13	44 729 479	7 141 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>14</b>	<b>116 166 340</b>	<b>22 616 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>131 827 314</b>	<b>22 616 941</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>230 913 249</b>	<b>46 296 703</b>

EIENDOMSMEGLER I ØSTLANDET AS

SIDE 4

1. januar 2025  
2025

2025



**BALANSE**

**EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS**

Oslo, 18.02.2026

Styret | Eiendomsmegler 1 Østlandet AS

Kari Elise Gissnås  
styreleder

Torbjørn Martinsen  
styremedlem

Bjarne Kalleli  
styremedlem

Trond Vaagan  
styremedlem

Hans Olav Wedvik  
styremedlem

Lars Wang Spigseth  
styremedlem

Eva Kristin Myhre  
styremedlem

Kent Victor Syverstad  
daglig leder

EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS

SIDE 5

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### EIENDOMSMEGLER I ØSTLANDET AS

	2025	2024
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	24 597 879	-2 171 869
Periodens betalte skatt	-850 710	0
Ørdsnære avskrivninger	4 638 509	61 208
Avskrivninger og renter IFRS leieavtaler	6 11 046 745	1 583 043
Leiebetalinger IFRS 16	6 -8 960 219	-1 628 700
Endring i kundefordringer	-11 205 598	-715 532
Endring i leverandørgjeld	-4 242 510	-147 855
Endring i konsernmellomværende	3, 10 -614 221	82 197
Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 670 716	4 543 464
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>18 080 587</b>	<b>1 605 956</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 558 426	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 558 426</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Tilgang bankkonti ifm fusjon	9 479 918	0
Utbetalinger konsernkontoordning	-16 699 692	-987 724
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-7 219 774</b>	<b>-987 724</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	9 302 387	618 232
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynn	1 958 795	1 340 563
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	11 11 261 182	1 958 795

EIENDOMSMEGLER I ØSTLANDET AS

SIDE 6

1. januar 2025  
2. januar 2025  
3. januar 2025

4. januar 2025



## Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Innskutt Egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 000 000	24 378 953		25 378 953
Årets resultat	0	-1 699 192		-1 699 192
Utbetalt utbytte	0	0		0
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 000 000</b>	<b>22 679 761</b>		<b>23 679 761</b>

	Aksjekapital	Annen Innskutt Egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	1 000 000	22 679 761		23 679 761
Effekt av fusjon			55 760 139	55 760 139
Årets resultat	0		19 646 035	19 646 035
Utbetalt utbytte	0	0		0
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>1 000 000</b>	<b>22 679 761</b>	<b>75 406 174</b>	<b>99 085 935</b>

Selskapet har i 2025 fusjonert med datterselskapet EiendomsMegler 1 Oslo AS og søsterselskapet EiendomsMegler 1 Innlandet AS. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet og er nærmere omtalt i note 8.



Brønnøysundregistrene  
The official register and tax authority  
of Norway

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, egenkapitaloppstilling, kontantstrømoppstilling og notepopplysninger og er utarbeidet i henhold til internasjonale regnskapsstandarder (International Financial Reporting Standards - IFRS) som er vedtatt av EU. Dette omfatter også tolkninger fra Den internasjonale tolkningskomité for finansiell rapportering (IFRIC) og dens forgjenger, Den faste tolkningskomité (SIC).

Målegrunnetaget for selskapsregnskapet er historisk kost med de unntak som er beskrevet nedenfor. Regnskapet er avlagt i henhold til IFRS standarder og fortolkninger obligatoriske for årsregnskapet som avlegges per 31.12.2025.

EiendomsMægler 1 Østlandet AS inngår i konsernet SpareBank 1 Østlandet. Konsernregnskapet til SpareBank 1 Østlandet, er utarbeidet i henhold til IFRS som er fastsatt av EU.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS har i 2025 fusjonert med Eiendomsmegler 1 Oslo og Akershus AS og Eiendomsmegler 1 Innlandet AS. Viser til ytterligere informasjon i note 7.

### LEIEAVTALER IFRS 16

#### Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

#### Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer selskapet leiekomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for selskapet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Selskapet regnskapsfører deretter hver enkelt leiekomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leiekomponenter i kontrakten.

#### Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksrette/eiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

#### Leieforpliktelser

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen. Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetaling (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetaling som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for selskapet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av bot for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetaling og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revideringer eller endringer av leieavtalen, eller

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til IFRS som er vedtatt av EU. Dette omfatter også tolkninger fra Den internasjonale tolkningskomité for finansiell rapportering (IFRIC) og dens forgjenger, Den faste tolkningskomité (SIC).



for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater. Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

#### Bruksretteiendeler

Selskapet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen. Anskaffelseskost for bruksretteiendelene omfatter:

- Beløpet fra førstegangsmålingen av leieforpliktelsen
- Alle leiebetalinger ved eller før iverksettelsestidspunktet, minus eventuelle leieinsentiver mottatt
- Alle direkte utgifter til avtaleinngåelse påløpt selskapet
- Et anslag over utgiftene påløpt leietaker for demontering og fjerning av den underliggende eiendelen, gjenoppretting av stedet der enheten er plassert, eller gjenoppretting av den underliggende eiendelen til den stand som vilkårene i leieavtalen krever, med mindre disse utgiftene påløper under produksjonen av varene.

Selskapet anvender avskrivningskravene i IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved avskrivning av bruksretteiendelen, bortsett fra at bruksretteiendelen avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelens utnyttbare levetid.

Selskapet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

#### PRESENTASJONSVALUTA

Selskapets årsregnskap avgis i norske kroner (NOK)

#### SALESIinntEKTER

Inntektsføring skjer i tråd med IFRS 15. Inntektsføring generelt skjer i tråd med vurdering av når leveringsforpliktelse oppfylles. Den regnskapsmessige inntektsføringen 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 og grunnpakke markedsføring, inkludert oppgjør, visning og verdivurdering, inntektsføres når tjenesten er levert. Selskapet har utlegg som viderefaktureres kunde uten påslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

#### KLIENTMIDLER

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

#### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### KLASSIFISERING OG VURDERING AV 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.

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IFRS som anvendes i Norge. Regnskapet er godkjent av Brønnøysundregistrene.

Årsregnskapet er godkjent av Brønnøysundregistrene.



## 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.

## KONSERNKONTO

Selskapet har en konsernkontoavtale med morselskapet SpareBank 1 Østlandet, som omfatter selskapets driftskonto og datterselskapet EiendomsMegler 1 Østlandet AS sin driftskonto. Totale innskudd på konsernkontoen er regnskapsført som bankinnskudd i EiendomsMegler 1 Østlandet AS. Totale trekk på konsernkontoen 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.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



Alle tall er avrundet til hele kroner.  
Tallene er angitt med én desimal for å sikre  
at de summer opp.



## Note 1 Salgsinntekter

	2025	2024	Fusjonert 2024
<b>Spesifikasjon av salgsinntekt</b>			
Provisjonsinntekt	208 577 387		181 681 447
Markedspakke	45 671 882		40 236 228
Visning	9 828 012		9 273 948
Tilrettelegging	34 497 828		28 721 215
Oppgjørshonorar	26 149 350		18 584 309
Oppdragshonorar	33 761 952		30 146 284
Andre inntekter	18 999 094	39 547 485	19 501 302
<b>Sum</b>	<b>377 485 505</b>	<b>39 547 485</b>	<b>328 144 733</b>
<b>Spesifikasjon av annen inntekt</b>			
Andre honorarer	32 444 697		305 600
Provisjon og samarbeidsavtaler	24 548 641	3 513 450	20 253 193
Andre inntekter	9 083 066	1 339 950	62 117 702
<b>Sum</b>	<b>66 076 404</b>	<b>4 853 400</b>	<b>82 676 495</b>

Alle inntekter er i Norge.

I kolonnen "Fusjonert 2024" er salgsinntekter og omsetningstall for 2024 innarbeidet som sammenligningstall for de tre fusjonerte selskapene.

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

### LØNSKOSTNADER

	2025	2024	Fusjonert 2024
Lønninger	218 266 597	21 833 709	193 914 251
Arbeidsgiveravgift	32 515 551	4 039 048	30 881 231
Pensjonskostnader	19 195 527	2 402 960	11 662 468
Andre ytelser	7 689 495	716 292	4 791 160
<b>Sum</b>	<b>277 661 170</b>	<b>28 992 008</b>	<b>241 249 110</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 215 årsverk. I 2024 sysselsatte selskapet 17 årsverk.

I kolonnen "Fusjonert 2024", til sammenligningstall vises lønnskostnader for de tre fusjonerte selskaper i 2024. De tre fusjonerte selskaper sysselsatte til sammen 216 årsverk i 2024.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Selskapet har også en AFP-ordning. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaks pensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en lønnskuddsbasert pensjonsordning, hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende, og ingen avsetning foretas i regnskapet. Tilskudd til AFP-ordningen inngår i regnskapslinjen lønnskostnad og utgjorde i 2025 kr 1 135 210 og kr 270 013 i 2024. For selskapene samlet i 2024 var beløpet til tilskudd til AFP-ordningen kr 1 627 545.

1. januar 2025 ble det etablert et nytt selskap, Brønnøysundregistrene AS, som er et 100% ejet datterselskap til Brønnøysundregistrene AS.

Brønnøysundregistrene AS er et 100% ejet datterselskap til Brønnøysundregistrene AS.



Innskuddspensjon utgjør kr 10 973 417 i 2025 og kr 1 905 805 i 2024. For selskapene samlet var beløpet til innskuddspensjon kr 9 807 782.

## SPAREPROGRAM

Konsernet gjennomfører salg av egenkapitalbevis til ansatte og/eller ansattemisjoner med rabatt og bindingstid. For annehvert egenkapitalbevis den ansatte kjøper gjennom spareordningen, gir Eiendomsmegler 1 Østlandet AS den ansatte ytterligere ett bonus EK-bevis i Sparebank 1 Østlandet. Tildelingen av "bonusbevis" skjer to år etter oppstarten av sparingen og forutsetter at den ansatte fortsatt eier de opprinnelig oppsparte EK-bevisene, og fortsatt er ansatt i konsernet. Opptjente bonusbevis kostnadsføres over programmets løpetid og avsatt forpliktelse baseres på egenkapitalbevisets kurs på programmets oppstartstidspunkt. Det er Eiendomsmegler 1 Østlandet AS som selv bærer kostnaden som er forbundet med tildeling av bonusbevis til de ansatte gjennom spareprogrammet.

## ANSATTLÅN

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS inngår i konsernets ansattlån-ordning. Dette innebærer at selskapets ansatte har tilbud om rimelig lån i arbeidsforholdet. Fordelen ved rimelig lån i arbeidsforhold blir beskattet ved hjelp av en nominrentesats som fastsettes av Skattedirektoratet seks ganger i året. Eiendomsmegler 1 Oslo Akerhus subsidierer ansattes rentefordel. Rentefordelen blir fakturert fra morselskapet Sparebank 1 Østlandet og er kostnadsført som lønnskostnad.

## YTTELSE TIL LEDENDE PERSONER 2025

	Daglig leder	Styret
Lønn	4 023 555	0
Pensjonskostnader	435 959	0
Annen godtgjørelse	306 074	717 300
<b>Sum</b>	<b>4 765 588</b>	<b>717 300</b>

## YTTELSE TIL LEDENDE PERSONER 2024

	Daglig leder	Styret
Lønn	3 983 533	0
Pensjonskostnader	343 692	0
Annen godtgjørelse	176 468	335 000
<b>Sum</b>	<b>4 503 693</b>	<b>335 000</b>

Daglig leder eier pr 31.12.2025 958 egenkapitalbevis i morselskapet Sparebank 1 Østlandet.

Det foreligger ingen avtale om resultatbasert avlønning. Daglig leder har avtale om bonus, men har ikke aksjebasert avlønning.

## REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 607 806 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 130 325 ekskl. mva.

### Revisjonshonorar 2024

Eiendomsmegler 1 Oslo og Akerhus, honorar for lovpålagt revisjon på kr 113 450 ekskl. mva, og honorar for andre tjenester på kr 11 434 ekskl. mva.

Eiendomsmegler 1 Innlandet AS, honorar for lovpålagt revisjon kr 141 594,

klientmiddelgjennomgang kr 49 200, andre tjenester kr 35 516.

Eiendomsmegler 1 Oslo AS, honorar for lovpålagt revisjon kr 162 423, honorar for andre tjenester kr 49 200.

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til regnskapsloven av 2008 og regnskapsforskriften av 2008. Regnskapet er kontrollert av revisor.

Årsregnskapet er godkjent av revisor.



## Note 3 Transaksjoner med nærstående

	2025	2024
<b>Eiendomsmegler 1 Oslo AS</b>		
Franchiseavgift	0	17 592 206
Oppgjørshonorar	0	16 659 500
Markedsføringsbidrag	0	5 295 779
<b>Sum inntekter</b>	<b>0</b>	<b>39 547 485</b>

Inntekter spesifisert i tabellen over gjelder mottatt managementhonorar fra datterselskapet Eiendomsmegler 1 Oslo AS. Eiendomsmegler 1 Oslo AS er fusjonert med Eiendomsmegler 1 AS i 2025 og følgelig er det ingen inntekter i 2025.

<b>Sparebank 1 Østlandet</b>		
Samarbeidsavtale	3 435 100	3 513 450
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 435 100</b>	<b>3 513 450</b>

Felleskostnader, IT, forsikring, kantine, sporeprogram	4 049 807	1 960 032
Rentefordelt ansattløn	5 207 701	1 030 421
Rente og garantikostnader	3 037 235	1 179 602
<b>Sum kostnader</b>	<b>12 294 743</b>	<b>4 170 055</b>

<b>Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS</b>		
Honorar innleie av lønn og økonomiresurser	2 026 190	1 958 330
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 026 190</b>	<b>1 958 330</b>

<b>Youngstorget 5 AS</b>		
Husleie og felleskostnader	5 323 941	1 757 584
<b>Sum kostnader</b>	<b>5 323 941</b>	<b>1 757 584</b>



Alle tall er avrundet til det beste hele tallet.  
Tallene kan avvike fra de faktiske tallene på grunn av avrundning.



## Note 4 Goodwill og andre immaterielle eiendeler

### Goodwill og andre immaterielle eiendeler 2025

	Goodwill	Merkenavn og kunderegister	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	0	0	0
Tilgang ved fusjon	12 196 257	5 472 571	17 668 828
Fusjonsdifferanse, postert mot EK	-2 500 000		
<b>Anskaffelseskost 31.12.2025</b>	<b>9 696 257</b>		<b>17 668 828</b>
		5 472 571	
Tilgang akkumulerte avskr. ved fusjon		3 379 600	3 379 600
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	3 655 520	3 655 520
Tilgang akk. nedskrivninger 31.12 v/fusjon	5 167 319	1 541 130	6 708 449
<b>Bokført verdi 31.12.2025</b>	<b>4 528 596</b>	<b>-5 196 650</b>	<b>7 304 859</b>
Avskrivninger 2025	0	275 920	275 920
Nedskrivninger 2025	0	0	0
Økonomisk levetid (antall år)		5	

Eiendeler oppført i denne note er ervervet i forbindelse med fusjon med Eiendomsmegler 1 Innlandet AS i 2025.

Goodwill avskrives ikke, men er gjenstand for årlig nedskrivningsvurdering. Merkenavn og kunderegister er avskrevet over 5. år. Goodwill knytter seg til kjøp av eiendomsvirksomhet på Årnes og kjøp av eiendomsmeglervirksomhet på Gjøvik. Tidligere Eiendomsmegler 1 Innlandet AS overtok virksomheten på Årnes den 01.10.2013, og hele kjøpesummen ble klassifisert som goodwill. Tidligere Eiendomsmegler 1 Innlandet SA overtok virksomheten på Gjøvik den 01.01.2016. Av kjøpesummen på kr 11.900.000 er kr 9.696.267 klassifisert som goodwill. Resterende kr 2.000.000 av kjøpesummen knyttes til merkenavn og kunderegister og ble klassifisert som immaterielle eiendeler.

#### Fusjonsdifferanse

I forbindelse med fusjon mellom Eiendomsmegler 1 Innlandet AS, Eiendomsmegler 1 Oslo AS og Eiendomsmegler 1 Oslo og Akershus AS (overtakende selskap) er goodwill som knytter seg til eiendomsvirksomhet på Årnes ført som fusjonsdifferanse mot egenkapitalen. Dette skyldes at oppkjøp av Årnes virksomheten kom fra Eiendomsmegler 1 Oslo AS.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS har per desember 2025 foretatt nedskrivningsvurderinger av goodwillposten, der konklusjonen er at bokført verdi knyttet til overtakelse av eiendomsmeglervirksomhet på Gjøvik forsvarer sin goodwill pr. 31.12.25. Posten er vurdert basert på fremtidige kontantstrømmer med en tidshorisont på 5 år. Det er benyttet et avkastningskrav på (WACC) på 12% før skatt.

1  
2  
3

2025-12-31 17:57:30



## Note 5 Varige driftsmidler

### Varige driftsmidler 2025

	Driftsledere, inventar o.l.	Parkeringsplass	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	3 197 202	0	3 197 202
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 558 426		1 558 426
Tilgang ved fusjon	59 515 626	186 048	
<b>Anskaffelseskost 31.12.2025</b>	<b>64 271 254</b>	<b>186 048</b>	<b>4 755 628</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	7 748 847	0	7 748 847
Tilgang ved fusjon akk. nedskrivninger	286 272	0	286 272
Tilgang ved fusjon akk. avskrivninger	50 196 766	0	50 196 766
Nedskrivninger			
<b>Bokført verdi 31.12.2025</b>	<b>6 039 369</b>	<b>186 048</b>	<b>6 225 417</b>
Avskrivninger 2025	4 362 589	0	4 362 589
Økonomisk levetid	3-10 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær		

Eiendeler ved fusjon er ervervet i forbindelse med fusjon med Eiendomsmegler 1 Innlandet AS og Eiendomsmegler 1 Oslo AS.

### Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Årlig leie
Kontormaskiner	22 324
Leie parkering	1 888 514
Leie lokaler	5 167 193

### Varige driftsmidler 2024

	Driftsledere, inventar o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	3 197 202	3 197 202
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>3 197 202</b>	<b>3 197 202</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 110 338	3 110 338
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>86 864</b>	<b>86 864</b>
Avskrivninger 2024	61 208	61 208
Økonomisk levetid	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

1. januar 2025 ble det innført nye avskrivningsplaner for driftsmidler. Dette er gjort i henhold til de nye regnskapsreglerne som gjelder fra 2025.

2025-04-29 10:00:00



## Note 6 Leieavtaler IFRS 16

	31.12.2025	31.12.2024
Bruksrett 01.01	1 525 475	2 770 382
Tilgang bruksrett ved fusjon	25 739 707	0
Tilgang bruksrett	2 229 445	
Justeringsbruksrett	592 464	280 567
Avskrivning bruksrett	-10 287 366	-1 525 474
Andre effekter	41 670	0
<b>Sum bruksrett 31.12</b>	<b>19 841 375</b>	<b>1 525 475</b>
Forpliktelse 01.01	1 610 410	2 900 975
Tilgang forpliktelse ved fusjon	26 299 660	
Tilgang forpliktelse	2 229 445	0
Justeringsforpliktelse	592 461	280 567
Rentekostnad forpliktelse	749 986	57 569
Leiebetalinger forpliktelse	-8 960 219	-1 628 700
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>22 521 743</b>	<b>1 610 410</b>
Langsiktig forpliktelse	15 660 974	0
Kortsiktig forpliktelse	6 860 769	1 610 410
<b>Sum forpliktelse IFRS 16 31.12</b>	<b>22 521 743</b>	<b>1 610 410</b>
<b>Effekter IFRS 16</b>		
(Reduksjon av) driftskostnader etter IFRS 16	-8 960 219	-1 628 700
(Økning) kostnader etter IFRS 16	11 037 372	1 583 043
<b>Endring i resultat før skatt i perioden</b>	<b>2 077 153</b>	<b>-45 657</b>
Gjennomsnittlig løpetid på leieavtalen	2,5 år	1,0 år
Netto kontantstrøm fra leieforpliktelsen	8 960 219	1 628 700
<b>Udskontert leieforpliktelse og forfall av betalinger</b>		
Mindre enn 1 år	6 958 140	1 628 700
1-2 år	5 850 597	0
2-3 år	5 167 555	0
3-4 år	3 932 245	0
4-5 år	1 721 722	0
Mer enn 5 år	235 798	0
<b>Totale udskonterte leieforpliktelser per 31.12</b>	<b>23 866 057</b>	<b>1 628 700</b>

Bygget i Youngstorget 5, som Eiendomsmegler 1 Østlandet AS leier lokaler i, ble solgt i 2025. Det skal etableres en ny leiekontrakt mellom SpareBank 1 Østlandet og Eiendomsmegler 1 Østlandet AS. Inntil ny avtale foreligger, overtar SpareBank 1 Østlandet den gjeldende leieavtalen som tidligere lå mellom Youngstorget 5 AS og Eiendomsmegler 1 Østlandet AS. Det videreføres et kvartalsvis leiebeløp på kr 541 054 frem til ny leiekontrakt er inngått.

Leiekontrakten på Gjøvik avsluttes før leiekontrakten utløper. Forpliktelsen er avskrevet med et tilleggsbeløp på kr NOK 1,3 mill. Beløpet inngår i avskrivning bruksrett.

1. januar 2025 ble det etablert en ny leiekontrakt mellom SpareBank 1 Østlandet og Eiendomsmegler 1 Østlandet AS. Inntil ny avtale foreligger, overtar SpareBank 1 Østlandet den gjeldende leieavtalen som tidligere lå mellom Youngstorget 5 AS og Eiendomsmegler 1 Østlandet AS. Det videreføres et kvartalsvis leiebeløp på kr 541 054 frem til ny leiekontrakt er inngått.



## Note 7 Spesifikasjon av driftskostnader

	2025	2024	Fusjonert 2024
Kostnader lokaler	12 753 072	393 868	13 484 974
Kostnader IT- service - hardware	18 455 669	1 531 010	15 888 029
Honorarer	13 520 366	5 739 819	9 015 396
Kontorkostnader	7 388 580	3 509 078	6 382 890
Reisekostnader	4 668 887	456 169	3 975 033
Salgs- markedsføringskostnader, kontingenter, representasjon og gaver	6 584 895	688 323	6 401 099
Forsikringer	2 673 202	223 981	3 013 187
Andre kostnader	3 404 997	2 236 062	2 506 741
Tap på fordringer	2 946 075		2 387 694
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>72 395 743</b>	<b>14 778 310</b>	<b>63 055 043</b>

I kolonnen "Fusjonert 2024", er regnskaps beløp for de tre fusjonerte selskaper innarbeidet med regnskapstall fra 2024 for sammenligning.

## Note 8 Andre forhold

### Fusjon

Styret og generalforsamling vedtok i 2024 fusjon mellom EiendomsMegler 1 Innlandet AS, EiendomsMegler 1 Oslo AS og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS. Det sammenslåtte selskapet opererer under navnet EiendomsMegler 1 Østlandet AS. Selskapene som fusjonerte, er alle eid av SpareBank 1 Østlandet. Finanskonsernet er eiere av det sammenslåtte EiendomsMegler 1 Østlandet.

Fusjonen er gjennomført i 2025 med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1. januar 2025. Formålet med fusjonen er å styrke selskapenes samlede markedsposisjon, effektivisere driften, herunder uttak av kostnadssynergier, og legge til rette for videre vekst og utvikling i regionen.

Fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Oslo AS ble gjennomført som en forenklet mor-datter fusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS var det overtagende selskap.

Fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS og EiendomsMegler 1 Innlandet AS gjennomføres som en forenklet søsterfusjon uten vederlag, der EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS var det overtagende selskap.

EiendomsMegler 1 Oslo og Akershus AS har i forbindelse med fusjonen endret navn til EiendomsMegler 1 Østlandet AS.

Det er i 2025 påløpt avsatt MNOK 1,8 i forventede fusjonskostnader samt MNK 2,2 til restrukturering for 2026 iht. IAS 37.

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Regnskapskontrollen er et offentlig organ som er etablert i henhold til lov 1. juni 2005 nr. 100.

Brønnøysundregistrene



## Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 920 917	673 652
Endring i utsatt skattefordel	-2 969 073	-1 146 329
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 951 844</b>	<b>-472 677</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	24 597 879	-2 171 869
Permanente forskjeller	420 409	23 388
Endring i midlertidige forskjeller	10 985 878	14 026 571
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 815 986
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>36 004 166</b>	<b>3 062 054</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 920 918	673 652
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>7 920 918</b>	<b>673 652</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	24 597 879	-2 171 869
Beregnet skatt av resultat før skatt	5 411 533	-477 811
Skatteeffekt av permanente forskjeller	92 490	5 134
Effekt av fusjonsdifferanse	-552 180	0
<b>Sum</b>	<b>4 951 843</b>	<b>-472 677</b>
Effektiv skattesats	20,1 %	21,8 %

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	2 201 302	3 033 205	831 903
Fusjonsdifferanse postert mot egenkapital	0	2 500 000	2 500 000
Fordringer	-1 979 456	2 160 383	4 139 839
Balanseførte leieavtaler	-2 680 368	-1 584 855	1 095 513
Tidsforskyvning konsernbidrag etter IFRS	-1 923 540	-12 223 792	-10 300 252
Avsetninger	-5 270 082	-2 265 089	3 004 993
Andre forskjeller	0	12 223 792	12 223 792
<b>SUM</b>	<b>-9 652 144</b>	<b>3 843 644</b>	<b>13 495 789</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-9 652 144</b>	<b>3 843 644</b>	<b>13 495 789</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-2 123 472</b>	<b>845 601</b>	<b>1 969 073</b>

Det er i 2025 gjennomført skattefri fusjon til skattemessige kontinuitet. Midlertidige forskjeller pr. 31.12.2024 inkluderer skattemessige posisjoner fra innfusjonerte selskap. Netto midlertidige forskjeller er redusert med kr 18 335 726 som var grunnlaget for kr 4 034 000 som var balanseført som utsatt skatt per. 31.12.2024 hos selskapene som er fusjonert inn.

1. januar 2025  
2025

Brønnøysundregistrene



## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Eiendomsmegler 1 Oslo AS</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kundefordringer konsern	0	1 922 073
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 922 073</b>

## **Sparebank 1 Østlandet**

<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	48 683	482 550
Bankinnskudd skattetrekk	11 261 182	1 958 795
<b>Sum</b>	<b>11 309 865</b>	<b>2 441 345</b>

## **Gjeld**

Leverandørgjeld innen konsern	-133 555	-218 836
<b>Sum</b>	<b>-133 555</b>	<b>-218 836</b>

## **Konsernkontoordning**

Gjeld Sparebank 1 Østlandet	-15 784 897	-887 129
Gjeld til Eiendomsmegler 1 Oslo AS		-8 240 186
<b>Sum</b>	<b>-15 784 897</b>	<b>-9 127 315</b>

Eiendomsmegler 1 Østlandet deltar i konsernkontoordning, og har en samlet trekkrettighet på MNOK 80. Pr 31.12.2025 er det benyttet MNOK 16 av bevilget trekkrettighet.

## **Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS**

<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	254 544	239 814
<b>Sum</b>	<b>254 544</b>	<b>239 814</b>

## Note 11 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 11 261 182 per 31.12.2025, sammenlignet med kr 1 958 795 per 31.12.2024

Skyldig skattetrekk er på kr. 10 916 029 per 31.12.2025. Per 31.12.2024 var skyldig skattetrekk på kr 1 702 072.



Brønnøysundregistrene  
The official register and tax authority  
of Norway



## Note 12 Aksjonærer

### AKSJIEKAPITALEN I EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 000 000,0	1 000 000
Sum	1		1 000 000

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SpareBank 1 Østlandet	1	100,0	100,0

Selskapet er heleid av Sparebank 1 Østlandet, som utarbelder konsernregnskapet. Forretningskontoret til banken er Strandgata 15, 2315 Hamar. Konsernregnskapet kan innhenkes fra Sparebank 1 Østlandet sine nettsider, under området Investor.

## Note 13 Kort- og langsiktig gjeld

	2025	2024
Skyldige feriepenger	20 858 985	2 072 603
Skyldige bonus og provisjonslønn	10 143 304	1 794 710
Påløpte kostnader	13 078 534	3 274 051
Annen kortsiktig gjeld	648 655	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>44 729 479</b>	<b>7 141 364</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 14 Selskaps virksomhet og hvor den drives

EiendomsMegler 1 Østlandet AS er et heleid datterselskap av SpareBank 1 Østlandet. Selskapet driver eiendomsmegling av alle typer eiendommer og er en del av EiendomsMegler 1-alliansen.

Markedsområdet omfatter Oslo, Akershus, Innlandet (blant annet tidligere Hedmark og deler av tidligere Oppland, inkludert Gjøvik- og Lillehammer-regionen), samt Drammensregionen i Buskerud. Selskapet har en bred kontor- og avdelingsstruktur med til sammen 38 salgsavdelinger fra Tynset i Nord til Drammen i sør. Virksomheten har også dedikerte fagmiljøer innen nybygg/prosjekt, næringsmegling og landbruksmegling. Totalt har selskapet ca. 240 ansatte. Selskapet har hovedkontor i Oslo og et regionskontor på Hamar.



Alle tall er salgs- og driftsregnskaps tall.  
Tallene er angitt i millioner kroner med mindre det er angitt ellers.



## List of Signatures Page 1/1

### Årsberetning 2025 Em1 Østlandet 12.02.26.pdf

Name	Method	Signed at
Syverstad, Kent Molor	BANKID	2026-02-23 09:46 GMT+01
Vaagan, Trond	BANKID	2026-02-20 14:09 GMT+01
Spjgseth, Lars Wang	BANKID	2026-02-20 14:09 GMT+01
Gronås, Kai Elise	BANKID	2026-02-20 16:05 GMT+01
Myhre, Eva Kinnin	BANKID	2026-02-20 15:28 GMT+01
Weduk, Hans Olav	BANKID	2026-02-24 10:49 GMT+01
Kalleit, Bjørne	BANKID	2026-02-24 13:22 GMT+01
Mannsen, Torbjørn	BANKID	2026-02-24 08:29 GMT+01



This is a sealed and certified signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the electronic document reference: 02930-220-02490004-05420420000000



## Årsberetning 2025 EiendomsMegler 1 Østlandet AS

Syrets årsberetning for regnskapsåret 2025.



Årsberetning 2025  
EiendomsMegler 1 Østlandet AS



## Virksomhetens art og hvor den drives

EiendomsMegler 1 Østlandet AS er et heleid datterselskap av SpareBank 1 Østlandet og ble etablert gjennom fusjon mellom EiendomsMegler 1 Innlandet AS og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, med operasjonell gjennomføring 1. mai 2025. Selskapet driver eiendomsmegling av alle typer eiendommer og er en del av EiendomsMegler 1-alliansen.

Markedsområdet omfatter Oslo, Akershus, Innlandet (blant annet tidligere Hedmark og deler av tidligere Oppland, inkludert Gjøvik- og Lillehammer-regionen), samt Drammensregionen i Buskerud. Selskapet har en bred kontor- og avdelingsstruktur med til sammen 38 salgsavdelinger fra Fynset i Nord til Drammen i sør. Virksomheten har også dedikerte fagmiljøer innen nybygg/prosjekt, næringsmegling og landbruksmegling. Totalt har selskapet ca. 240 ansatte. Selskapet har hovedkontor i Oslo og et regionskontor på Hamar.

## Nøkkel tall 2025

Tabellen under oppsummerer sentrale nøkkel tall for 2025.

Nøkkel tall	2025	Kommentar
Driftsinntekter (NOK)	443 561 908	
Driftsresultat (NOK)	26 267 814	
Resultat etter skatt (NOK)	19 646 035	
Totalkapital (NOK)	230 913 249	
Egenkapital (NOK)	99 085 935	Egenkapitalandel 43%
Årsverk (gj.snitt)	215	

Styret vurderer selskapets økonomiske stilling som tilfredsstillende.

## Aktivitet og produksjon

Selskapets aktivitetsnivå målt i antall salg, oppdrag og e-taksler økte i 2025 sammenlignet med 2024. For 2024 presenteres tall som inkluderer de fusjonerte selskapene, dette gjelder både i tekst og i tabell.

Aktivitet	2024	2025	Endring
Gjennomførte salg	4 825	5 181	+356 (7.4%)
Oppdrag	6 383	7 013	+630 (9.9%)

1. januar 2025 ble det etablert nye selskaper i forbindelse med fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Innlandet AS og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS.

2025-04-29 10:00:00



E-takster	4 266	4 759	+493 (11.6%)
Totalt oppdrag inkl. e-takster	10 649	11 772	+1123 (10.5%)

Bruktboligsegmentet stod for hoveddelen av volumet, og antall bruktboligsalg økte fra 3 619 i 2024 til 4 238 i 2025.

Markedsandelen til selskapet i bruktboligmarkedet var i 2025 i Oslo 5,9 (6,0) prosent, Akershus 9,5 (9,5) prosent, Innlandet 24,3 (24,2) prosent og i Buskerud 0,7 (0,3) prosent.

Salg av prospekterte boliger/nybygg var stabilt målt i antall salg (468 i 2025 mot 469 i 2024), mens oppdragsinngangen økte.

## Markedsforhold og rammebetingelser

Boligmarkedet i Norge var i 2025 preget av høyere aktivitet i bruktboligmarkedet og en gradvis stabilisering i prisutviklingen. Styringsrenten ble redusert i løpet av 2025, noe som bidro til å styrke etterspørselen, samtidig som nyboligmarkedet fortsatt var svakt i store deler av året.

For Norge samlet rapporterte Eiendom Norge at boligprisene steg 5,0 prosent i 2025, og at omsetningen av bruktboliger økte gjennom året. Renteutviklingen var en viktig rammebetingelse; Norges Bank reduserte styringsrenten fra 4,50 prosent til 4,00 prosent i løpet av 2025.

## Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Årsregnskapet for EiendomsMegler 1 Østlandet AS er utarbeidet i henhold til IFRS. 2025 er første hele regnskapsår etter fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Innlandet AS, EiendomsMegler 1 Oslo AS og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, gjennomført i 2025 med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1. januar 2025. Sammenligningstall i årsregnskapet for 2024 vil derfor ha begrenset sammenlignbarhet, men for utvalgte noter er det gitt informasjon av hva summen av de tre fusjonerte selskapene utgjorde i 2024 for å gi bedre sammenlignbarhet.

## Resultat og lønnsomhet

Selskapets samlede driftsinntekter utgjorde i 2025 kr 443,6 mill., med et driftsresultat på kr 26,3 mill. Driftsmarginen utgjorde dermed om lag 5,9 %. Resultat før skatt ble kr 24,6 mill., og årsresultatet kr 19,6 mill. Netto finansposter var -1,7 mill., som i hovedsak reflekterer rentekostnader knyttet til konsernfinansiering og leieforpliktelser etter IFRS 16, delvis motvirket av renteinntekter.

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til IFRS. 2025 er første hele regnskapsår etter fusjonen mellom EiendomsMegler 1 Innlandet AS, EiendomsMegler 1 Oslo AS og EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, gjennomført i 2025 med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1. januar 2025.

Side 30 av 39



## Kostnadsutvikling og drift

Lønnskostnadene utgjorde kr 277,7 mill. i 2025. Selskapet sysselsatte 215 årsverk i 2025 (216 årsverk i 2024 for de fusjonerte selskapene). Øvrige driftskostnader utgjorde kr 72,4 mill., hvor de største kostnadsdriverne blant annet var IT-kostnader, husleie og honorarer til leverandører for arbeid med fusjonen. Tap på fordringer og avsetning til tap utgjorde kr 2,9 mill., og inngår i andre driftskostnader.

Selskapet regnskapsfører leieavtaler etter IFRS 16, og dette påvirker resultatpresenterasjonen ved at husleie i stor grad erstattes av avskrivninger av bruksrettsleiedeler og rentekostnad på leieforpliktelsen. Samlet leieforpliktelse etter IFRS 16 utgjorde kr 22,5 mill. per 31.12.2025, og gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leieavtalene er oppgitt til 2,5 år.

## Investeringer, immaterielle eiendeler og verdifall

Selskapet har immaterielle eiendeler knyttet til fusjonen, herunder goodwill og kjernesystem/øvrige immaterielle eiendeler. Bokført goodwill var kr 4,5 mill. per 31.12.2025. Goodwill avskrives ikke, men er gjenstand for årlig verdifalltest. Verdifallvurderingene er basert på fremtidige kontantstrømmer med fem års horisont og et benyttet avkastningskrav (WACC) på 12 % før skatt. Videre viser regnskapet at det i 2025 er foretatt nedskrivninger på bruksrett leide lokaler etter IFRS 16 på kr 1,3 mill.

## Balanse, soliditet, og kapitalstruktur

Totalkapitalen per 31.12.2025 var kr 230,9 mill., og egenkapitalen var kr 99,1 mill. Egenkapitalandelen var dermed 43 %. Egenkapitalutviklingen i 2025 er påvirket av fusjonen (effekt av fusjon) samt årets resultat.

På eiendelssiden består en vesentlig del av omløpsmidlene av kundefordringer (kr 172,1 mill.) og øvrige kortsiktige fordringer, som reflekterer virksomhetens arbeidskapitalbinding og avregnings-/oppgjørprosesser.

Selskapets gjeld er på kr 131,8 mill, hvorav kr 116,1 mill. består av kortsiktig gjeld til leverandører, offentlige avgifter, konserngjeld (kassakreditt) og annen kortsiktig gjeld. Selskapets langsiktige gjeld på kr 15,7 mill. som er langsiktig leieforpliktelse etter IFRS 16.

## Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen viser en positiv netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter med kr 18,1 mill., mot kr 1,6 mill. året før. Den vesentlige endringen skyldes at 2024 tallet kun inneholder tidligere EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS sin kontantstrøm. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter er på negativt kr 1,6 mill., hvilket gjelder utbetalinger til vange driftsmidler. Utbetalinger fra konsernkontoordning og effekten av fusjonen gir netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på negativt kr 7,2 mill.

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter i 2025 er på kr 9,3 mill., og utgående beholdning på kr 11,3 mill. per 31.12.25 som er budne midler på skattetrekkkonto.

Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge og er i samsvar med IFRS som anvendt i Norge.

2025-12-31 10:00:00



## Likviditet og finansiell risiko

Selskapets bankinnskudd per 31.12.2025 var kr 11,3 mill. som består av bundne midler på skattetrekkskonto.

Selskapet har likviditet gjennom en kassekredittfasilitet hos morselskapet SpareBank 1 Østlandet med en ramme på MNOK 80. Per 31.12.2025 var det trukket MNOK 15,8.

Selskapet vurderer samlet sett likviditeten som tilfredsstillende. Selskapet er i hovedsak eksponert for renteendringer gjennom konsernfinansieringen og leieforpliktelser, men har begrenset valutarisiko ettersom inntektene genereres i Norge.

## Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapet opererer i eiendomsmeglingsbransjen, som er konjunkturfølsom og påvirkes av blant annet renteutvikling, husholdningenes kjøpekraft, tilbud/etterspørsel i boligmarkedet og aktivitet i nybyggmarkedet. Dette kan gi betydelige svingninger i oppdragsinngang og gjennomførte transaksjoner, og dermed i provisjons- og tjenesteinntekter.

I tillegg er selskapet eksponert for:

- Kredittrisiko knyttet til kundefordringer og motpartsoppgjør, herunder risiko for tap på fordringer (tap på fordringer inngår i driftskostnadene).
- Likviditets- og arbeidskapitalrisiko, ved at inntekter kan resultatføres før kontantstrøm realiseres (oppgjør/innbetaling), samtidig som lønn, merverdiavgift og utlegg påløper før innbetaling.
- Integrasjons- og gjennomføringsrisiko knyttet til fusjonen og realisering av planlagte synergier. Regnskapet viser avsetninger knyttet til forventede fusjonskostnader og restrukturering for 2026 i henhold til IAS 37.
- Estimert- og vurderingsusikkerhet i regnskapet, særlig knyttet til verdifåbtester (goodwill), vurdering av fordringer, samt måling av leieforpliktelser og bruksrettseieendeler (IFRS 16).

## Forskning og utvikling

Selskapet driver ikke forskning og utvikling etter regnskapsmessig definisjon.

Utviklingsaktiviteter knytter seg til løpende forbedring av tjenester og arbeidsprosesser.

## Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årets resultat på kr 19 646 035 i sin helhet overføres til selskapets egenkapital.

Årsregnskapet er godkjent av regnskapsmyndighetene i Norge og er i samsvar med IFRS som anvendt i Norge.

2025-12-31 10:00:00



## Fusjon og integrasjon

EiendomsMægler 1 Innlandet AS og EiendomsMægler 1 Oslo Akershus AS fusjonerte i 2025. EiendomsMægler 1 Oslo AS som datterselskap av EiendomsMægler 1 Oslo Akershus AS inngikk også i sammenslåingen. Selskapet endret navn til EiendomsMægler 1 Østlandet AS.

Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1. januar 2025. Den operative sammenslåingen ble gjennomført per 1. mai 2025.

I forbindelse med fusjonen ble det i 2025 avsatt kostnader knyttet til forventede fusjons- og integrasjonsaktiviteter, samt planlagt restrukturering i 2026.

Fusjonen hadde som mål å styrke den samlede markedsposisjonen, effektivisere driften og legge til rette for videre vekst og utvikling i regionen. Den endelige organiseringen etter fusjonen settes i kraft i løpet av januar 2026 hvor selskapet vil fullføre teknisk fusjon og sammenslåing av stab og støttefunksjoner.

## Redegjørelse for selskapets utsikter

EiendomsMegling er en konjunkturutsatt bransje hvor volumet i boligmarkedet er en avgjørende suksessfaktor. Det forventes at boligmarkedet i 2026 vil påvirkes av renteutvikling, utvikling i husholdningenes kjøpekraft og tilbudsiden i boligmarkedet, herunder særlig utviklingen i nyboligmarkedet.

## Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret vurderer selskapets likviditet og egenkapital som tilstrekkelig for videre drift.

## Ansvarsforsikring

Selskapet har styreansvarsforsikring gjennom en felles forsikring tegnet av Sparebank 1 Utvikling DA som omfatter alle tilknyttede sparebanker med datterselskaper. Dekningen er på MNOK 800 per skade og samlet per år for alle sikrede. Selskapet er på tilsvarende måte dekket av en cyberforsikring med dekning på MNOK 500.

## Personale og arbeidsmiljø

Selskapet jobber systematisk med å sikre et fullt forsvarlig arbeidsmiljø. Arbeidsmiljøtiltak gjennomføres i samarbeid mellom ledelse, vernetjeneste og tillitsvalgte. Selskapet har etablert et samarbeidsutvalg (AMU) med representanter fra ansatte, verneombud, hovedtillitsvalgt og selskapsledelse.

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Regnskapskontrollen er et offentlig organ som er etablert i henhold til lov om regnskapskontroll.

2025-04-29 10:00:00



Arbeidsmiljøet vurderes som godt. Det har ikke vært arbeidsulykker i 2025. Sykefraværet var 4,14 prosent, hvorav korttidsfraværet var 0,52 prosent. Selskapet er en IA-bedrift.

## Miljø og bærekraft

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet gjennom sin ordinære drift, men selskapet arbeider for å redusere indirekte miljøpåvirkning gjennom energibruk, reiser og innkjøp.

Selskapet følger konsernets bærekraftstrategi og bidrar blant annet gjennom rådgivning til kunder, digitalisering av arbeidsprosesser og bevisste innkjøp.

## Åpenhetsloven

Selskapet har vedtatt retningslinjer for ivaretagelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, kartlagt leverandører og forretningsforbindelser og gjennomfører aktsomhetsvurderinger. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er styrebehandlet og beskrevet på <https://www.eiendomsmeidler.no/ostlandet/aaenhetsloveg> hvor publikum også kan se den innsyn.

Redegjørelsen publiseres årlig innen 30 juni og ved vesentlige endringer i virksomhetens risikovurderinger.

## Likestilling og ikke-diskriminering

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling og hindre diskriminering i tråd med aktivitets- og redegjørelsesplikten.

Vi mener at det ikke gjøres forskjell på ansatte, heller ikke 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.

I 2025 hadde selskapet et gjennomsnitt på 215 årsverk, og ved årsslutt var det 247 ansatte. De fleste ansatte er eiendomsmeglere. Kjønnfordelingen blant ansatte er 49,8 prosent kvinner og 50,2 prosent menn. Styret består av fire eieroppnevnte medlemmer hvorav to kvinner og to menn, samt to menn valgt som de ansattes representanter.

31 ansatte arbeider deltid 20 til 40 prosent hovedsakelig som traineer, og tre kvinner har valgt frivillig deltidsstilling på 40 prosent.

Lønnsystemet for eiendomsmeglere er basert på omsetning og er likt uavhengig av kjønn.

Ansatte som har vært i foreldrepermisjon i mer enn fem måneder, mottar tariffestet lønnsøkning. For øvrige stillingsgrupper er det ikke tilstrekkelig antall ansatte av begge kjønn til å identifisere signifikante lønnsforskjeller.

Årsregnskapet er godkjent av regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Regnskapet er godkjent med tilleggsnotis 1.

2025-04-29 10:00:00



Stillingsgruppe	Snittlønn kvinner	Antall	Snittlønn menn	Antall
Eiendomsjeglere	961.646	35	969.985	47
Meglerstøtte	580.628	11	559.431	3
Oppgjør	609.978	10	680.642	1
Fagansvarlige	875.367	4	893.603	4
Øvrige	950.277	32	1.443.348	38
<b>Alle ansatte</b>	<b>870.159</b>	<b>92</b>	<b>1.143.762</b>	<b>93</b>

\*Gjelder kun ansatte som har vært ansatt hele 2025.

I 2025 har gjennomsnittlig antall uker i fødselspermisjon vært 18,8 uker for kvinner og 6,8 uker for menn.

Selskapet har en intern varslingskanal som gjør det mulig å melde fra om krløkkverdige forhold.

## Hendelser etter balansedagen

Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som har vesentlig betydning for vurderingen av selskapets stilling og resultat.



Alle tall er salvede og er ikke godkjente.  
The information contained herein is preliminary  
and subject to audit.



## Avslutning

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat, og at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Hamar, 18. februar 2026.

Kari Ellse Gislås  
Styreleder

Eva Kristin Myhre  
Styremedlem

Hans Olav Wedvik  
Styremedlem

---

Bjarne Kallell  
Styremedlem

---

Lars W. Spigseth  
Styremedlem

---

Trond Vaagan  
Styremedlem

---

Torbjørn Martinsen  
Styremedlem

---

Kent Victor Syverstedt  
Adm. direktør



Alle tall er avrundet til hele kroner.  
Tallene kan avvike fra de faktiske tallene på grunn av avrundning.



Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge AS  
Trondhjemsvegen 3  
2821 Gjøvik, Norge  
Tlf: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i EiendomsMegler 1 Østlandet AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for EiendomsMegler 1 Østlandet AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for 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 IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Cedra**

Revisorer, rådgivere & advokater

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

Gjøvik, 18. februar 2026  
Cedra Norge AS

**Øystein Nyeggen Olsrud**

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



### Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-02-25 18:12:35 UTC+01:00


**Øystein Nyeggen Olsrud**

 bankID

NO BankID - ab0e5bc8-8afb-4be5-a6ee-180be3c6c115

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.