



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 465 211
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEIEIE AS
Forretningsadresse: Kong Augvalds veg 8A
4262 AVALDSNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roy Arne Eike
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	17 288 083	16 239 293
Sum inntekter		17 288 083	16 239 293
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	4 331 337	891 001
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 922	
Øk/red virkelig verdi av investeringseiendom og borettslagandeler	5,6	-16 593 193	-9 039 450
Annen driftskostnad	3,6	17 975 934	13 218 625
Sum kostnader		5 904 000	5 070 176
Driftsresultat		11 384 083	11 169 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		429 232	266 897
Sum finansinntekter		429 232	266 897
Annen rentekostnad		813 059	223 383
Annen finanskostnad		10 694 881	8 845 081
Sum finanskostnader		11 507 940	9 068 464
Netto finans		-11 078 708	-8 801 567
Resultat før skattekostnad		305 375	2 367 550
Skattekostnad	7	-868 310	1 400 941
Årsresultat		1 173 685	966 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 173 684	966 609
Sum overføringer og disponeringer		1 173 684	966 609



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	5	201 132 936	250 832 395
Bruksretteeiendeler		269 057	
Sum varige driftsmidler		201 401 993	250 832 395
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	30 000	30 000
Borettslagsandeler	6	76 910 811	28 479 179
Sum finansielle anleggsmidler		76 940 811	28 509 179
Sum anleggsmidler		278 342 804	279 341 574
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		21 126	38 456
Andre fordringer		993 370	94 563
Sum fordringer		1 014 496	133 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	5 610 693	6 764 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 610 693	6 764 212
Sum omløpsmidler		6 625 189	6 897 231
SUM EIENDELER		284 967 993	286 238 805

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	1 150 000	1 150 000
Overkurs	11	67 002 439	67 002 439
Annen innskutt egenkapital	11	26 594 169	26 594 169
Sum innskutt egenkapital		94 746 608	94 746 608
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	9 023 316	7 849 632
Sum opptjent egenkapital		9 023 316	7 849 632
Sum egenkapital		103 769 924	102 596 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 265 130	3 133 440
Sum avsetninger for forpliktelser		2 265 130	3 133 440
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	152 558 563	174 745 646
Langsiktig konserngjeld	13	19 437 332	0
Langsiktig del leasing forpliktelse		200 324	
Sum annen langsiktig gjeld		172 196 219	174 745 646
Sum langsiktig gjeld		174 461 349	177 879 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		530 147	509 775
Skyldige offentlige avgifter		291 991	149 748
Annen kortsiktig gjeld	13	5 828 009	5 103 956
Kortsiktig del leasing forpliktelse		86 573	0
Sum kortsiktig gjeld		6 736 720	5 763 479
Sum gjeld		181 198 069	183 642 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 967 993	286 238 805



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 686184

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 465 211
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEIEIE AS
Forretningsadresse: Kong Augvalds veg 8A
4262 AVALDSNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roy Arne Eike
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 916 465 211
LEIEIEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	17 288 083	16 239 293
Sum inntekter		17 288 083	16 239 293
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	4 331 337	891 001
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 922	
Øk/red virkelig verdi av investeringseiendom og borettslagandeler	5,6	-16 593 193	-9 039 450
Annen driftskostnad	3,6	17 975 934	13 218 625
Sum kostnader		5 904 000	5 070 176
Driftsresultat		11 384 083	11 169 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		429 232	266 897
Sum finansinntekter		429 232	266 897
Annen rentekostnad		813 059	223 383
Annen finanskostnad		10 694 881	8 845 081
Sum finanskostnader		11 507 940	9 068 464
Netto finans		-11 078 708	-8 801 567
Resultat før skattekostnad		305 375	2 367 550
Skattekostnad	7	-868 310	1 400 941
Årsresultat		1 173 685	966 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 173 684	966 609
Sum overføringer og disponeringer		1 173 684	966 609



Organisasjonsnr: 916 465 211
LEIEEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendommer	5	201 132 936	250 832 395
Bruksretteeiendeler		269 057	
Sum varige driftsmidler		201 401 993	250 832 395

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	30 000	30 000
Borettslagsandeler	6	76 910 811	28 479 179
Sum finansielle anleggsmidler		76 940 811	28 509 179

Sum anleggsmidler		278 342 804	279 341 574
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		21 126	38 456
Andre fordringer		993 370	94 563
Sum fordringer		1 014 496	133 019

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	5 610 693	6 764 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 610 693	6 764 212

Sum omløpsmidler		6 625 189	6 897 231
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		284 967 993	286 238 805
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	1 150 000	1 150 000
Overkurs	11	67 002 439	67 002 439
Annen innskutt egenkapital	11	26 594 169	26 594 169
Sum innskutt egenkapital		94 746 608	94 746 608

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	9 023 316	7 849 632
-------------------	----	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		9 023 316	7 849 632
Sum egenkapital		103 769 924	102 596 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 265 130	3 133 440
Sum avsetninger for forpliktelses		2 265 130	3 133 440
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	152 558 563	174 745 646
Langsiktig konserngjeld	13	19 437 332	0
Langsiktig del leasing forpliktelse		200 324	
Sum annen langsiktig gjeld		172 196 219	174 745 646
Sum langsiktig gjeld		174 461 349	177 879 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		530 147	509 775
Skyldige offentlige avgifter		291 991	149 748
Annen kortsiktig gjeld	13	5 828 009	5 103 956
Kortsiktig del leasing forpliktelse		86 573	0
Sum kortsiktig gjeld		6 736 720	5 763 479
Sum gjeld		181 198 069	183 642 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 967 993	286 238 805



Organisasjonsnr: 916 465 211
LEIEIEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	3771554.00	734583.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	559682.00	110930.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	190606.00	43472.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	-190505.00	2015.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	4331337.00	891001.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap



Årsregnskap 2024

Leieeie AS

Penneo Dokumentnøkkel: K9TIC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KKTK



Resultatregnskap

Leieeie AS

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	17 288 083	16 239 293
Sum driftsinntekter		17 288 083	16 239 293
Lønnskostnad	3, 4	4 331 337	891 001
Avskrivning driftsmidler og bruksrettseiendeler		189 922	-
Annen driftskostnad	3,6	17 975 934	13 218 625
Sum driftskostnader		22 497 193	14 109 625
Økning (reduksjon) i virkelig verdi av investeringseiendommer og borettslagsandeler	5	16 593 193	9 039 450
Driftsresultat		11 384 083	11 169 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		429 232	266 897
Rentekostnader konsernselskaper		813 059	223 383
Annen finanskostnad		10 694 881	8 845 081
Resultat av finansposter		- 11 078 708	- 8 801 568
Ordinært resultat før skattekostnad		305 374	2 367 550
Skattekostnad på ordinært resultat	7	- 868 310	1 400 941
Årsresultat		1 173 684	966 609
Totalresultat			
Årsresultat		1 173 684	966 609
Resultatkomponenter som kan bli omklassifisert		-	-
Resultatkomponenter som ikke kan bli omklassifisert		-	-
Totalresultat		1 173 684	966 609
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		1 173 684	-
Overført til annen egenkapital		-	966 609
Andre resultatkomponenter overført til annen EK		-	-
Sum overføringer		- 1 173 684	966 609

Penneo Dokumentnrøkkel: K9TTC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KKTK0K



Balanse Leieeie AS

EIENDELER	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	5	201 132 936	250 832 395
Bruksrettseiendeler		269 057	-
Sum varige driftsmidler		201 401 993	250 832 395
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	30 000	30 000
Investeringer i borettslagsandeler	6	76 910 811	28 479 179
Sum finansielle anleggsmidler		76 940 811	28 509 179
Sum anleggsmidler		278 342 804	279 341 574
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		21 126	38 456
Andre kortsiktige fordringer		993 370	94 563
Sum fordringer		1 014 496	133 019
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 610 693	6 764 212
Sum omløpsmidler		6 625 189	6 897 231
Sum eiendeler		284 967 994	286 238 806

Penneo Dokumentnøkkel: K9TTC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KKTK



Balanse

Leieeie AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 150 000	1 150 000
Overkurs	11	67 002 439	67 002 439
Annen innskutt egenkapital	11	26 594 169	26 594 169
Sum innskutt egenkapital		94 746 608	94 746 608
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	9 023 316	7 849 632
Sum opptjent egenkapital		9 023 316	7 849 632
Sum egenkapital		103 769 924	102 596 240
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	2 265 130	3 133 440
Sum avsetning for forpliktelser		2 265 130	3 133 440
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	152 558 563	174 745 646
Øvrig langsiktig gjeld	13	19 437 332	-
Langsiktig del leasing forpliktelser		200 324	-
Sum annen langsiktig gjeld		172 196 219	174 745 646
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		530 147	509 775
Skyldig offentlige avgifter		291 991	149 748
Kortsiktig del leasing forpliktelser		86 573	-
Annen kortsiktig gjeld	13	5 828 009	5 103 956
Sum kortsiktig gjeld		6 736 720	5 763 479
Sum gjeld		181 198 069	183 642 565
Sum egenkapital og gjeld		284 967 994	286 238 806

Penneo Dokumentnrøkket: K9TTC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KK7OK



Stavanger, 14. jui 2025

Roy Arne Eike
Styrets leder

Merete Eik
Styremedlem

Hanna Sirnes Nebylien
Styremedlem

Johnny Brevik
Styremedlem

Arne Utvik
Daglig leder/ Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: K9TIC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KKTK



Kontantstrømoppstilling

Leieie AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	305 374	2 367 550
Periodens betalte skatter	-	30 355
Tap/gevinst ved salg av investeringseiendom, varige driftsmidler og andeler	- 862 437	3 182 722
Ordinære avskrivninger	189 922	-
Endring i varel., kundeford. og leverandørgjeld	37 702	8 252
Verdijustering investeringseiendom	- 2 999	1 332 668
Verdijustering andeler og aksjer	- 12 590 194	10 548 739
Endring i andre tidsavgrensningsposter	- 32 512	3 626 188
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	- 12 955 143	- 9 108 998
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler	48 530 955	35 111 300
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-	9 895 200
Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler	- 485 327	9 170 198
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler	- 33 322 171	9 689 608
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	14 723 457	24 696 690
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	40 251 706	14 256 808
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	- 43 001 457	33 339 569
Avdrag leieforpliktelser	- 172 082	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	- 2 921 833	19 082 761
Netto endring i likvider	- 1 153 519	3 495 069
Beholdning av likvider pr. 01.01	6 764 212	10 259 282
Beholdning av likvider pr. 31.12.	5 610 693	6 764 213

Penneo Dokumentnøkkel: K9TTC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KK7OK



Noter til regnskapet 2024

Leie AS

Penneo Dokumentnøkkel: K9TIC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KKTOK



Noter til regnskapet 2024

Leleee AS

Regnskapsprinsipper

1.1 Generelle opplysninger

Leleee AS er et aksjeselskap som er registrert og hjemmehørende i Norge. Selskapet har forretningsadresse Kong Augvalds veg 8A, 4262, Avalsnes. Leleee AS er et datterselskap av A Utvik Invest AS. Leleee AS er inkludert i konsernselskapet til A Utvik Invest AS.

Årsregnskapet til Leleee AS er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022 ("Forskriften").

Dette innebærer i hovedsak at måling og Innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon av noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk, med visse tilleggskrav og unntak i henhold til Forskriften. Selskapet har valgt å benytte ordinær håndtering av konsernbidrag basert på de grunnleggende regnskapsprinsippene i regnskapsloven, i henhold til forenklingsregelen i § 3-1 nr. 3 i Forskriften.

Inntektsåret avsluttet 31. desember 2024 er det første inntektsåret til selskapet avlagt etter forenklet IFRS. De viktigste effektene ved overgangen til Forenklet IFRS har vært i målingen av lønligheter og andel i borettslag, som anses å oppfylle definisjonen av henholdsvis investeringseiendom og finansielle eiendeler. Selskapet måler disse til virkelig verdi fra og med tidspunktet for overgangen til Forenklet IFRS 1. januar 2023. Se note 11 for avstemming av egenkapital.

Regnskapsprinsippene beskrevet i denne note har blitt brukt til å utarbeide selskapets regnskap for inntektsårene 2024 og 2023.

1.2 Estimater og vurderinger

Det er i utarbeidelsen av årsregnskapet benyttet estimater og forutsetninger som har påvirket resultatet, eiendelene og forpliktelsene, i tillegg til usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet under:

Ledelsens skjønsmessige vurderinger i anvendelsen av selskapets regnskapsprinsipper:

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen foretar vurderinger og tar forutsetninger som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp for eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser.

Forutsetninger om fremtiden og andre kilder til estimatusikkerhet:

Estimater og skjønsmessige vurderinger baserer seg på historiske faktorer og forventninger om fremtidige hendelser som anses av ledelsen å være rimelige. Estimater og vurderingene evalueres løpende.

Områder hvor estimater har vesentlig innvirkning på konsernets regnskap:

- Virkelig verdi av andeler i borettslag og investeringseiendommer (se note 5 og 8)

1.3 Klassifisering av balanseposter

Selskapet klassifiserer en eiendel som omløpsmiddel når det forventes at eiendelen realiseres eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftsytklus. Eiendeler som primært holdes for omsetning, som forventes å realiseres innen tolv måneder fra rapporteringsperioden, eller som defineres som kontanter eller kontantekvivalenter klassifiseres også som omløpsmiddel. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Selskapet klassifiserer en forpliktelse som kortsiktig dersom forpliktelsen forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftsytklus, holdes primært for omsetning, forfaller innen tolv måneder etter rapporteringsdatoen, eller når selskapet ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktig.



Leieeie AS

Noter til regnskapet 2024 Leieeie AS

1.4 Valuta

Selskapet presenterer regnskapet sitt i NOK. Den funksjonelle valutaen er også NOK.

1.5 Nye standarder

Som en del av overgangen til Forenklet IFRS har selskapet anvendt de samme regnskapsprinsippene for alle perioder som er presentert i regnskapet. Ingen nye eller endrede standarder som er obligatorisk fra 01.01.24 har hatt vesentlig effekt på selskapets årsregnskap for 2024.

Selskapet har per 31.12.24 ikke tidlig implementert endringer i standarder eller fortolkninger med ikrafttredelse 01.01.25 eller senere. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med framtidig ikraftsettelse forventes å ha vesentlig effekt på selskapsregnskapet.

1.6 Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den Indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd, og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

1.7 Leieinntekt

Selskapet inngår leieavtaler som utleier for sine investeringseiendommer og boreiter tilknyttet borettslagsandeler. Leieavtaler hvor selskapet i hovedsak ikke overfører all risiko og avkastning forbundet med eienskap til leietaker er klassifisert som operasjonelle leieavtaler. Selskapet har ikke identifisert finansielle leieavtaler. Leieinntekter under operasjonelle leieavtaler innregnes lineært i resultatet over den aktuelle leieperioden.

1.8 Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattesøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt måles til nominell verdi.

1.9 Datterselskap

Datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden. Etter kostmetoden vurderes investeringer til anskaffelseskost. Dersom det foreligger indikatorer på verdifall skal det vurderes om det skal foretas nedskrivning. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

1.10 Fordringer og avsetninger

Kundefordringer og andre fordringer regnskapsføres ved innregning til virkelig verdi. Etterfølgende måling er til amortisert kost med fradrag for forventet tap.

Avsetninger

En avsetning innregnes når selskapet har en eksisterende plikt som et resultat av en tidligere hendelse, det er sannsynlig at det vil forekomme et økonomisk oppgjør som følge av hendelsen, og at forpliktelsen kan måles påttelig.

Selskapet avsetter for forventede garantikostnader når underliggende vare eller tjeneste selges.

1.11 Investeringseiendommer

Investeringseiendom består av selveierleiligheter. Investeringseiendommene innehas for å opptjene leieinntekter eller for verdistigning, eller begge deler. Investeringseiendommene måles til virkelig verdi.

Initiell innregning av investeringseiendommene gjøres til kostpris, som inkluderer direkte kjøpskostnader, eksempelvis offentlige avgifter.

Virkelig verdien av investeringseiendommene måles ved hvert rapporteringstidspunkt. Virkelig verdi estimeres hovedsakelig ved bruk av markedsmetoden. Under denne metoden benyttes priser og annen informasjon generert av markedstransaksjoner for lignende eiendeler til å fastsette virkelig verdi. Selskapet benytter uavhengige tredjepartseksperter for å beregne disse verdiene. Selskapets forretningsmodell er å leie ut leiligheter med en kjøpsoppsjon for leietakeren, som vanligvis kan benyttes når som helst i løpet av en leieperiode. Leieperioden er hovedsakelig fem år. Prisen for å benytte opsjonen er fast, men vanligvis økende over tid. På grunn av selskapets forretningsmodell, må verdsettelsen av investeringseiendommen dermed både ta hensyn til markedsverdien av eiendommen og det faktum at leietakerne kan benytte seg av kjøpsoppsjonen.

1.12 Investering i andeler

Investering i andeler består av borettslagsandeler, som representerer en residualinteresse i netto eiendeler i borettslaget ved oppløsning. Borettslagsandelen er en finansiell eiendel som måles til virkelig verdi over resultat.

Virkelig verdien av andelene måles ved hvert rapporteringstidspunkt. Virkelig verdi av borettslagsandelene beregnes på samme måte som investeringseiendom. I dette tilfellet trekkes imidlertid verdien av fellesskjelden fra bruttverdien av borettslagsandelen.

Penneo Dokumentnr: K9TTC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KK7OK



Leieeie AS

Noter til regnskapet 2024 Leieeie AS

Note 2 Inntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Løfeinntekter	17 288 083	16 239 293
Sum	17 288 083	16 239 293
Geografisk fordeling		
Norge	17 288 083	16 239 293
Sum	17 288 083	16 239 293

Note 3 Lønn og revisor

	2024	2023
Lønnskostnader		
Lønninger	3 771 554	734 583
Arbeidsgiveravgift	559 682	110 930
Pensjonskostnader	190 606	43 472
Andre ytelser	190 505	2 015
Sum	4 331 337	891 001

Gjennomsnittlig antall årsverk 4,0 2,0

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjon	Annen godtgjørelse
Daglig leder	1 250 000	75 837	4 735

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

Revisjonshonorar

Honorar til revisor fordeler seg slik:

	2024
Lovpålagt revisjon	108 570
Andre attestasjons tjenester	
Skattarbeidsgivning	20 425
Andre tjenester	28 425
Sum honorar til revisor	157 820

Note 4 Pensjon

Selskapet er pliktig til å tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. For den innskuddsbaserte pensjonsordningen er kostnader bokført i takt med innbetalinger. Fire ansatte er omfattet av selskapets pensjonsordning.

Penneo Dokumentnrøkkel: K9TTC-C4U9C-AD2GC-4613-1-6MHM9-KKTKOK



Leieeie AS

Noter til regnskapet 2024 Leieeie AS

Note 5 Investeringseiendommer

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. I all hovedsak verdsettes eiendommene av eksterne verdsettere. Selskapets forretningsmodell er å tilby leietagere en kombinert mulighet til å leie bolig, samtidig som de har en opsjon til å kjøpe ut leiligheten til fastsatte priser i løpet av leieperioden. Disse fastsatte prisene hensyntas i verdsettelsen av investeringseiendommene.

I verdsettelsen anvendes en rekke ikke observerbare parametre, og det er en nivå 3 verdsettelse i henhold til virkelig verdi hierarkiet. Disse parametrene inkluderer følgende:

- Fremtidige leieinnbetalinger
- Lokalisering
- Byggekvalitet
- Markedsforhold
- Sammenlignbare eiendommer

Verdsettelsen av investeringseiendom består av estimater og skjønnsmessige vurderinger som nevnt over, noe som innebærer sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår. Disse vurderingene evalueres løpende av ledelsen, og er basert på historisk erfaring og forutsetninger knyttet til fremtiden.

Overzicht bevegelser	2024	2023
Virkelig verdi 01.01	250 832 395	273 649 429
Tilgang investeringseiendom (kjøp og påkostninger)	-	9 895 200
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	2 999	6 119 406
Avgang solgte eiendom	- 47 855 184 -	37 873 794
Andre endringer	- 1 847 274 -	1 644 696
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12	201 132 936	250 832 395

Porteføljen er hovedsakelig lokalisert i Rogaland, spesifikt Stavanger og Haugesund, og består av lignende typer boligeiendommer.

Penneo Dokumentnøkkel: K9TTC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KKTK0K



Leleefe AS

Noter til regnskapet 2024

Leleefe AS

Note 6 Investering i borettslagsandeler

Virkelig verdi av borettslagsandelene beregnes på samme måte som investeringseiendom. I dette tilfellet trekkes imidlertid verdien av fellessjelden fra bruttverdien av borettslagsandelen, som forklart i regnskapsprinsippene ovenfor.

Oversikt bevegelser	2024	2023
Virkelig verdi 01.01	28 479 179	15 264 706
Tilgang investering i andeler (kjøp og påkostninger)	33 322 171	9 689 608
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	16 590 194	2 920 043
Avgang solgte investering i andeler	1 884 261	686 850
Andre endringer	403 529	1 291 671
Sum virkelige verdi investeringseiendom 31.12	76 910 811	28 479 179

Porteføljen er hovedsakelig lokalisert i Rogaland, spesifikt Stavanger og Haugesund, og består av lignende typer boligendommer.

Andel av fellessjeld utgjør (NOK):

Pr. 31.12.2024:	162 033 603
Pr. 31.12.2023:	102 066 173

Note 7 Skatt

Grunnlag utsatt skatt	2024	2023
Midlertidige forskjeller		
Anleggsmidler	663 411	1 808 974
Varelager	-	-
Fordringer	247 472	247 472
Balanseførte leieavtaler	17 840	-
Gevinst- og tapskonto	301 665	956 022
Andre forskjeller	7 258 413	7 812 628
Sum midlertidige forskjeller	6 028 025	6 712 204
Andeler i borettslag	19 282 844	8 726 590
Underskudd til fremføring	15 014 823	1 195 886
Grunnlag utsatt skatt	10 296 046	14 242 908
Utsatt skatt	2 265 130	3 133 440

Grunnlag skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skatt	305 374	2 367 550
Permanente forskjeller	14 808 490	587 617
Grunnlag skattekostnad	14 803 116	1 779 933
Endring i midlertidige forskjeller	684 179	2 974 045
Grunnlag betalbar skatt	13 818 936	1 194 112
Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-
Grunnlag betalbar skatt etter konsernbidrag	13 818 936	1 194 112

Betalbar skatt

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skattefordel	868 310	1 400 941
Skattekostnad	868 310	1 400 941

Effektiv skattesats (skattekostnad/resultat før skatt)

Avstemming av skattekostnaden

Resultat før skatt	305 374	2 367 550
Estimert skattekostnad	67 182	520 861
Skatteeffekt av permanente forskjeller	3 257 868	129 276
Tilbakeføring av utsatt skatt på andeler uten skatteeffekt	2 322 376	1 009 356
Sum	868 310	1 400 941
Effektiv skattesats	-284 %	59 %

Effektiv skattesats påvirkes av engangseffekter fra konvertering fra NGAAP til IFRS

Penneo Dokumentnøkkel: K9TTC-C4U9C-AD2GC-4613-1-6MHM9-KKTK



Leieeie AS

Noter til regnskapet 2024 Leieeie AS

Note 8 Investering i datterselskap

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter:

Selskap	Type investering	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel
Leieeie Sør AS	Datterselskap	Karmøy	100 %

Selskap	Egenkapital i siste årsregnskap	Resultat i siste årsregnskap	Bokført verdi i balansen
Leieeie Sør AS	82 -	14 288	30 000

Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024	2023
Bundne bankinnskudd	187 673	98 704
Øvrige bankinnskudd	5 423 020	6 665 508
Sum bankinnskudd	5 610 693	6 764 212

Penneo Dokumentnøkkel: K9TTC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KKTK



Leieeie AS

Noter til regnskapet 2024 Leieeie AS

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført verdi
Ordinære aksjer	1000	1 150	1 150 000
Sum	1000	1 150	1 150 000

Selskapets aksjonærer er:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
A Utvik Invest AS	780	78 %	78 %
Bate Boligbyggelag AS	110	11 %	11 %
Beri BBL	110	11 %	11 %
Totalt	1000	100 %	100 %

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 01.01.23 NGAAP	1 150 000	67 002 439	26 594 169	279 498	95 026 107
Justeringer forenklet IFRS					
(A) Leiligheter	-	-	-	6 106 676	5 106 676
(B) Andeler	-	-	-	4 326 484	4 326 484
(C) Andre effekter	-	-	-	10 248 023	10 248 023
(D) Utsatt skatt	-	-	-	1 862 923	1 862 923
Pr. 01.01.23 forenklet IFRS	1 150 000	67 002 439	26 594 169	6 884 406	101 631 015
Årets resultat	-	-	-	966 609	966 609
Fusjon	-	-	-	1 384	1 384
Pr. 31.12.23	1 150 000	67 002 439	26 594 169	7 849 631	102 596 240
Årets resultat	-	-	-	1 173 684	1 173 684
Egenkapital pr 31.12.24	1 150 000	67 002 439	26 594 169	9 023 315	103 769 924

(A) Justering som følge av endring i måleprinsipp av leiligheter, fra historisk kostnad til virkelig verdi.

(B) Justering som følge av endring i måleprinsipp av andeler, fra historisk kostnad til virkelig verdi.

(C) Justering som følge av endring i måleprinsipp av leiligheter og andeler, hvor tilhørende avsetninger reverseres.

(D) Overgangsjusteringene som er gjort, se

(*) Avstemming av egenkapitalen rapportert i samsvar med NGAAP til egenkapitalen i samsvar med Forenklet IFRS slutten av den siste perioden som er presentert i foretakets siste årsregnskap i samsvar med NGAAP:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.23 NGAAP	1 150 000	67 002 439	26 562 692	-	94 735 131
Justeringer forenklet IFRS					
(A) Leiligheter	-	-	-	-1 053 668	-1 053 668
(B) Andeler	-	-	-	4 726 590	8 726 590
(C) Reversering avsetninger	-	-	-	7 812 628	7 812 628
(D) Utsatt skatt	-	-	-	-3 345 441	-3 345 441
(E) Andre effekter	-	-	11 477	-290 477	-279 000
Pr. 31.12.23 forenklet IFRS	1 150 000	67 002 439	26 594 169	7 849 632	102 596 240

Note 12 Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	152 558 563	174 745 646
Sum	152 558 563	174 745 646

Forfallstruktur - langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
1-5 år	152 558 563	174 745 646
> 5 år	0	0
Sum	152 558 563	174 745 646

Regnskapsført verdi av pantalkrede eiendeler

	2024	2023
Leiligheter	201 132 936	250 832 395
Sum	201 132 936	250 832 395

Penneo Dokumentnr: K9TTC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KK7OK



Leieeie AS

Noter til regnskapet 2024 Leieeie AS

Note 13 Nærstående parter

Mellomværende med nærstående parter

Eiendeler	Forhold mellom selskap og	Kundefordringer		Andre fordringer	
		2024	2023	2024	2023
A Utvik Invest A	Eier	-	-	-	-
Bøte	Eier	-	-	-	-
Børi	Eier	-	-	-	-
Sum		-	-	-	-

Forpliktelse	Forhold mellom selskap og nærstående part	Leverandergjeld		Annen kortsiktig gjeld	
		2024	2023	2024	2023
A Utvik Invest AS	Eier	-	-	-	3 862 526
Bøte	Eier	-	-	-	-
Børi	Eier	-	-	-	-
Sum		-	-	-	3 862 526

Forpliktelse	Forhold mellom selskap og nærstående part	Øvrig langsiktig gjeld	
		2024	2023
A Utvik Invest AS	Eier	14 977 892	-
Bøte	Eier	2 229 890	-
Børi	Eier	2 229 890	-
Sum		19 437 672	-

Penneo Dokumentnøkkel: K9TTC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KKTKOK



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."

Eike, Roy Arne

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-472110
IP: 109.247.xxx.xxx
2025-07-15 17:25:13 UTC



Utvik, Arne

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2930674
IP: 79.160.xxx.xxx
2025-07-15 18:37:17 UTC



Utvik, Arne

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2930674
IP: 79.160.xxx.xxx
2025-07-15 18:37:17 UTC



Nebylien, Hanna Sirnes

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5991-4-711625
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-07-15 18:50:03 UTC



Brevik, Johnny

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3713599
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-07-15 19:35:26 UTC



Eik, Merete

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2627117
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-07-15 22:01:37 UTC



Penneo Dokumentnrøkket: K9TJC-C4U9C-AD2GC-46131-6MHM9-KK7OK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



KPMG AS
Karmsundgata 72
N-5529 Haugesund

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Leieeie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Leieeie AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnøy	Molde	Trondheim
Arndal	Hamar	Sandefjord	Tysset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Kragerø	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansund	Strøme	



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.

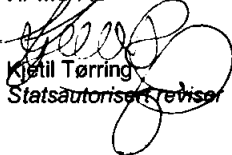
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

HAUGESUND, 15. juli 2025

KPMG AS


Kjetil Tørring
Statsautorisert revisor