



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	991 099 093
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UTLEIEMEGLEREN HOLDING AS
Forretningsadresse:	Josefines gate 18 0351 OSLO

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mari Eide Gotfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.05.2025

### 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, 05.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	3	91 832	52 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>91 832</b>	<b>52 312</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 832</b>	<b>-52 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5	170 145	122
Annen finansinntekt	5	18 923 334	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 093 479</b>	<b>122</b>
Annen rentekostnad	5	10 267 037	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 267 037</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 826 442</b>	<b>122</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 734 610</b>	<b>-52 190</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 899 563	0
<b>Årsresultat</b>		<b>6 835 047</b>	<b>-52 190</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-52 190
Dekning av tidligere tap		52 190	
Avsatt til annen egenkapital		6 782 857	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 835 047</b>	<b>-52 190</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	556 362 937	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>556 362 937</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>556 362 937</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	9	76 618 860	
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 618 860</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9,11	27 340 855	1 262
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 340 855</b>	<b>1 262</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>103 959 715</b>	<b>1 262</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>660 322 652</b>	<b>1 262</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	103 100	100 000
Overkurs	10	382 348 616	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>382 451 716</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	6 736 309	0



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Udekket tap			98 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	10	<b>6 736 309</b>	<b>-98 738</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>389 188 025</b>	<b>1 262</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	169 166 666	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>169 166 666</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 166 666</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6	1 899 563	0
Kortsiktig konserngjeld	9	97 147 904	0
Annen kortsiktig gjeld		2 920 494	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 967 961</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>271 134 627</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>660 322 652</b>	<b>1 262</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	342 906 042	328 664 423
Annen driftsinntekt	1	765 051	518 911
<b>Sum inntekter</b>		<b>343 671 093</b>	<b>329 183 334</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	6 940 470
Lønnskostnad	3	215 400 693	197 481 506
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 987 718	14 243 169
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 430 156	0
Annen driftskostnad	3	78 776 535	74 827 172
<b>Sum kostnader</b>		<b>312 595 102</b>	<b>293 492 317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 075 991</b>	<b>35 691 017</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5	2 325 423	847 077
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 325 423</b>	<b>847 077</b>
Annen rentekostnad	5	10 558 956	596 334
Annen finanskostnad	5	337 426	33 284
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 896 382</b>	<b>629 618</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 570 959</b>	<b>217 459</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>22 505 032</b>	<b>35 908 476</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 110 415	9 053 319
<b>Årsresultat</b>		<b>17 394 617</b>	<b>26 855 157</b>
Minoritetsinteresser		1 204 251	1 292 072
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 190 366</b>	<b>25 563 085</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
FoU og IT-systemer	4	15 366 961	9 709 417
Kundeportefølje	4	11 745 327	5 731 281
Utsatt skattefordel	6	2 753 450	1 588 583
Goodwill	4	18 719 131	21 393 292
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>48 584 869</b>	<b>38 422 573</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	17 896 683	20 826 972
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 896 683</b>	<b>20 826 972</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		5 600	60 300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 600</b>	<b>60 300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 487 152</b>	<b>59 309 845</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8,9	1 586 914	1 611 730
Andre kortsiktige fordringer	9	15 187 541	15 137 401
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 774 455</b>	<b>16 749 131</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9,11	39 875 881	55 881 976
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 875 881</b>	<b>55 881 976</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 650 336</b>	<b>72 631 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>123 137 488</b>	<b>131 940 952</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	103 100	725 810
Overkurs	10	382 348 616	21 408 247
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>382 451 716</b>	<b>22 134 057</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-504 480 201	13 601 578
Minoritetsinteresser	10	1 108 627	1 325 424
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-503 371 574</b>	<b>14 927 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-120 919 858</b>	<b>37 061 059</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		0	136 421
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>136 421</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	169 166 666	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>169 166 666</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 166 666</b>	<b>136 421</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	7 866 585	7 190 035
Betalbar skatt	6	6 275 284	8 858 058
Skyldig offentlige avgifter	11	17 824 443	24 156 635
Utbytte		1 287 506	26 497 060
Annen kortsiktig gjeld		41 636 861	28 041 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 890 679</b>	<b>94 743 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>244 057 345</b>	<b>94 879 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>123 137 487</b>	<b>131 940 954</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 625288

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 099 093  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UTLEIEMEGLEREN HOLDING AS  
Forretningsadresse: Josefines gate 18  
0351 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mari Eide Gotfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

#### 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, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 991 099 093  
UTLEIEMEGLEREN HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	3	91 832	52 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>91 832</b>	<b>52 312</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 832</b>	<b>-52 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5	170 145	122
Annen finansinntekt	5	18 923 334	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 093 479</b>	<b>122</b>
Annen rentekostnad	5	10 267 037	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 267 037</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 826 442</b>	<b>122</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 734 610</b>	<b>-52 190</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 899 563	0
<b>Årsresultat</b>		<b>6 835 047</b>	<b>-52 190</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-52 190
Dekning av tidligere tap		52 190	
Avsatt til annen egenkapital		6 782 857	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 835 047</b>	<b>-52 190</b>





Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	169 166 666	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>169 166 666</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 166 666</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6	1 899 563	0
Kortsiktig konserngjeld	9	97 147 904	0
Annen kortsiktig gjeld		2 920 494	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 967 961</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>271 134 627</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>660 322 652</b>	<b>1 262</b>



Organisasjonsnr: 991 099 093  
UTLEIEMEGLEREN HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	342 906 042	328 664 423
Annen driftsinntekt	1	765 051	518 911
<b>Sum inntekter</b>		<b>343 671 093</b>	<b>329 183 334</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	6 940 470
Lønnskostnad	3	215 400 693	197 481 506
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 987 718	14 243 169
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 430 156	0
Annen driftskostnad	3	78 776 535	74 827 172
<b>Sum kostnader</b>		<b>312 595 102</b>	<b>293 492 317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 075 991</b>	<b>35 691 017</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5	2 325 423	847 077
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 325 423</b>	<b>847 077</b>
Annen rentekostnad	5	10 558 956	596 334
Annen finanskostnad	5	337 426	33 284
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 896 382</b>	<b>629 618</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 570 959</b>	<b>217 459</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>22 505 032</b>	<b>35 908 476</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 110 415	9 053 319
<b>Årsresultat</b>		<b>17 394 617</b>	<b>26 855 157</b>
Minoritetsinteresser		1 204 251	1 292 072
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 190 366</b>	<b>25 563 085</b>



Organisasjonsnr: 991 099 093  
UTLEIEMEGLEREN HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
FOU og IT-systemer	4	15 366 961	9 709 417
Kundeportefølje	4	11 745 327	5 731 281
Utsatt skattefordel	6	2 753 450	1 588 583
Goodwill	4	18 719 131	21 393 292
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>48 584 869</b>	<b>38 422 573</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	17 896 683	20 826 972
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 896 683</b>	<b>20 826 972</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		5 600	60 300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 600</b>	<b>60 300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 487 152</b>	<b>59 309 845</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8,9	1 586 914	1 611 730
Andre kortsiktige fordringer	9	15 187 541	15 137 401
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 774 455</b>	<b>16 749 131</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9,11	39 875 881	55 881 976
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 875 881</b>	<b>55 881 976</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 650 336</b>	<b>72 631 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>123 137 488</b>	<b>131 940 952</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	103 100	725 810



Overkurs	10	382 348 616	21 408 247
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>382 451 716</b>	<b>22 134 057</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-504 480 201	13 601 578
Minoritetsinteresser	10	1 108 627	1 325 424
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-503 371 574</b>	<b>14 927 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-120 919 858</b>	<b>37 061 059</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelses		0	136 421
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>0</b>	<b>136 421</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	169 166 666	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>169 166 666</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 166 666</b>	<b>136 421</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	7 866 585	7 190 035
Betalbar skatt	6	6 275 284	8 858 058
Skyldig offentlige avgifter	11	17 824 443	24 156 635
Utbytte		1 287 506	26 497 060
Annen kortsiktig gjeld		41 636 861	28 041 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 890 679</b>	<b>94 743 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>244 057 345</b>	<b>94 879 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>123 137 487</b>	<b>131 940 954</b>



Organisasjonsnr: 991 099 093  
UTLEIEMEGLEREN HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 991 099 093  
UTLEIEMEGLEREN HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
202.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Utleiemegleren Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utleiemegleren Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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 (ledelsen) er ansvarlig 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 16. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Um Holding

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-06-23 09:08

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



UTLEIEMEGLEREN



**Årsregnskap 2024**  
**Utleiemegleren Holding AS**

**Årsberetning**  
**Selskapsregnskap**  
**Konsernregnskap**  
**Kontantstrømoppstilling**  
**Noter**



UTLEIEMEGLEREN



## Utleiemegleren Holding AS

### Årsberetning 2024

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Utleiemegleren Holding AS er morselskap i konsern, der datterselskapene driver med utleie og forvaltning av utleieboliger. Selskapet har forretningsadresse i Oslo, men driver sin virksomhet i store deler av Sør-Norge, med Trondheim som det nordligste kontoret. Datterselskapene Utleiemegleren AS og Utleiemegleren Forvaltning AS yter administrativ og juridisk bistand til de øvrige selskaper i konsernet, mens de resterende datterselskapene har tillatelse til å drive eiendomsmegling.

Virksomhetens forretningside og strategi er å gjøre utleiemarkedet enklere, enten du eier eller leier.

#### Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Omsetning for konsernet i 2024 var NOK 343.671.093 med et ordinært resultat før skatt på NOK 22 505 033. Netto kontantstrøm i 2023 var NOK -16 006 094.

Likviditeten i konsernet er god med positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og en bankbeholdning på NOK 39 875 882 per 31.12.24. Utviklingen i omsetning og resultatgrad er som forventet.

I 2024 gjennomførte konsernet en restrukturering der Utleiemegleren Holding AS kjøpte aksjene i Utleiemegleren AS. Basert på armlengdes avstand ble egenkapitalverdien i Utleiemegleren AS verdsatt til NOK 555,8 millioner. Konsernregnskapet til Utleiemegleren Holding AS er utarbeidet basert på kontinuitet av konsernet, og merverdier identifisert ved transaksjonen er dermed ikke innregnet, med den konsekvens at egenkapitalen til konsernet er negativ. Egenkapitalandelen for konsernet er -98%. Egenkapitalandelen til morselskapet er derimot 59%.

Forbedring av konsernets omsetning er drevet av en økning i leiepriser, samt en økning i totale leieobjekter. Selskapet har hatt en økning av enheter for utleie gjennom 2024, til tross for at mange leieboliger har forsvunnet fra leiemarkedet grunnet at rammevilkårene for utleie har blitt dårligere. For 2025 ser selskapet for seg en fortsatt økning av leieobjekter, til tross for fortsatt reduksjon av sekundærboliger i leiemarkedet. Selskapet regner således med at det vil ta markedsandeler i 2025. Konsernets driftsresultat er redusert sammenlignet med tidligere år grunnet nedskrivning av tidligere aktiverte IT-prosjekter, samt en økning i rentekostnader knyttet til opptaket av ekstern gjeld.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.



## Finansiell risiko

### Markedsrisiko:

Rentenivået og generelle makroøkonomiske konjunkturer kan påvirke markedet for utleieboliger, og dermed aktivitetsnivået i konsernet.

### Kredittrisiko:

Utleiemegleren Holding AS har i forbindelse med oppkjøpet av Utleiemegleren AS tatt opp et lån på 175 millioner kroner. Lånet eksponerer konsernet for en kredittrisiko.

Denne risikoen er derimot i stor grad redusert ved at selskapet har en solid og stabil kontantstrøm fra drift, samt betydelige renteinntekter. Utover dette har Utleiemegleren begrenset sin kredittrisiko knyttet til ubetalt leie ved forsikringsordringer. Historiske tap på fordringer har vært uvesentlig.

### Likviditetsrisiko:

Selskapet har god likviditet og likviditetsrisikoen anses som lav.

## Forskning og utviklingsaktiviteter:

Selskapet driver ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

## Arbeidsmiljø

Morselskapet har ingen ansatte og således ikke noe arbeidsmiljø. Sykefraværet i konsernet utgjorde 3,12% av total arbeidstid, mot 3,27% i 2023.

Styret anser dette som tilfredsstillende, men vil fortsette arbeidet med å redusere antall sykedager.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i personskader eller store materielle skader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for ytterligere forbedringer.

Som en del av konsernets forsikringer er det tegnet forsikringer for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner med en samlet forsikringssum på NOK 10 millioner.

## Likestilling

Konsernet har per utgangen av året 202 ansatte, og av disse er 102 kvinner 50,5%. Kvinneandelen i administrative stillinger (forvaltningen) utgjør 53,6%, mens andelen av kvinner i lederstillinger på alle nivå i konsernet utgjør 40%.



Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt, prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn.

#### **Tiltak for å hindre diskriminering mv.**

Selskapet arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. I 2023 gjennomførte selskapet flere tiltak for å fremme likestilling og motvirke diskriminering. Dette inkluderte analyser og kartlegging av ansattes vilkår, gjennomføring av medarbeiderundersøkelser og opprettelse av varslingsmekanismer.

#### **Ytre miljø**

Etter styrets vurdering driver ikke selskapene virksomhet som har betydelig påvirkning på ytre miljø.

#### **Åpenhetsloven**

Selskapet har gjennomført aktsomhetsvurderinger m.m. i tråd med åpenhetslovens bestemmelser og våre policy for Selskapet og rapporterer hvordan vi jobber med kravene som følge av åpenhetsloven ble publisert den 30.juni 2024. Ny rapport vil bli publisert innen 30. juni 2025.

#### **Redegjørelse for årsregnskap og resultatdisponering**

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter et korrekt uttrykk for virksomhetens resultat for 2024 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Morselskapet har for 2024 hatt et resultat etter skatt på 6 835 047, som foreslås disponert som følger:

Dekning av tidligere tap	NOK	52 190
Avsatt til annen egenkapital	NOK	6 782 857
Sum disponert	NOK	6 835 047

Oslo, 27. mai 2025

\_\_\_\_\_  
Jon Olav Halgunset

\_\_\_\_\_  
Andreas Oulie

\_\_\_\_\_  
Geir Chr. Nielsen

\_\_\_\_\_  
Sondre Hove



## Resultatregnskap - mor/konsern

## Utleiemegleren Holding AS

Morselskap				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
0		Salgsinntekt	1,2	342 906 042	328 664 423
0		Annen driftsinntekt	1	765 051	518 911
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>343 671 093</b>	<b>329 183 334</b>
0	0	Varekostnad		0	6 940 470
0	0	Lønnskostnad	3	215 400 693	197 481 506
0	0	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 987 718	14 243 169
0	0	Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendel	4	3 430 156	0
91 832	52 312	Annen driftskostnad	3	78 776 535	74 827 172
<b>91 832</b>	<b>52 312</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>312 595 101</b>	<b>293 492 317</b>
<b>-91 832</b>	<b>-52 312</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>31 075 992</b>	<b>35 691 017</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
170 145	122	Annen renteinntekt	5	2 325 423	847 077
18 923 334	0	Annen finansinntekt	5	0	0
0	0	Rentekostnad fra foretak i samme konsern		0	0
10 267 037	0	Annen rentekostnad	5	10 558 956	596 334
0	0	Annen finanskostnad	5	337 426	33 284
<b>8 826 442</b>	<b>122</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 570 959</b>	<b>217 459</b>
<b>8 734 610</b>	<b>-52 190</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 505 032</b>	<b>35 908 476</b>
1 899 563		Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 110 415	9 053 319
<b>6 835 047</b>	<b>-52 190</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>17 394 617</b>	<b>26 855 157</b>
<b>6 835 047</b>	<b>-52 190</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>17 394 617</b>	<b>26 855 157</b>
0	0	Minoritetens andel		1 204 251	1 292 072
<b>6 835 047</b>	<b>-52 190</b>	<b>Majoritetens andel</b>		<b>16 190 366</b>	<b>25 563 085</b>
<b>Overføringer</b>					
0	-52 190	Overført til udekket tap			
52 190	0	Dekning av tidligere tap			
6 782 857	0	Avsatt til annen egenkapital			
<b>6 835 047</b>	<b>-52 190</b>	<b>Sum disponert</b>			



## Balanse - mor/konsern

### Utleiemegleren Holding AS

Morselskap				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
		<b>Eiendeler</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
0	0	FoU og IT-systemer	4	15 366 961	9 709 417
0	0	Kundeportefølje	4	11 745 327	5 731 281
0	0	Utsatt skattefordel	6	2 753 450	1 588 583
0	0	Goodwill	4	18 719 131	21 393 292
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>48 584 869</b>	<b>38 422 573</b>
0	0				
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	17 896 683	20 826 972
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 896 683</b>	<b>20 826 972</b>
556 362 937	0	Investering i datterselskap	7	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer		5 600	60 300
<b>556 362 937</b>	<b>0</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 600</b>	<b>60 300</b>
0	0				
<b>556 362 937</b>	<b>0</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 487 152</b>	<b>59 309 845</b>
0	0				
		<b>Omløpsmidler</b>			
0	0	Kundefordringer	8,9	1 586 914	1 611 730
0	0	Andre kortsiktige fordringer	9	15 187 541	15 137 401
76 618 860	0	Konsernfordringer	9	0	0
<b>76 618 860</b>	<b>0</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>16 774 455</b>	<b>16 749 131</b>
27 340 855	1 262	Bankinnskudd, kontanter o.l.	9,11	39 875 881	55 881 976
<b>103 959 715</b>	<b>1 262</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 650 336</b>	<b>72 631 108</b>
<b>660 322 652</b>	<b>1 262</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>123 137 488</b>	<b>131 940 953</b>



## Balanse - mor/konsern

### Utleiemegleren Holding AS

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
103 100	100 000	10	103 100	725 810
382 348 616	0	10	382 348 616	21 408 247
<b>382 451 716</b>	<b>100 000</b>		<b>382 451 716</b>	<b>22 134 057</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
0	-98 738	10	0	0
6 736 309	0	10	-504 480 201	13 601 578
0	0	10	1 108 627	1 325 424
<b>6 736 309</b>	<b>-98 738</b>		<b>-503 371 574</b>	<b>14 927 002</b>
<b>389 188 025</b>	<b>1 262</b>		<b>-120 919 858</b>	<b>37 061 059</b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Langsiktig gjeld</b>				
0	0	6	0	0
0	0		0	136 421
169 166 666	0	8	169 166 666	0
<b>169 166 666</b>	<b>0</b>		<b>169 166 666</b>	<b>136 421</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
0	0	9	7 866 585	7 190 035
1 899 563	0	6	6 275 284	8 858 058
0	0	11	17 824 443	24 156 635
0	0		1 287 506	26 497 060
2 920 494	0		41 636 861	28 041 686
97 147 904	0	9	0	0
<b>101 967 961</b>	<b>0</b>		<b>74 890 679</b>	<b>94 743 473</b>
<b>271 134 627</b>	<b>0</b>		<b>244 057 345</b>	<b>94 879 894</b>
<b>660 322 652</b>	<b>1 262</b>		<b>123 137 488</b>	<b>131 940 953</b>

Oslo, 27.05.2025

Styret i Utleiemegleren Holding AS

Andreas Søvtedt Oulie  
Styremedlem

Jon Olav Halgunset  
Styreleder

Geir Christian Nielsen  
Styremedlem

Sondre Hove  
Styremedlem



## Kontantstrømpoppstilling - mor/konsern

## Utleiemegleren Holding AS

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
8 734 610	-52 190	Resultat før skattekostnad	22 505 032	35 908 476
0	0	Periodens betalte skatter	-8 963 669	-6 563 301
0	0	Avskrivinger	14 987 718	14 243 169
0	0	Nedskrivning anleggsmidler	3 430 156	0
0	0	Endring i kundefordringer	24 816	2 042 837
0	0	Endring i leverandørgjeld	676 550	1 114
34 930 059	0	Endring i andre tidsavgrensningsposter	7 131 122	-3 255 727
<b>43 664 669</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>39 791 725</b>	<b>42 376 568</b>
	0			
		<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
-11 480 521	0	Konsernkontoordning	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	470 915
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-23 881 628	-8 923 104
-174 011 220	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-1 397 519	-3 410 000
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer	260 000	0
0	0	Innbetaling på lånefordringer konsern	0	188 459
0	0	Utbetaling på lånefordringer konsern	0	0
<b>-185 491 741</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-25 019 147</b>	<b>-11 673 730</b>
	0			
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
0	0	Innbetalinger av egenkapital	0	0
0	0	Utbetaling av utbytte	-199 945 339	-26 623 708
175 000 000	0	Opptak langsiktig lån	175 000 000	0
-5 833 334	0	Betaling avdrag	-5 833 334	0
0	0	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
0	0	Utbetaling av gjeld konsernbidrag	0	0
<b>169 166 666</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-30 778 673</b>	<b>-26 623 708</b>
<b>27 339 594</b>	<b>0</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-16 006 095</b>	<b>4 079 130</b>
1 262	53 452	Beholdning ved periodens begynnelse	55 881 976	51 802 465
<b>27 340 856</b>	<b>53 452</b>	<b>Beholdning ved periodens slutt</b>	<b>39 875 881</b>	<b>55 881 595</b>
27 340 855	1 262	Bankinnskudd	39 875 881	55 881 976



## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

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

### Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på selskapets finansielle og operasjonelle strategier, normalt ved å eie mer enn halvparten av stemmeberettigede aksjer. Investeringer med 20-50 % eierandel hvor konsernet har betydelig innflytelse defineres som tilknyttede selskaper.

### Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbytte er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

### Konsolideringsprinsipp

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunktet kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskaper med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste, og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.



## Salgsinntekter

Inntekter ved salg av tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Provisjon fra utleie og forvaltning av boliger inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

## Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer ellers klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

## Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendeler for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

## Immaterielle eiendeler og goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Goodwill avskrives over forventet løpetid.

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utviklingen av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi av driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivingsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skille mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmidlenes stand på anskaffelsestidspunktet.

## Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen forestas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendig kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lengre er til stede.

## Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.



Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskonteringen er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

## **Gjeld**

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

## **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt, beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøktende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres 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 skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseføres beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balanse (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

## **Kontantstrømoppstilling**

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



## Note 1 Driftsinntekter

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Meglervirksomhet	342 898 069	318 307 301
0	0	Vaktmestertjenester	7 973	10 357 122
0	0	Annen driftsinntekt	765 051	518 911
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekt</b>	<b>343 671 093</b>	<b>329 183 334</b>

Alle selskapets inntekter er opptjent i Norge

## Note 2 Transaksjoner med nærstående

Konsernets transaksjoner med nærstående parter:	Morselskap	Konsern
Salg av tjenester:		
Datterselskap	0	100 786 738
Kjøp av tjenester:		
Datterselskaper	0	100 786 738

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte mm.

	Konsern	
Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	171 368 086	149 144 114
Arbeidsgiveravgift	28 463 975	23 941 472
Pensjonskostnader	2 092 939	5 154 966
Andre ytelser	14 287 993	19 240 954
<b>Sum</b>	<b>216 212 992</b>	<b>197 481 506</b>

Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 202 181

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre godtgjørelser til styret. Det er ikke avtalt rettigheter ved andring av verv for styret.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	18 913	1 036 852
Øvrig bistand	18 638	515 112
<b>Sum</b>	<b>37 551</b>	<b>1 551 964</b>



## Note 4 Driftsmidler

Konsernet	Driftsløsøre,				Sum
	inventar	FoU og IT-systemer	Kundeportefølje	Goodwill	
Bokført verdi 01.01.	20 826 972	9 709 417	5 731 281	21 393 292	57 660 963
Tilgang	1 535 493	13 670 754	9 278 766	0	24 485 013
Årets avskrivninger	4 465 784	4 583 054	3 264 720	2 674 161	14 987 719
Nedskrivninger	0	3 430 156	0	0	3 430 156
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>17 896 681</b>	<b>15 366 961</b>	<b>11 745 327</b>	<b>18 719 131</b>	<b>63 728 100</b>

Forventet økonomisk levetid	3-10 år	5 år	5 år	10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær

Goodwill kan tilordnes effekten av synergier fra oppkjøp av Leiebolig-konsernet og Delego-konsernet og tilfører konsernet forventet fremtidig inntjening

## Note 5 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskap		Finansinntekter	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Renteinntekt fra andre konsernselskaper	0	0
170 145	122	Andre renteinntekter	2 325 423	847 077
18 923 334	0	Aksjeutbytte og konsernbidrag	0	0
0	0	Andre finansinntekter	0	0
<b>19 093 479</b>	<b>122</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 325 423</b>	<b>847 077</b>

Morselskap		Finanskostnader	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Rentekostnad til andre konsernselskaper	0	0
10 267 037	0	Andre rentekostnader	10 558 956	596 334
0	0	Andre finanskostnader	337 426	33 284
<b>10 267 037</b>	<b>0</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>10 896 382</b>	<b>629 618</b>



## Note 6 Skatt

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskap		Midlertidige forskjeller	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Netto midlertidige forskjeller	-4 599 072	-7 220 832
0	100 233	Underskudd til fremføring	-7 916 610	
<b>0</b>	<b>100 233</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-12 515 682</b>	<b>-7 220 832</b>
	0			
0	0	<b>Utsatt skatt</b>	-2 753 450	-1 588 583
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel		
0	0	For mye/lite avsatt tidligere år		
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-2 753 450</b>	<b>-1 588 583</b>

### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt		
8 734 610	-52 190	Resultat før skattekostnad	22 505 032	35 908 476
-18 923 334	0	Permanente forskjeller	372 164	5 242 974
-10 188 724	-52 190	Grunnlag for skattekostnad på årets resultater	22 877 196	41 151 450
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	4 959 540	-887 550
-100 233	0	Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 859 683	
-10 288 957	-52 190	Gr.lag for bet.skatt i res.regnskapet	24 977 053	40 263 900
18 923 334	0	+/- Mottatt/Avgitt konsernbidrag	0	0
<b>8 634 377</b>	<b>-52 190</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>24 977 053</b>	<b>40 263 900</b>

		Fordeling av skattekostnaden		
1 899 563	0	Betalbar skatt	12 195 868	8 858 058
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
1 899 563	0	Sum betalbar skatt	12 195 868	8 858 058
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-7 085 453	195 261
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
<b>1 899 563</b>	<b>0</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>5 110 415</b>	<b>9 053 319</b>

		Avstemming av årets skattekostnad		
8 734 610	0	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	22 505 032	35 908 476
1 921 614	0	Beregnet skatt (22%)	4 951 107	7 899 865
1 899 563	0	Skattekostnad i resultatregnskapet	5 110 415	9 053 319
22 051	0	Differanse	-159 308	-1 153 454

		Differansen består av følgende:		
0	0	Skatt av permanente forskjeller	81 876	1 153 454
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor		0
-22 051	0	Andre forskjeller	77 431	0
-22 051	0	Sum forklart differanse	159 307	1 153 454



<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
1 899 563	0	Betalbar skatt i skattekostnad	6 275 283	8 858 058
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	0	For mye, for lite avsatt tidligere	0	0
<b>1 899 563</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>6 275 283</b>	<b>8 858 058</b>



## 7 Investering i datterselskaper

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkapital siste	Resultat siste år	Balanseført verdi
			år (100%)	(100%)	
Utleiemegleren AS	Oslo	100 %	64 844 127	12 066 090	556 362 937
<b>Balanseført verdi 31.12</b>					<b>556 362 937</b>

Utleiemegleren Holding AS kjøpte i 2024 100% av aksjene i Utleiemegleren AS. Utleiemegleren AS eier igjen driftsselskapene i konsernet.

### Note 8 Fordringer og gjeld

Morselskap		Kundefordringer	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Kundefordringer til pålydende	1 586 914	1 611 730
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>1 586 914</b>	<b>1 611 730</b>

Selskapet tok i 2024 opp et langsiktig lån som forfaller i sin helhet etter 4 år. Selskapet har utover dette ingen langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år.

### Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

#### Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	76 618 860	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76 618 860</b>	<b>0</b>

	Korsiktig konserngjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	97 147 904	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>97 147 904</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Konsernkontoordning	2024	2023
Innestående konsernkonto	27 695 524	46 629 477
Morselskapets andel av konsernkonto	-6 417 756	1 035 676
Datterselskaper med innestående (gjeld i morselskap)	91 454 159	83 668 561
Datterselskaper med trekk (fordring i morselskap)	-57 340 879	-38 074 760
<b>Netto konserngjeld fra konsernkontoordning</b>	<b>34 113 280</b>	<b>45 593 801</b>

Utleiemegleren konsernet har en etablert konsernkontoordning hvor Utleiemegleren Holding AS iht avtalen er innehar, mens øvrige selskaper er underkontohavere eller deltakere. Banken kan avregne trekk og innestående mot hverandre, slik at nettoposisjoner representerer mellomværende mellom Utleiemegleren og Sparebank 1 Midt-Norge.



## Note 10 Egenkapital

### Morselskapet

Årets endringer i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	0	-98 738	1 262
Årets resultat	0	0	6 835 047	6 835 047
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Kapitalendring	3 100	382 348 616		382 351 716
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>103 100</b>	<b>382 348 616</b>	<b>6 736 309</b>	<b>389 188 025</b>

Kontroll

- - - -

### Konsernet

Årets endringer i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	725 810	21 408 247	14 927 002	37 061 059
Reorganisering konsernstruktur til k	-622 710	360 940 369	-360 317 659	0
Utbetaling knyttet til restrukturering	0	0	-174 011 220	-174 011 220
Majoritetens andel av årets resultat	0	0	16 190 366	16 190 366
Minoritetens andel av årets resultat	0	0	1 204 251	1 204 251
Avsatt utbytte	0	0	-1 287 506	-1 287 506
Utkjøp av minoritetsaksjonærer	0	0	-834 583	-834 583
Salg til minoritetsaksjonærer	0	0	260 000	260 000
Korrigerings	0	0	497 775	497 775
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>103 100</b>	<b>382 348 616</b>	<b>-503 371 574</b>	<b>-120 919 858</b>



## Note 11 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
	Bundne bankinnskudd		
	Skattetrekksmidler	8 175 283	7 547 524

## Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 103 100 består av 10 310 aksjer á kr. 10,00

Aksjonær	Tillitsverv	Representant	Antall	Eierandel
Fredensborg AS	Styremedlem	Andreas Søvtedt Oulie	5 155	50,0 %
	Styremedlem	Sondre Hove		
Louise Holding AS	Styreleder	Jon Olav Halgunset	1 400	13,6 %
GCN Holding AS	Styremedlem	Geir Christian Nielsen	1 400	13,6 %
Chriss Holding AS			1 400	13,6 %
TAF Holding AS			516	5,0 %
Toppfolka AS			439	4,3 %
<b>Totalt antall aksjer</b>			<b>10 310</b>	<b>100,0 %</b>

## Note 13 Klientmidler

Av selskapets datterselskaper driver 18 selskaper eiendomsmeglervirksomhet med oppbevaring av klientmidler.

I disse selskapene står innbetalinger fra kunder i forbindelse med leieforhold plassert på lovbestemte kundekonti, og er holdt adskilt fra selskapet midler.

I henhold til forskrifter fra Finansdepartementet skal ikke eiendomsmeglerselskaper inkludere disse midlene i sin balanse.

Følgende er derfor utelatt i balanseoppstillingen:

Oppbevarte klientmidler i konsernet	31.12.2024
Innestående på klientkonto	157 462 526
Klienters tilgodehavende	-157 462 526
<b>Overdekning/underdekning</b>	<b>0</b>



## Deltakere

**UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS** 988963828 Norge

**JON OLAV HALGUNSET** Norge

***Signert med Norsk BankID***

***05-28-2025 13:03:04 UTC***

**Undertegner**

**Dato**

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon Olav Halgunset

Jon Olav Halgunset  
jon@qubik.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 77.18.60.57

**GEIR CHRISTIAN NIELSEN** Norge

***Signert med Norsk BankID***

***05-28-2025 12:32:47 UTC***

**Undertegner**

**Dato**

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Christian Nielsen

Geir Christian Nielsen  
geir@fridmark.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 80.212.104.42

**ANDREAS OULIE** Norge

***Signert med Norsk BankID***

***05-28-2025 13:46:32 UTC***

**Undertegner**

**Dato**

Returnert navn fra Norsk BankID: Andreas Søtvedt Oulie

Andreas Oulie  
andreas.oulie@fredensborg.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 193.91.207.220

**SONDRE HOVE** Norge

***Signert med Norsk BankID***

***05-28-2025 13:30:38 UTC***

**Undertegner**

**Dato**

Returnert navn fra Norsk BankID: Sondre Hove

Sondre Hove  
sondre.hove@fredensborg.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 77.16.46.22