



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 705 336  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UTLEIE OG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Marnetveien 16  
1622 GRESSVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lasse Holst  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |                  |
| Salgsinntekt                                  |      | 1 304 655        | 828 374          |
| Annen driftsinntekt                           |      | 4 296 879        | 4 183 918        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>5 601 534</b> | <b>5 012 292</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                  |                  |
| Varekostnad                                   |      | 426 120          | 215 626          |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 205 613          | 124 950          |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 2    | 113 674          | 68 471           |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 1 692 370        | 1 609 587        |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>2 437 777</b> | <b>2 018 635</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>3 163 757</b> | <b>2 993 657</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                            |      | 203 342          | 41 744           |
| Annen finansinntekt                           |      | 245 243          | 42 962           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>448 586</b>   | <b>84 706</b>    |
| Annen rentekostnad                            |      | 465 345          | 303 432          |
| Annen finanskostnad                           |      | 459 483          |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>924 828</b>   | <b>303 432</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-476 242</b>  | <b>-218 727</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>2 687 515</b> | <b>2 774 931</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 3    | 537 299          | 601 034          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                  |                  |
| Avgitt konsernbidrag                          |      | 1 899 393        | 834 233          |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Overføringer annen egenkapital           |             | 250 823          | 1 339 664        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 3    | 40 184            | 41 757            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>40 184</b>     | <b>41 757</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 2,4  | 12 469 387        | 12 469 387        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.      | 2    | 421 686           | 356 109           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>12 891 073</b> | <b>12 825 496</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                | 5    | 1 531 141         | 565 294           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>1 531 141</b>  | <b>565 294</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>14 462 399</b> | <b>13 432 548</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 787 827           | 267 962           |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 267 069           | 195 448           |
| Konsernfordringer                              | 5    | 391 426           | 391 426           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>1 446 322</b>  | <b>854 837</b>    |
| <b>Investeringer</b>                           |      |                   |                   |
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter  |      |                   | 10 029 861        |
| <b>Sum investeringer</b>                       |      |                   | <b>10 029 861</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 6    | 17 070 376        | 8 052 223         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>17 070 376</b> | <b>8 052 223</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>18 516 698</b> | <b>18 936 921</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2022              | 2021              |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |      | <b>32 979 096</b> | <b>32 369 469</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Selskapskapital                       | 7,8  | 500 000           | 500 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>500 000</b>    | <b>500 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                     | 8    | 13 065 108        | 12 814 285        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>13 065 108</b> | <b>12 814 285</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | <b>13 565 108</b> | <b>13 314 285</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 4    | 12 750 000        | 13 500 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>12 750 000</b> | <b>13 500 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>12 750 000</b> | <b>13 500 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                       |      | 244 525           | 211 092           |
| Betalbar skatt                        | 3    |                   | 384 904           |
| Skyldig offentlige avgifter           |      | 176 483           | 99 774            |
| Kortsiktig konserngjeld               | 5    | 2 435 119         | 1 069 529         |
| Annen kortsiktig gjeld                |      | 3 807 861         | 3 789 884         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>6 663 988</b>  | <b>5 555 184</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>19 413 988</b> | <b>19 055 184</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>32 979 096</b> | <b>32 369 469</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 337197

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 705 336  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UTLEIE OG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gressvikfloa 11  
1621 GRESSVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lasse Holst  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 28.03.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 979 705 336  
UTLEIE OG EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                           | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |             |                  |                  |
| Salgsinntekt                                  |             | 1 304 655        | 828 374          |
| Annen driftsinntekt                           |             | 4 296 879        | 4 183 918        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |             | <b>5 601 534</b> | <b>5 012 292</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |             |                  |                  |
| Varekostnad                                   |             | 426 120          | 215 626          |
| Lønnskostnad                                  | 1           | 205 613          | 124 950          |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 2           | 113 674          | 68 471           |
| Annen driftskostnad                           | 1           | 1 692 370        | 1 609 587        |
| <b>Sum kostnader</b>                          |             | <b>2 437 777</b> | <b>2 018 635</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |             | <b>3 163 757</b> | <b>2 993 657</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                            |             | 203 342          | 41 744           |
| Annen finansinntekt                           |             | 245 243          | 42 962           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |             | <b>448 586</b>   | <b>84 706</b>    |
| Annen rentekostnad                            |             | 465 345          | 303 432          |
| Annen finanskostnad                           |             | 459 483          |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |             | <b>924 828</b>   | <b>303 432</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |             | <b>-476 242</b>  | <b>-218 727</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |             |                  |                  |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 3           | 537 299          | 601 034          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |             | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |             | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |             | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |             |                  |                  |
| Avgitt konsernbidrag                          |             | 1 899 393        | 834 233          |
| Overføringer annen egenkapital                |             | 250 823          | 1 339 664        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |             | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |



Organisasjonsnr: 979 705 336  
UTLEIE OG EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                                   |   |               |               |
|-----------------------------------|---|---------------|---------------|
| Utsatt skattefordel               | 3 | 40 184        | 41 757        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |   | <b>40 184</b> | <b>41 757</b> |

##### Varige driftsmidler

|   |     |                   |                   |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom   | 2,4 | 12 469 387        | 12 469 387        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2   | 421 686           | 356 109           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |     | <b>12 891 073</b> | <b>12 825 496</b> |

##### Finansielle anleggsmidler

|                                      |   |                  |                |
|--------------------------------------|---|------------------|----------------|
| Lån til foretak i samme konsern      | 5 | 1 531 141        | 565 294        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |   | <b>1 531 141</b> | <b>565 294</b> |

#### Sum anleggsmidler

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>14 462 399</b> | <b>13 432 548</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                              |   |                  |                |
|------------------------------|---|------------------|----------------|
| Kundefordringer              |   | 787 827          | 267 962        |
| Andre kortsiktige fordringer |   | 267 069          | 195 448        |
| Konsernfordringer            | 5 | 391 426          | 391 426        |
| <b>Sum fordringer</b>        |   | <b>1 446 322</b> | <b>854 837</b> |

##### Investeringer

|   |  |  |                   |
|---|--|--|-------------------|
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter |  |  | 10 029 861        |
| <b>Sum investeringer</b>                      |  |  | <b>10 029 861</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |   |                   |                  |
|--|---|-------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  | 6 | 17 070 376        | 8 052 223        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |   | <b>17 070 376</b> | <b>8 052 223</b> |

#### Sum omløpsmidler

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>18 516 698</b> | <b>18 936 921</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

#### SUM EIENDELER

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>32 979 096</b> | <b>32 369 469</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



|                                   |     |                   |                   |
|-----------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |     |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |     |                   |                   |
| Selskapskapital                   | 7,8 | 500 000           | 500 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |     | <b>500 000</b>    | <b>500 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |     |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 8   | 13 065 108        | 12 814 285        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |     | <b>13 065 108</b> | <b>12 814 285</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |     | <b>13 565 108</b> | <b>13 314 285</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |     |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |     |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |     |                   |                   |
| Gjeld til                         |     |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 4   | 12 750 000        | 13 500 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |     | <b>12 750 000</b> | <b>13 500 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |     | <b>12 750 000</b> | <b>13 500 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |     |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |     | 244 525           | 211 092           |
| Betalbar skatt                    | 3   |                   | 384 904           |
| Skyldig offentlige avgifter       |     | 176 483           | 99 774            |
| Kortsiktig konserngjeld           | 5   | 2 435 119         | 1 069 529         |
| Annen kortsiktig gjeld            |     | 3 807 861         | 3 789 884         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |     | <b>6 663 988</b>  | <b>5 555 184</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |     | <b>19 413 988</b> | <b>19 055 184</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |     | <b>32 979 096</b> | <b>32 369 469</b> |



Organisasjonsnr: 979 705 336  
UTLEIE OG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <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

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

## Fordringer

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <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> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Til generalforsamlingen i  
Utleie og Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert Utleie og Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 150 216. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene) og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Øvrig informasjon*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### *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.

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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den

Side 1 av 2

Plankebyen Revisjon v/ Roy Egil Johansen, Org.nr. 919 706 805 Mva, Rev.reg.nr. 1008407

Mosseveien 39, 1610 Fredrikstad, Mob. 48 16 20 35 [roy.johansen@pbrevisjon.no](mailto:roy.johansen@pbrevisjon.no)

I kontorfellesskap med Kråkerøy Revisjon og Pluss & Minus AS



Den norske Revisorforening



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

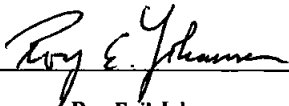
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Fredrikstad, 21.03.2023

Plankebyen Revisjon v/ Roy Egil Johansen

  
Roy Egil Johansen  
Statsautorisert revisor

Plankebyen Revisjon v/ Roy Egil Johansen, Org.nr. 919 706 805 Mva, Rev.reg.nr. 1008407

Mosseveien 39, 1610 Fredrikstad, Mob. 48 16 20 35 [roy.johansen@pbrevisjon.no](mailto:roy.johansen@pbrevisjon.no)

I kontorfellesskap med Kråkerøy Revisjon og Plus & Minus AS





**Årsregnskap 2022  
for  
Utleie og Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 979705336**



GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL

**Utleie og Eiendom AS**

Den 21.03.2023 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Utleie og Eiendom AS.

Til stede var samtlige aksjonærer og medlemmer av styret.

Følgende ble behandlet:

1. **Arsberetning 2022**  
Årsberetningen for 2022 ble vedtatt og vedlagt protokollen.
2. **Årsregnskap 2022**  
Årsregnskapet ble fremlagt sammen med revisors beretning og vedtatt.
3. **Resultatdisponering**  
Styrets forslag til disponering av årets resultat er inntatt i årsregnskapet.  
Styrets forslag til disponering ble vedtatt.
4. **Valg av styret**  
Det sittende styret ble gjenvalgt.

Flere saker forelå ikke til behandling.

Gressvik, 21.03.2023

Lasse Holst  
Styreleder/daglig leder



Utleie og Eiendom AS

## Årsberetning 2022

### Virksomhetens art

Selskapet er et eiendomsselskap med utvikling, utleie og salg. Selskapet er lokalisert i Fredrikstad kommune.

### Rettvisende bilde

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsavslutningen som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

### Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og styret har lagt dette til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

### Arbeidsmiljø og Likestilling

Selskapet har ingen fast ansatte.

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljøet og det er derfor ikke iverksatt spesielle tiltak i løpet av året.

Styret består av et medlem som er mann.

### Årets resultat

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, uttrykk for selskapets stilling pr. 31.12.2022.

Gressvik, 21.03.2023

Lasse Holst  
Styreleder/daglig leder



## Utleie og Eiendom AS

## Resultatregnskap

|  | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b> |      |                  |                  |
| <b>Driftsinntekter</b>                   |      |                  |                  |
| Salgsinntekt                             |      | 1 304 655        | 828 374          |
| Annen driftsinntekt                      |      | 4 296 879        | 4 183 918        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>               |      | <b>5 601 534</b> | <b>5 012 292</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                   |      |                  |                  |
| Varekostnad                              |      | 426 120          | 215 626          |
| Lønnskostnad                             | 1    | 205 613          | 124 950          |
| Avskrivning på varige driftsmidler       | 2    | 113 674          | 68 471           |
| Annen driftskostnad                      | 1    | 1 692 370        | 1 609 587        |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>2 437 777</b> | <b>2 018 635</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                    |      | <b>3 163 757</b> | <b>2 993 657</b> |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                  |                  |
| <b>Finansinntekter</b>                   |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                       |      | 203 342          | 41 744           |
| Annen finansinntekt                      |      | 245 243          | 42 962           |
| <b>Sum finansinntekter</b>               |      | <b>448 586</b>   | <b>84 706</b>    |
| <b>Finanskostnader</b>                   |      |                  |                  |
| Annen rentekostnad                       |      | 465 345          | 303 432          |
| Annen finanskostnad                      |      | 459 483          | 0                |
| <b>Sum finanskostnader</b>               |      | <b>924 828</b>   | <b>303 432</b>   |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>                |      | <b>(476 242)</b> | <b>(218 727)</b> |
| <b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>   |      | <b>2 687 515</b> | <b>2 774 931</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat       | 3    | 537 299          | 601 034          |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT</b>                 |      | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                       |      | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |
| <b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>           |      |                  |                  |
| Avgitt konsernbidrag                     |      | 1 899 393        | 834 233          |
| Overføringer annen egenkapital           |      | 250 823          | 1 339 664        |
| <b>SUM OVERF. OG DISP.</b>               |      | <b>2 150 216</b> | <b>2 173 897</b> |



## Utleie og Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

|   | Note | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>             |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                       | 3    | 40 184            | 41 757            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>         |      | <b>40 184</b>     | <b>41 757</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom   | 2,4  | 12 469 387        | 12 469 387        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2    | 421 686           | 356 109           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |      | <b>12 891 073</b> | <b>12 825 496</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>          |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern           | 5    | 1 531 141         | 565 294           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>      |      | <b>1 531 141</b>  | <b>565 294</b>    |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>14 462 399</b> | <b>13 432 548</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                         |      |                   |                   |
| Kundefordringer                           |      | 787 827           | 267 963           |
| Fordringer på konsernselskap              | 5    | 391 426           | 391 426           |
| Andre kortsiktige fordringer              |      | 267 069           | 195 448           |
| <b>Sum fordringer</b>                     |      | <b>1 446 322</b>  | <b>854 837</b>    |
| <b>Investeringer</b>                      |      |                   |                   |
| Andre markedsbaserte finansielle instr.   |      | 0                 | 10 029 861        |
| <b>Sum investeringer</b>                  |      | <b>0</b>          | <b>10 029 861</b> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.              | 6    | 17 070 376        | 8 052 223         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>18 516 698</b> | <b>18 936 921</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>32 979 096</b> | <b>32 369 469</b> |



## Utleie og Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

|                                     | Note | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>         |      |                   |                   |
| Selskapskapital                     | 7,8  | 500 000           | 500 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>     |      | <b>500 000</b>    | <b>500 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                   | 8    | 13 065 108        | 12 814 285        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     |      | <b>13 065 108</b> | <b>12 814 285</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>              |      | <b>13 565 108</b> | <b>13 314 285</b> |
| <b>GJELD</b>                        |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>             |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>       |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 4    | 12 750 000        | 13 500 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>   |      | <b>12 750 000</b> | <b>13 500 000</b> |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>         |      | <b>12 750 000</b> | <b>13 500 000</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>             |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |      | 244 525           | 211 092           |
| Betalbar skatt                      | 3    | 0                 | 384 904           |
| Skyldig offentlige avgifter         |      | 176 483           | 99 774            |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 5    | 2 435 119         | 1 069 529         |
| Annen kortsiktig gjeld              |      | 3 807 861         | 3 789 884         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>         |      | <b>6 663 988</b>  | <b>5 555 184</b>  |
| <b>SUM GJELD</b>                    |      | <b>19 413 988</b> | <b>19 055 184</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      | <b>32 979 096</b> | <b>32 369 469</b> |

Gressvik, 21.03.2023

Lasse Holst  
Styreleder/daglig leder



Utleie og Eiendom AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

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

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer, aksjefond og lignende vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger inntektsføres som annen finansinntekt.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.





## Utleie og Eiendom AS

## Noter 2022

## Note 3 - Betalbar skatt

**Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Resultat før skattekostnader         | 2 687 515  |
| + Permanente og andre forskjeller    | -245 243   |
| + Endring i midlertidige forskjeller | -7 153     |
| - Ytet konsernbidrag                 | -2 435 119 |
| <b>= Inntekt</b>                     | <b>0</b>   |

**Spesifikasjon av årets skattekostnad:**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Beregnet skatt av årets resultat     | 0              |
| <b>= Sum betalbar skatt</b>          | <b>0</b>       |
| + Skatteeffekt av ytet konsernbidrag | 535 726        |
| +/- Endring i utsatt skatt           | 1 573          |
| <b>= Ordinær skattekostnad</b>       | <b>537 299</b> |
| Skattesats i inntektsåret            | 22             |

**Betalbar skatt i balansen består av**

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Sum betalbar skatt                 | 0        |
| <b>= Betalbar skatt i balansen</b> | <b>0</b> |

**Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt**

|                               | 2022            | 2021            | Endring       |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill | -405 489        | -432 976        | -27 487       |
| + Utestående fordringer       | -43 356         | -56 856         | -13 501       |
| + Gevinst- og tapskonto       | 266 188         | 300 023         | 33 835        |
| <b>Sum</b>                    | <b>-182 657</b> | <b>-189 809</b> | <b>-7 153</b> |

**Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt** -7 453

**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

|                                       | 2022            | 2021            |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill         | -405 489        | -432 976        |
| + Utestående fordringer               | -43 356         | -56 856         |
| + Gevinst- og tapskonto               | 266 188         | 300 023         |
| <b>= Grunnlag utsatt skatt</b>        | <b>-182 657</b> | <b>-189 809</b> |
| <b>Utsatt skatt</b>                   | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| Negativt grunnlag utsatt skatt        | 182 657         | 189 809         |
| <b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b> | <b>182 657</b>  | <b>189 809</b>  |
| <b>Utsatt skattefordel 22 %</b>       | <b>40 184</b>   | <b>41 757</b>   |



Utleie og Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 4 - Pantstillelser

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjon med pant i selskapets eiendommer.  
Bokført verdi av gjeld pr. 31.12.2022 er kr. 12 750 000.  
Bokført verdi av pantsatte eiendommer pr. 31.12.2022 er kr. 2 370 472.  
Det er merverdier utover bokført verdi i de pantsatte eiendommer.

### Note 5 - Gjeld og fordringer konsernselskap

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Langsiktige fordringer</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| H. J. Nilsensgate Invest AS   | 1 531 141         | 565 294           |
| <b>Kortsiktig fordring</b>    | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| Holst Holding AS              | 391 426           | 391 426           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>       | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| H. J. Nilsensgate Invest AS   | 2 435 119         | 1 069 529         |

### Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bundne bankinnskudd utgjør pr 31.12.2022 kr 17 613 og utgjorde pr 31.12.2021 kr 9 246.

### Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 500 000.

Selskapet har en aksjonær:

| Navn             | Foretaksnr  | Antall | Eierandel |
|------------------|-------------|--------|-----------|
| Holst Holding AS | 987 350 539 | 1 000  | 100,00 %  |

Styreleder Lasse Holst eier 91% av aksjene i Holst Holding AS.



Utleie og Eiendom AS

**Noter 2022**

**Note 8 - Egenkapital**

|                            | <b>Aksjekapital</b> | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|----------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Pr 1.1.2022                | 500 000             | 12 814 285               | 13 314 285             |
| Tilført fra årets resultat | 0                   | 2 150 216                | 2 150 216              |
| Ytet konsernbidrag         | 0                   | -1 899 393               | -1 899 393             |
| <b>Pr 31.12.2022</b>       | <b>500 000</b>      | <b>13 065 108</b>        | <b>13 565 108</b>      |