



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 963 828
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Josefines gate 18
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Haakon Brandsæter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		76 806 801	70 498 936
Annen driftsinntekt		790 873	
Sum inntekter	2	77 597 674	70 498 936
Kostnader			
Lønnskostnad	3	48 223 010	37 533 882
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 448 704	3 160 974
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 689 068	
Annen driftskostnad		30 786 136	30 286 348
Sum kostnader		86 146 918	70 981 204
Driftsresultat		-8 549 245	-482 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		335 934	
Annen renteinntekt		26 714	279 261
Annen finansinntekt		2 001	
Sum finansinntekter		364 649	279 261
Rentekostnad til foretak i samme konsern		489 160	
Annen rentekostnad		62 821	595 075
Sum finanskostnader		551 981	595 075
Netto finans		-187 332	-315 814
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 736 577	-798 082
Skattekostnad på resultat	5	-2 106 345	-175 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 630 232	-622 789
Årsresultat		-6 630 232	-622 789
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 630 232	-622 789
Totalresultat		-6 630 232	-622 789



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	9		
Udekket tap	9		
Avsatt til annen egenkapital		-5 532 570	
Overført fra annen egenkapital		-1 097 662	-622 789
Sum overføringer og disponeringer		-6 630 232	-622 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4	2 822 426	4 726 320
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	5	250 662	12 578
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		3 073 088	4 738 898
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		12 392 632	11 637 904
Sum varige driftsmidler	4	12 392 632	11 637 904
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	11 344 059	27 680 376
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum finansielle anleggsmidler		11 344 059	27 680 376
Sum anleggsmidler		26 809 779	44 057 178
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		230 164	385 492
Andre kortsiktige fordringer	7	19 052 749	9 873 079
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		
Sum fordringer		19 282 913	10 258 570
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 182 670	3 901 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 182 670	3 901 754
Sum omløpsmidler		21 465 583	14 160 324
SUM EIENDELER		48 275 362	58 217 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	9		
Annen egenkapital	9	593 491	1 097 662
Udisponert resultat			
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		593 491	1 097 662
Sum egenkapital		1 093 491	1 597 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		123 055
Andre avsetninger for forpliktelser		425 562	1 156 435
Sum avsetninger for forpliktelser		425 562	1 279 490
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 819 668	38 474 696
Sum annen langsiktig gjeld		1 819 668	38 474 696
Sum langsiktig gjeld		2 245 230	39 754 186
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	25 797 236	
Leverandørgjeld	7	3 826 875	5 562 646
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		5 096 104	4 357 742
Annen kortsiktig gjeld	7	10 216 426	6 945 265
Sum kortsiktig gjeld		44 936 641	16 865 654
Sum gjeld		47 181 871	56 619 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 275 362	58 217 501



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 439361

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 963 828
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Josefines gate 18
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Haakon Brandsæter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 988 963 828
UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		76 806 801	70 498 936
Annen driftsinntekt		790 873	
Sum inntekter	2	77 597 674	70 498 936
Kostnader			
Lønnskostnad	3	48 223 010	37 533 882
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 448 704	3 160 974
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 689 068	
Annen driftskostnad		30 786 136	30 286 348
Sum kostnader		86 146 918	70 981 204
Driftsresultat		-8 549 245	-482 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		335 934	
Annen renteinntekt		26 714	279 261
Annen finansinntekt		2 001	
Sum finansinntekter		364 649	279 261
Rentekostnad til foretak i samme konsern		489 160	
Annen rentekostnad		62 821	595 075
Sum finanskostnader		551 981	595 075
Netto finans		-187 332	-315 814
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-2 106 345	-175 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 630 232	-622 789
Årsresultat		-6 630 232	-622 789
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 630 232	-622 789
Totalresultat		-6 630 232	-622 789
Overføringer og disponeringer			



Avgitt konsernbidrag	9		
Udekket tap	9		
Avsatt til annen egenkapital		-5 532 570	
Overført fra annen egenkapital		-1 097 662	-622 789
Sum overføringer og disponeringer		-6 630 232	-622 789



Organisasjonsnr: 988 963 828
UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4	2 822 426	4 726 320
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	5	250 662	12 578
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		3 073 088	4 738 898
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		12 392 632	11 637 904
Sum varige driftsmidler	4	12 392 632	11 637 904
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	11 344 059	27 680 376
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum finansielle anleggsmidler		11 344 059	27 680 376
Sum anleggsmidler		26 809 779	44 057 178
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		230 164	385 492
Andre kortsiktige fordringer	7	19 052 749	9 873 079
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		
Sum fordringer		19 282 913	10 258 570
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	2 182 670	3 901 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 182 670	3 901 754
Sum omløpsmidler		21 465 583	14 160 324
SUM EIENDELER		48 275 362	58 217 502
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	9		
Annen egenkapital	9	593 491	1 097 662
Udisponert resultat			
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		593 491	1 097 662
Sum egenkapital		1 093 491	1 597 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		123 055
Andre avsetninger for forpliktelse		425 562	1 156 435
Sum avsetninger for forpliktelse		425 562	1 279 490
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 819 668	38 474 696
Sum annen langsiktig gjeld		1 819 668	38 474 696
Sum langsiktig gjeld		2 245 230	39 754 186
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	25 797 236	
Leverandørgjeld	7	3 826 875	5 562 646
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		5 096 104	4 357 742
Annen kortsiktig gjeld	7	10 216 426	6 945 265
Sum kortsiktig gjeld		44 936 641	16 865 654
Sum gjeld		47 181 871	56 619 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 275 362	58 217 501



Organisasjonsnr: 988 963 828
UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
37.00

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.



Årsregnskap og styreprotokoll UM Forvaltning

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Oulie, Andreas Søtvedt (20.02.1985), signert 16.05.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), signert 16.05.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), signert 16.05.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), signert 16.05.2023 med Signicat Sign BANKID
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), signert 16.05.2023 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Årsregnskap 2022

Utleiemegleren Forvaltning AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 963 828

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Søvtedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSBERETNING 2022 for Utleiemegleren Forvaltning AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Virksomhetens art er bistand til økonomisk og juridisk forvaltning av bolig eiendommer og leveranse av IT systemer og administrative støttefunksjoner til selskapene i konsernet. Virksomheten drives fra Josefines gate 18 i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Resultatet for 2022 er et underskudd på kr. 6 630 232,-. Soliditeten og likviditeten for selskapet er god.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Foretaket har ikke drevet med forsknings- og utviklingsaktivitet i regnskapsåret.

Fortsatt drift - forutsetningen

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet, og det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

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 MNOK 10.

Arbeidsmiljøet

Arbeidsmiljøet anses som godt, og med et lavt sykefravær.

Det er ikke iverksatt tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet.

Det har ikke vært skader/ulykker.

Likestilling

Av bedriftens ansatte er det en jevn fordeling mellom kjønnene. I styret er det fire menn.

Ytre miljø

Det er ingen forhold ved virksomheten som har påvirkning på det ytre miljø.

Resultatdisponering

Forslag til anvendelse av overskudd fremgår av årsregnskapet.

1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Åpenhetsloven

Selskapet har startet arbeidet med aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven og en redegjørelse blir offentliggjort på selskapets nettside, www.utleiemegleren.no innen fristen 30. juni 2023.

Oslo, 8.5.2022

Andreas Oulie

Styrets leder

Jon Olav Halgunset

Styremedlem

Geir Chr. Nielsen

Styremedlem

Erik Gullestad

Styremedlem

Stian Carlsen

Administrerende direktør

2

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Resultatregnskap Utleiemegleren Forvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		76 806 801	70 498 936
Annen driftsinntekt		790 873	0
Sum driftsinntekter	2	77 597 674	70 498 936
Lønnskostnad	3	48 223 010	37 533 882
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 448 704	3 160 974
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 689 068	0
Annen driftskostnad		30 786 136	30 286 348
Sum driftskostnader		86 146 918	70 981 204
Driftsresultat		-8 549 245	-482 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		335 934	0
Annen renteinntekt		26 714	279 261
Annen finansinntekt		2 001	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		489 160	0
Annen rentekostnad		62 821	595 075
Resultat av finansposter		-187 332	-315 814
Resultat før skattekostnad		-8 736 577	-798 082
Skattekostnad på resultat	5	-2 106 345	-175 293
Resultat		-6 630 232	-622 789
Årsresultat		-6 630 232	-622 789
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-5 532 570	0
Overført fra annen egenkapital		1 097 662	622 789
Sum overføringer		-6 630 232	-622 789

Utleiemegleren Forvaltning AS

Side 2

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Søvtedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Balanse
Utleiemegleren Forvaltning AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4	2 822 426	4 726 320
Utsatt skattefordel	5	250 662	12 578
Sum immaterielle eiendeler		3 073 088	4 738 898
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		12 392 632	11 637 904
Sum varige driftsmidler	4	12 392 632	11 637 904
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	11 344 059	27 680 376
Sum finansielle anleggsmidler		11 344 059	27 680 376
Sum anleggsmidler		26 809 779	44 057 178
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		230 164	385 492
Andre kortsiktige fordringer	7	19 052 749	9 873 079
Sum fordringer		19 282 913	10 258 570
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 182 670	3 901 754
Sum omløpsmidler		21 465 583	14 160 324
Sum eiendeler		48 275 362	58 217 502

Utleiemegleren Forvaltning AS

Side 3

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Balanse

Utleiemegleren Forvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	593 491	1 097 662
Sum opptjent egenkapital		593 491	1 097 662
Sum egenkapital		1 093 491	1 597 662
Gjeld			
Utsatt skatt	5	0	123 055
Andre avsetninger for forpliktelser		425 562	1 156 435
Sum avsetning for forpliktelser		425 562	1 279 490
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 819 668	38 474 696
Sum annen langsiktig gjeld		1 819 668	38 474 696
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	25 797 236	0
Leverandørgjeld	7	3 826 875	5 562 646
Skyldig offentlige avgifter		5 096 104	4 357 742
Annen kortsiktig gjeld	7	10 216 426	6 945 265
Sum kortsiktig gjeld		44 936 641	16 865 654
Sum gjeld		47 181 871	56 619 839
Sum egenkapital og gjeld		48 275 362	58 217 501

Oslo, 08.05.2023

Styret i Utleiemegleren Forvaltning AS

Andreas Søvtedt Oulie
styreleder

Geir Christian Nielsen
styremedlem

Jon Olav Halgunset
styremedlem

Erik Glæsel Gullestad
styremedlem

Geir Inge Skogheim
daglig leder

Utleiemegleren Forvaltning AS

Side 4

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Søvtedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Kontantstrøm Utleiemegleren Forvaltning AS

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-8 736 577	-798 082
Periodens betalte skatt	0	1 188 701
Avskrivninger	4 448 704	3 160 974
Nedskrivning/reversering anleggsmidler	2 689 068	0
Endring i kundefordringer	155 327	635 323
Endring i leverandørgjeld	-1 735 771	2 646 280
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 926 440	995 558
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-5 105 689	7 828 754
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-5 989 607	-11 007 473
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	15 672 351	-19 739 110
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	9 682 744	-30 746 583
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto innbetaling kassekreditt	25 797 236	0
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	0	23 574 028
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-33 383 867	3 645 098
Innbetalinger av konsernbidrag fra MS	1 290 492	1 294 636
Utbetalinger av konsernbidrag til MS	0	-3 923 567
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-6 296 139	24 590 195
Netto kontantstrøm for perioden	-1 719 084	1 672 366
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	3 901 754	2 229 389
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	2 182 670	3 901 754
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	2 182 670	3 901 754
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	0	0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

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

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig 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, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og 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 eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende. Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling 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

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Forskning og utvikling

Utgifter til forskning og utvikling balanseføres i den grad man kan identifisere en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og hvor anskaffelseskostnaden kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført forskning og utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Driftsinntekter

	2022	2021
Forvaltning og administrasjon innad i konsernet	74 283 712	67 372 115
Juridisk bistand	2 493 635	3 700 760
Andre driftsinntekter	820 327	-573 939
Sum	77 597 674	70 498 936

Alle selskapets inntekter er fra virksomhet i Norge.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	38 689 879	30 014 903
Arbeidsgiveravgift	5 225 718	4 757 514
Pensjonskostnader	2 517 167	2 119 216
Andre ytelser	1 790 247	642 248
Sum	48 223 010	37 533 882

Sysselsatte årsverk	42	37
---------------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	2 063 083	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	117 600	0
Sum	2 180 683	0

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	91 200	56 419
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Sum	91 200	56 419

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Note 4 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, o.l.	Forskning og utvikling	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	13 046 102	10 055 406	25 000	23 126 508
Tilgang	5 989 606	0	0	5 989 606
Avgang	0	0	0	0
Nedskrivning	2 689 068	0	0	2 689 068
Anskaffelseskost 31.12.2022	16 346 640	10 055 406	25 000	26 427 046
Akkumulerte avskrivninger	3 979 010	7 232 978	0	11 211 988
Bokført verdi per 31.12.2022	12 367 630	2 822 428	25 000	15 215 058
Årets avskrivninger	2 544 810	1 903 894	0	4 448 704
Avskrivningsplan	3-13 år	5 år	Avskrives ikke	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Note 5 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-237 878	1 327 543	1 565 421
Fordringer	-840 000	-825 374	14 626
Avsetninger mv	-425 562	-1 156 435	-730 873
Sum	-1 503 440	-654 265	849 175
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	425 561	1 156 435	730 874
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 077 879	502 170	1 580 049
Utsatt skattefordel (22 %)	-237 133	110 477	347 611
Korreksjon fra skatteoppgjøret 2021	-13 528		
Utsatt skattefordel i regnskapet	-250 661		

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-8 736 577	-798 082
Permanente forskjeller	16 134	1 298
Endring i midlertidige forskjeller	787 683	-559 343
Mottatt konsernbidrag	7 932 759	1 356 127
Skattepliktig inntekt	0	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-2 106 345	-175 293
Skattekostnad ordinært resultat	-2 106 345	-175 293

Avstemming av skattekostnaden

Resultat før skatt	-8 736 577	-798 082
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 922 047	-175 577
Skatteeffekt av permanente forskjeller	3 550	285
Sum	-1 918 497	-175 291
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-1 745 207	-298 348
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 745 207	298 348
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Søvtedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Note 6 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note Ikke funnet, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter: 2022

a) Salg av varer og tjenester

Salg av tjenester
- Konserninternt 74 283 712

b) Kjøp av varer og tjenester

Franchisekostnader
- Morselskap 3 839 095

Note 7 Fordringer og gjeld

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	17 556 758	9 164 534	11 344 059	27 680 376
Sum	17 556 758	9 164 534	11 344 059	27 680 376

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	529 645	495 904	5 743 235	42 398 263
Sum	529 645	495 904	5 743 235	42 398 263

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	11 344 059	27 680 376
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

	Konsernkontoordning	
	2022	2021
Foretak i samme konsern	-25 797 236	0
Sum	-25 797 236	0

Note 8 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Bundne bankinnskudd	2022	2021
Skattetrekkskonto	1 661 673	1 797 277

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forsøret av



Posten Norge



Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	500 000	1 097 662	1 597 662
Korreksjon mottatt konsernbidrag 2021	0	-61 492	-61 492
Årets resultat	0	-6 630 232	-6 630 232
Mottatt konsernbidrag	0	6 187 553	6 187 553
Egenkapital 31.12.2022	500 000	593 491	1 093 491

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 5 155 består av 5 155 aksjer à kr. 97. Det er kun en aksjeklasse.

Oversikt over aksjonærer 31.12.2022

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel
Utleiemegleren AS	Morselskap	5 155	100%
Sum		5 155	100%

Konsernregnskapet som inkluderer Utleiemegleren Forvaltning AS kan fås utlevert hos morselskapet Utleiemegleren AS med forretningskontor Josefines gate 18, 0351 OSLO .

Note 11 Klientmidler

Innbetalinger fra kunder i forbindelse med leieforhold står plassert på lovbestemte kundekonti og er holdt adskilt fra selskapets midler. I henhold til forskrifter fra Finansdepartementet skal ikke eiendomsmeglerselskaper inkludere disse midler i sin balanse. Således er følgende utelatt i selskapets balanseoppstilling:

	31.12.2022
Innestående på klientkonto	2 727 320
Klienters tilgodehavende	-2 727 320
Overdekning / underdekning	0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSBERETNING 2022 for Utleiemegleren Forvaltning AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Virksomhetens art er bistand til økonomisk og juridisk forvaltning av bolig eiendommer og leveranse av IT systemer og administrative støttefunksjoner til selskapene i konsernet. Virksomheten drives fra Josefines gate 18 i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Resultatet for 2022 er et underskudd på kr. 6 630 232,-. Soliditeten og likviditeten for selskapet er god.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Foretaket har ikke drevet med forsknings- og utviklingsaktivitet i regnskapsåret.

Fortsatt drift - forutsetningen

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet, og det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

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 MNOK 10.

Arbeidsmiljøet

Arbeidsmiljøet anses som godt, og med et lavt sykefravær.

Det er ikke iverksatt tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet.

Det har ikke vært skader/ulykker.

Likestilling

Av bedriftens ansatte er det en jevn fordeling mellom kjønnene. I styret er det fire menn.

Ytre miljø

Det er ingen forhold ved virksomheten som har påvirkning på det ytre miljø.

Resultatdisponering

Forslag til anvendelse av overskudd fremgår av årsregnskapet.

1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Åpenhetsloven

Selskapet har startet arbeidet med aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven og en redegjørelse blir offentliggjort på selskapets nettside, www.utleiemegleren.no innen fristen 30. juni 2023.

Oslo, 8.5.2022

Andreas Oulie

Styrets leder

Jon Olav Halgunset

Styremedlem

Geir Chr. Nielsen

Styremedlem

Erik Gullestad

Styremedlem

Stian Carlsen

Administrerende direktør

2

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oulie, Andreas Sætvedt (20.02.1985), 16.05.2023
- Nielsen, Geir Christian (06.05.1965), 16.05.2023
- Skogheim, Geir Inge (10.10.1969), 16.05.2023
- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 16.05.2023
- Halgunset, Jon Olav (08.07.1967), 16.05.2023

Forseglet av



Posten Norge



Til generalforsamlingen i Utleiemegleren Forvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utleiemegleren Forvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik interkontroll 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

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/revisjonsberetninger>

Oslo, 8. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-23 06:28

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.