



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 182 711
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse: Langgata 19C
0566 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: ARDAN AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 029 565	
Annen driftsinntekt		1 393 130	1 998 862
Sum inntekter		2 422 695	1 998 862
Kostnader			
Lønnskostnad	2	322 340	255 584
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	324 243	152 233
Annen driftskostnad		1 077 421	1 160 418
Sum kostnader		1 724 003	1 568 234
Driftsresultat		698 692	430 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		638 502	
Annen renteinntekt		216 183	204 444
Annen finansinntekt		1 806 595	
Sum finansinntekter		2 661 281	204 444
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		30 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		253 154	
Annen rentekostnad		1 905 096	586 461
Sum finanskostnader		2 188 250	586 461
Netto finans		473 030	-382 017
Resultat før skattekostnad		1 171 723	48 611
Skattekostnad på resultat	4	284 618	33 120
Årsresultat	5	887 105	15 491
Årsresultat etter minoritetsinteresser		887 105	15 491
Totalresultat		887 105	15 491



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		887 105	15 491
Sum overføringer og disponeringer		887 105	15 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	37 911	322 529
Sum immaterielle eiendeler		37 911	322 529
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	8 336 754	8 092 587
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	562 247	
Sum varige driftsmidler	3	8 899 002	8 092 587
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		222 850	
Lån til foretak i samme konsern		1 751 967	2 609 887
Investeringer i tilknyttet selskap		943 500	1 179 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		10 951 045	6 584 127
Sum finansielle anleggsmidler		13 869 362	10 373 864
Sum anleggsmidler		22 806 275	18 788 981
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		103 457	164 315
Andre kortsiktige fordringer		104 426	138
Sum fordringer		207 883	164 454
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		109 031	331 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 031	331 019
Sum omløpsmidler		316 915	495 472



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		23 123 189	19 284 453
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		15 598	15 598
Sum innskutt egenkapital		115 598	115 598
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 527 180	1 640 075
Sum opptjent egenkapital		2 527 180	1 640 075
Sum egenkapital	5	2 642 778	1 755 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 478 454	16 006 325
Langsiktig konserngjeld		2 808 109	856 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 829 706	1 880 309
Sum annen langsiktig gjeld		20 116 269	18 742 633
Sum langsiktig gjeld		20 116 269	18 742 633
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		181 304	84 323
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		7 365	100 431
Annen kortsiktig gjeld		175 474	-1 398 607
Sum kortsiktig gjeld		364 143	-1 213 853
Sum gjeld		20 480 412	17 528 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 123 189	19 284 453



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345494

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 996 182 711
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse: Langgata 19C
0566 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: ARDAN AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 19.03.2026



Organisasjonsnr: 996 182 711
UTLEIEBOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 029 565	
Annen driftsinntekt		1 393 130	1 998 862
Sum inntekter		2 422 695	1 998 862
Kostnader			
Lønnskostnad	2	322 340	255 584
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	324 243	152 233
Annen driftskostnad		1 077 421	1 160 418
Sum kostnader		1 724 003	1 568 234
Driftsresultat		698 692	430 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		638 502	
Annen renteinntekt		216 183	204 444
Annen finansinntekt		1 806 595	
Sum finansinntekter		2 661 281	204 444
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		30 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		253 154	
Annen rentekostnad		1 905 096	586 461
Sum finanskostnader		2 188 250	586 461
Netto finans		473 030	-382 017
Resultat før skattekostnad		1 171 723	48 611
Skattekostnad på resultat	4	284 618	33 120
Årsresultat	5	887 105	15 491
Årsresultat etter minoritetsinteresser		887 105	15 491
Totalresultat		887 105	15 491
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		887 105	15 491
Sum overføringer og disponeringer		887 105	15 491





Organisasjonsnr: 996 182 711
UTLEIEBOLIG AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	37 911	322 529
Sum immaterielle eiendeler		37 911	322 529
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	8 336 754	8 092 587
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	562 247	
Sum varige driftsmidler	3	8 899 002	8 092 587
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		222 850	
Lån til foretak i samme konsern		1 751 967	2 609 887
Investeringer i tilknyttet selskap		943 500	1 179 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		10 951 045	6 584 127
Sum finansielle anleggsmidler		13 869 362	10 373 864
Sum anleggsmidler		22 806 275	18 788 981
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		103 457	164 315
Andre kortsiktige fordringer		104 426	138
Sum fordringer		207 883	164 454
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		109 031	331 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 031	331 019
Sum omløpsmidler		316 915	495 472
SUM EIENDELER		23 123 189	19 284 453



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		15 598	15 598
Sum innskutt egenkapital		115 598	115 598

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		2 527 180	1 640 075
Sum opptjent egenkapital		2 527 180	1 640 075

Sum egenkapital	5	2 642 778	1 755 673
------------------------	----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		15 478 454	16 006 325
Langsiktig konserngjeld		2 808 109	856 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 829 706	1 880 309
Sum annen langsiktig gjeld		20 116 269	18 742 633
Sum langsiktig gjeld		20 116 269	18 742 633

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		181 304	84 323
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		7 365	100 431
Annen kortsiktig gjeld		175 474	-1 398 607
Sum kortsiktig gjeld		364 143	-1 213 853

Sum gjeld		20 480 412	17 528 780
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 123 189	19 284 453
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



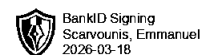
Organisasjonsnr: 996 182 711
UTLEIEBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00



Årsregnskap 2025

Utleiebolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 996 182 711



RESULTATREGNSKAP

UTLEIEBOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		1 029 565	0
Annen driftsinntekt		1 393 130	1 998 862
Sum driftsinntekter		2 422 695	1 998 862
Lønnskostnad	2	322 340	255 584
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	324 243	152 233
Annen driftskostnad		1 077 421	1 160 418
Sum driftskostnader		1 724 003	1 568 234
Driftsresultat		698 692	430 628
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		638 502	0
Annen renteinntekt		216 183	204 444
Annen finansinntekt		1 806 595	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		30 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		253 154	0
Annen rentekostnad		1 905 096	586 461
Resultat av finansposter		473 030	-382 017
Resultat før skattekostnad		1 171 723	48 611
Skattekostnad på resultat	4	284 618	33 120
Årsresultat	5	887 105	15 491
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		887 105	15 491
Sum overføringer		887 105	15 491



BALANSE

UTLEIEBOLIG AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	37 911	322 529
Sum immaterielle eiendeler		37 911	322 529
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	8 336 754	8 092 587
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	562 247	0
Sum varige driftsmidler	3	8 899 002	8 092 587
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap		222 850	0
Lån til foretak i samme konsern		1 751 967	2 609 887
Investeringer i tilknyttet selskap		943 500	1 179 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		10 951 045	6 584 127
Sum finansielle anleggsmidler		13 869 362	10 373 864
Sum anleggsmidler		22 806 275	18 788 981
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		103 457	164 315
Andre kortsiktige fordringer		104 426	138
Sum fordringer		207 883	164 454
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		109 031	331 019
Sum omløpsmidler		316 915	495 472
Sum eiendeler		23 123 189	19 284 453



BALANSE

UTLEIEBOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs		15 598	15 598
Sum innskutt egenkapital		115 598	115 598
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		2 527 180	1 640 075
Sum opptjent egenkapital		2 527 180	1 640 075
Sum egenkapital	5	2 642 778	1 755 673
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 478 454	16 006 325
Langsiktig konserngjeld		2 808 109	856 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 829 706	1 880 309
Sum annen langsiktig gjeld		20 116 269	18 742 633
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		181 304	84 323
Skyldig offentlige avgifter		7 365	100 431
Annen kortsiktig gjeld		175 474	-1 398 607
Sum kortsiktig gjeld		364 143	-1 213 853
Sum gjeld		20 480 412	17 528 780
Sum egenkapital og gjeld		23 123 189	19 284 453

18.03.2026
Styret i Utleiebolig AS

Emmanuel Scarvounis
Styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Utleiebolig AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	282 507	224 000
Arbeidsgiveravgift	39 833	31 584
Sum	322 340	255 584

Selskapet har i 2025 sysselsatt 1 årsverk.



Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	8 092 587	1 277 730	9 370 317
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		312 910	312 910
= Anskaffelseskost 31.12.25	8 092 587	1 590 640	9 683 227
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	68 743	715 483	784 225
= Bokført verdi 31.12.25	8 023 845	875 157	8 899 002
Årets ordinære avskrivninger	68 743	255 500	324 243
Økonomisk levetid	0 år	5 år	
Avskrivningsplan	saldo 10%		

Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	284 618	33 120
Skattekostnad ordinært resultat	284 618	33 120
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 171 723	48 611
Permanente forskjeller	-1 732 095	0
Endring i midlertidige forskjeller	-970 953	53 960
Skattepliktig inntekt	-1 531 325	102 571
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-218 188	-57 495	160 693
Fordringer	3 137 972	2 006 326	-1 131 646
Sum	2 919 784	1 948 831	-970 953
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 092 105	-1 560 780	1 531 325
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-172 321	388 051	560 372
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-37 911	85 371	123 282



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	15 598	0	1 640 075	1 755 673
Årets resultat				887 105	887 105
Pr 31.12.2025	100 000	15 598	0	2 527 180	2 642 778

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I UTLEIEBOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
EMMANUEL SCARVOUNIS	1 000	100,0	100,0