



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 373 967  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEIEBOLIG UTLEIEMEGLING AS  
Forretningsadresse: Gullhaug Torg 1  
0484 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Hans P. Salomonsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 02.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 665 487	6 304 300
Annen driftsinntekt		8 740 031	4 557 670
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 405 518</b>	<b>10 861 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 201 885	813 335
Lønnskostnad	1	9 227 070	5 502 653
Avskrivning på immaterielle eiendeler	2	250 000	250 000
Annen driftskostnad	1	4 596 023	4 108 684
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 274 978</b>	<b>10 674 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 130 540</b>	<b>187 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		154	134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>154</b>	<b>134</b>
Annen rentekostnad		25 929	120 330
Annen finanskostnad		153	353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 082</b>	<b>120 683</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 928</b>	<b>-120 549</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 104 612</b>	<b>66 749</b>
Skattekostnad	3	243 213	-3 500
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>861 399</b>	<b>70 249</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>861 399</b>	<b>70 249</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		861 399	70 249
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>861 399</b>	<b>70 249</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	3 500 000	3 750 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 750 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 750 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	2 238 960	382 390
Andre fordringer		209 894	104 787
Konsernfordringer	5	155 206	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 604 060</b>	<b>487 177</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	6	358 330	493 052
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>358 330</b>	<b>493 052</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 962 390</b>	<b>980 229</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 462 390</b>	<b>4 730 229</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	350 000	350 000
Annen innskutt egenkapital		743 091	743 091
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 093 091</b>	<b>1 093 091</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 652 558	791 159



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 652 558</b>	<b>791 159</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>2 745 649</b>	<b>1 884 250</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	503 534	484 500
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>503 534</b>	<b>484 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	1 025 929	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 025 929</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 529 463</b>	<b>1 484 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	192 564	99 837
Betalbar skatt		224 179	
Skyldige offentlige avgifter	6	906 285	776 519
Kortsiktig konserngjeld	5	21 000	
Annen kortsiktig gjeld		843 250	485 124
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 187 279</b>	<b>1 361 479</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 716 742</b>	<b>2 845 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 462 390</b>	<b>4 730 229</b>



Årsregnskap for 2017

**LEIEBOLIG UMLEIEMEGLING AS**  
**0484 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisors beretning



## Resultatregnskap for 2017 LEIEBOLIG UTLEIEMEGLING AS

	Note	2017	2016
Salgsinntekt		7 665 487	6 304 300
Annen driftsinntekt		8 740 031	4 557 670
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 405 518</b>	<b>10 861 970</b>
Varekostnad		1 201 885	813 335
Lønnskostnad	1	9 227 070	5 502 653
Avskrivning på immaterielle eiendeler	2	250 000	250 000
Annen driftskostnad	1	4 596 023	4 108 684
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 274 978</b>	<b>10 674 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 130 540</b>	<b>187 298</b>
Renteinntekt		154	134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>154</b>	<b>134</b>
Rentekostnad		25 929	120 330
Annen finanskostnad		153	353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 082</b>	<b>120 683</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(25 928)</b>	<b>(120 549)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 104 612</b>	<b>66 749</b>
Skattekostnad	3	243 213	(3 500)
<b>Årsresultat</b>		<b>861 399</b>	<b>70 249</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		861 399	70 249
<b>Sum</b>		<b>861 399</b>	<b>70 249</b>



**Balanse pr. 31. desember 2017**  
**LEIEBOLIG UTLEIEMEGLING AS**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	3 500 000	3 750 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 750 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 750 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	2 238 960	382 390
Andre fordringer		209 894	104 787
Konsernfordringer	5	155 206	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 604 060</b>	<b>487 177</b>
Bankinnskudd	6	358 330	493 052
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>358 330</b>	<b>493 052</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 962 390</b>	<b>980 229</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 462 390</b>	<b>4 730 229</b>



## Balanse pr. 31. desember 2017 LEIEBOLIG UTLEIEMEGLING AS

	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	350 000	350 000
Annen innskutt egenkapital		743 091	743 091
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 093 091</b>	<b>1 093 091</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 652 558	791 159
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 652 558</b>	<b>791 159</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>2 745 649</b>	<b>1 884 250</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	503 534	484 500
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>503 534</b>	<b>484 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	1 025 929	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 025 929</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 529 463</b>	<b>1 484 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	192 564	99 837
Betalbar skatt		224 179	0
Skyldige offentlige avgifter	6	906 285	776 519
Kortsiktig konserngjeld	5	21 000	0
Annen kortsiktig gjeld		843 250	485 124
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 187 279</b>	<b>1 361 479</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 716 742</b>	<b>2 845 979</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 462 390</b>	<b>4 730 229</b>

Oslo, 28. mai 2018

Håvard Tverdal  
daglig leder og styremedlem

Hans Peter J. Salomonsen  
styrets leder

Sanja Miljevic  
styremedlem



## LEIEBOLIG UTLEIEMEGLING AS Noter til regnskapet 2017

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester skjer på leveringstidspunktet

### Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

### Skatt

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige positive og negative forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat og kostnadsføres som del av skattekostnaden.

### Konsernregnskap

Konsernregnskap utarbeides av Leiebolig AS og Leiebolig Holding AS. Leiebolig AS eier 100 % av Leiebolig Utleiemegling AS. Konsernregnskapet kan rekvireres fra selskapets kontor i Gullhaug Torg 1, Oslo.

### Endring av regnskapsprinsipp

Det er ingen prinsippendringer.

### Note 1 - Lønnskostnader, ansatte, godtgjørelser m.m

	2017	2016
Lønninger	7 882 539	4 718 981
Arbeidsgiveravgift	1 231 203	718 909
Pensjonskostnader	99 941	54 639
Andre ytelser	13 387	10 124
<b>Sum</b>	<b>9 227 070</b>	<b>5 502 653</b>

Gjennomsnittlig antall årsværk: 12

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Ledende personer har samme ordning som øvrige ansatte.

### Ytelser til ledende personer

Det er utbetalt lønn til daglig leder med kr 998 511 og andre ytelser med kr 112 165. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styrets medlemmer i 2017.



## LEIEBOLIG UTLEIEMEGLING AS Noter til regnskapet 2017

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar herunder utarbeidelse av årsregnskap og noter utgjør kr 28 000 eks mva.

Andre attestasjonsoppdrag er kostnadsført med kr 3 000 eks mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester med kr 7 000 eks mva. Andre tjenester vedrører teknisk utarbeidelse av skatteskjemaer.

### Note 2 - Spesifikasjon av anleggsmidler

	Goodwill
Anskaffelseskost 1/1	3 750 000
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31/12	<u>3 750 000</u>
Avskrivninger 1/1	1 250 000
Akk. avskrivn. avgang	0
Årets avskrivninger	250 000
Avskrivninger 31/12	<u>1 500 000</u>
<b>Bokført verdi 31/12</b>	<b>3 500 000</b>
Lineære avskrivninger	5 %
Økonomisk levetid	20 år

### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	224 179
Endring utsatt skatt	19 034
<b>Netto skattekostnad</b>	<u><b>243 214</b></u>

Skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	1 104 612
Permanente forskjeller	0
Endring midlertidige forskjeller	-77 680
Fremførbart underskudd	-92 851
Sum årets skattegrunnlag	<u><b>-934 081</b></u>

Midlertidige forskjeller er knyttet til:

	2017	2016	Endring
Driftsmidler	2 189 280	2 111 600	-77 680
Fremførbart underskudd	0	-92 851	-92 851
Grunnlag utsatt skatt	<u>2 189 280</u>	<u>2 018 749</u>	<u>-170 531</u>
23/24 % Utsatt skatt	<b>503 534</b>	<b>484 500</b>	<b>19 034</b>

### Note 4 – Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen på kr 350 000 består av 350 aksjer à kr 1 000, som i sin helhet eies av Leiebolig AS.

	IB 1/1	Årets resultat	UB 31/12
Aksjekapital	350 000	0	350 000
Annen innskutt egenkapital	743 091	0	743 091
Annen egenkapital	791 159	861 399	1 652 558
<b>Sum</b>	<u><b>1 884 250</b></u>	<u><b>861 399</b></u>	<u><b>2 745 649</b></u>



**LEIEBOLIG UTLEIEMEGLING AS**  
Noter til regnskapet 2017

**Note 5 – Mellomregning konsern**

	2017	2016
Kundefordringer	1 774 339	79 930
Kortsiktig konsernfordring	155 206	0
Langsiktig gjeld	1 025 929	1 000 000
Leverandørgjeld	12 444	0
Kortsiktig konserngjeld	21 000	0

**Note 6 Bundne bankinnskudd**

Av innestående bank er kr 312 470 bundne skattetrekkmidler.

Klientmidler og klientansvar er ført netto. Brutto klientmidler utgjør pr 31.12.17 kr 0.



PKF BECKMAN & LUNDEVALL



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Leiebolig Utleiemegling AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2017

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet til Leiebolig Utleiemegling AS som viser et overskudd på kr 861 399. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (*ledelsen*) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Side 1 av 2

Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Tlf: +47 22 78 26 00 • Faks: +47 22 78 28 01 • firmapost@pkfbir.no • www.pkfbir.no • Org./revisor nr. 983 773 370  
Medlem av Den norske Revisorforening

PKF Beckman Lundevall Revisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF BECKMAN LUNDEVALL



Revisjon &  
rådgivning

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. mai 2018

PKF BECKMAN LUNDEVALL REVISJON AS

  
Jo-Inge Knutsen  
registrert revisor