



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 212 146
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTLEIEREN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 10
2815 GJØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: DELOITTE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		186 000	128 500
Annen driftsinntekt		-4 932	4 932
Sum inntekter		181 068	133 432
Kostnader			
Lønnskostnad	2	120 709	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	126 712	120 940
Annen driftskostnad		362 616	528 343
Sum kostnader		610 036	649 283
Driftsresultat		-428 968	-515 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125 016	
Annen finansinntekt	4	1 719 593	23 443 613
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4		1 537 928
Sum finansinntekter		1 844 609	24 981 541
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	2 414 815	
Annen rentekostnad			251
Annen finanskostnad		214 662	2 468
Sum finanskostnader		2 629 477	2 719
Netto finans		-784 868	24 978 822
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 213 837	24 462 972
Skattekostnad på resultat	5	-63 135	-107 575
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 150 702	24 570 547
Årsresultat	6	-1 150 702	24 570 547
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 150 702	24 570 547
Totalresultat		-1 150 702	24 570 547



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		6 500 000
Konsernbidrag		8 660 000	1 750 000
Avsatt til annen egenkapital	6		16 320 547
Overført fra annen egenkapital		-9 810 702	
Sum overføringer og disponeringer		-1 150 702	24 570 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 876 262	5 954 511
Maskiner og anlegg	3	190 684	223 847
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	46 500	61 800
Sum varige driftsmidler	3	6 113 446	6 240 158
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	3 200 000	3 200 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer	7	3 000 000	3 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		6 220 000	6 220 000
Sum anleggsmidler		12 333 446	12 460 158
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7	139 307	17 149
Sum fordringer		139 307	17 149
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	6 262 587	12 367 615
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
Andre finansielle instrumenter	4		
Sum investeringer		6 262 587	12 367 615



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 279 356	9 013 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 279 356	9 013 141
Sum omløpsmidler		11 681 250	21 397 905
SUM EIENDELER		24 014 696	33 858 062

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	67 433	67 433
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	6	100 249	100 249
Sum innskutt egenkapital		167 682	167 682

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	23 508 029	33 318 731
Sum opptjent egenkapital		23 508 029	33 318 731

Sum egenkapital	6	23 675 711	33 486 413
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	284 355	355 031
Sum avsetninger for forpliktelser		284 355	355 031

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		284 355	355 031

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	7	21 876	16 619
Betalbar skatt	5	7 541	
Skyldig offentlige avgifter		15 421	
Annen kortsiktig gjeld	7	9 792	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		54 630	16 619
Sum gjeld		338 985	371 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 014 696	33 858 062



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 650471

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 212 146
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTLEIEREN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 10
2815 GJØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: DELOITTE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 07.08.2023



Organisasjonsnr: 982 212 146
UTLEIEREN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		186 000	128 500
Annen driftsinntekt		-4 932	4 932
Sum inntekter		181 068	133 432
Kostnader			
Lønnskostnad	2	120 709	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	126 712	120 940
Annen driftskostnad		362 616	528 343
Sum kostnader		610 036	649 283
Driftsresultat		-428 968	-515 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125 016	
Annen finansinntekt	4	1 719 593	23 443 613
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4		1 537 928
Sum finansinntekter		1 844 609	24 981 541
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	2 414 815	
Annen rentekostnad			251
Annen finanskostnad		214 662	2 468
Sum finanskostnader		2 629 477	2 719
Netto finans		-784 868	24 978 822
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-1 213 837	24 462 972
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 150 702	24 570 547
Årsresultat	6	-1 150 702	24 570 547
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 150 702	24 570 547
Totalresultat		-1 150 702	24 570 547
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		6 500 000
Konsernbidrag		8 660 000	1 750 000



Avsatt til annen egenkapital	6		16 320 547
Overført fra annen egenkapital		-9 810 702	
Sum overføringer og disponeringer		-1 150 702	24 570 547



Organisasjonsnr: 982 212 146
UTLEIEREN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 876 262	5 954 511
Maskiner og anlegg	3	190 684	223 847
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	46 500	61 800
Sum varige driftsmidler	3	6 113 446	6 240 158
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	3 200 000	3 200 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer	7	3 000 000	3 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		6 220 000	6 220 000
Sum anleggsmidler		12 333 446	12 460 158
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7	139 307	17 149
Sum fordringer		139 307	17 149
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	6 262 587	12 367 615
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
Andre finansielle instrumenter	4		
Sum investeringer		6 262 587	12 367 615
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 279 356	9 013 141



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 279 356	9 013 141
Sum omløpsmidler		11 681 250	21 397 905
SUM EIENDELER		24 014 696	33 858 062
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	67 433	67 433
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	6	100 249	100 249
Sum innskutt egenkapital		167 682	167 682
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	23 508 029	33 318 731
Sum opptjent egenkapital		23 508 029	33 318 731
Sum egenkapital	6	23 675 711	33 486 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	284 355	355 031
Sum avsetninger for forpliktelser		284 355	355 031
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		284 355	355 031
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	21 876	16 619
Betalbar skatt	5	7 541	
Skyldig offentlige avgifter		15 421	
Annen kortsiktig gjeld	7	9 792	
Sum kortsiktig gjeld		54 630	16 619
Sum gjeld		338 985	371 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 014 696	33 858 062



Organisasjonsnr: 982 212 146
UTLEIEREN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

Tel: +47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Utleieren Eiendom as

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utleieren Eiendom as som 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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. 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.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 65V6N-7CY9F-AJTW-07J64-NZMFP-2P1MO



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Utleieren Eiendom as

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Gjøvik, 01. juni 2023
Deloitte AS

Thomas Hagen Alm
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 65V6N-7CYF-AJTW-07J64-NZMFP-2P1M0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thomas Hagen Alm

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1419315

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-06-01 09:32:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 65V6N-7CYF-AJWW-07J64-NZMTP-2PTMO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022

Utleieren Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 982 212 146



Resultatregnskap
Utleieren Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		186 000	128 500
Annen driftsinntekt		-4 932	4 932
Sum driftsinntekter		181 068	133 432
Lønnskostnad	2	120 709	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	126 712	120 940
Annen driftskostnad		362 616	528 343
Sum driftskostnader		610 036	649 283
Driftsresultat		-428 968	-515 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125 016	0
Annen finansinntekt	4	1 719 593	23 443 613
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	0	1 537 928
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	2 414 815	0
Annen rentekostnad		0	251
Annen finanskostnad		214 662	2 468
Resultat av finansposter		-784 868	24 978 822
Resultat før skattekostnad		-1 213 837	24 462 972
Skattekostnad på resultat	5	-63 135	-107 575
Resultat		-1 150 702	24 570 547
Årsoverskudd	6	-1 150 702	24 570 547
Overføringer			
Avsatt til utbytte	6	0	6 500 000
Tilleggsutbytte		-8 660 000	-1 750 000
Avsatt til annen egenkapital	6	0	16 320 547
Overført fra annen egenkapital		9 810 702	0
Sum overføringer		-1 150 702	24 570 547



Balanse Utleieren Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 876 262	5 954 511
Maskiner og anlegg	3	190 684	223 847
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	46 500	61 800
Sum varige driftsmidler	3	6 113 446	6 240 158
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	3 200 000	3 200 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	20 000	20 000
Andre langsiktige fordringer	7	3 000 000	3 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		6 220 000	6 220 000
Sum anleggsmidler		12 333 446	12 460 158
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	139 307	17 149
Sum fordringer		139 307	17 149
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	6 262 587	12 367 615
Sum investeringer		6 262 587	12 367 615
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 279 356	9 013 141
Sum omløpsmidler		11 681 250	21 397 905
Sum eiendeler		24 014 696	33 858 062



Balanse Utleieren Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	67 433	67 433
Overkurs	6	100 249	100 249
Sum innskutt egenkapital		167 682	167 682
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	23 508 029	33 318 731
Sum opptjent egenkapital		23 508 029	33 318 731
Sum egenkapital	6	23 675 711	33 486 413
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	284 355	355 031
Sum avsetning for forpliktelser		284 355	355 031
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	21 876	16 619
Betalbar skatt	5	7 541	0
Skyldig offentlige avgifter		15 421	0
Annen kortsiktig gjeld	7	9 792	0
Sum kortsiktig gjeld		54 630	16 619
Sum gjeld		338 985	371 650
Sum egenkapital og gjeld		24 014 696	33 858 062

Gjøvik, den 30.05.2023

Styret i Utleieren Eiendom AS

Kjetil Larsen
styreleder/daglig leder

Barbro Smehaugen Larsen
styremedlem



Utleieren Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 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.

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.



Utleieren Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022
Lønninger	105 792
Arbeidsgiveravgift	14 917
Sum	120 709

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0,5 årsverk.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	6 153 899	469 419	150 824	6 774 142
= Anskaffelseskost 31.12.22	6 153 899	469 419	150 824	6 774 142
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	277 637	232 235	150 824	660 695
= Bokført verdi 31.12.22	5 876 262	237 184	0	6 113 446
Årets ordinære avskrivninger	78 249	48 462		126 712
Økonomisk levetid	10 år	5-8 år	1-10 år	

Note 4 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Selskapet har per 31.12.2022 eierandeler i følgende selskap:

UE Capital AS	
Kostpris for aksjene	3 200 000
Antall aksjer eid	40
Antall aksjer totalt	100
Pålydende	1 000
Total aksjekapital	100 000
Bokført verdi	3 200 000

UE Capital AS er stiftet i løpet av 2021

	Markedsverdi 31.12	Bokført verdi 31.12	periodens verdiendring
Alphaspar aksje og fondskonto:	6 262 587	6 262 587	- 2 414 815

Selskapet eier en aksje i Toten Golf AS som er bokført til kr 20 000

**Utleieren Eiendom AS****Noter til regnskapet 2022****Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 541	0
Endring i utsatt skatt	-70 676	-107 575
Skattekostnad ordinært resultat	-63 135	-107 575
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 213 837	24 462 972
Permanente forskjeller	926 856	-24 951 949
Endring i midlertidige forskjeller	373 788	436 446
Anvendelse av fremførbart underskudd	-52 532	0
Skattepliktig inntekt	34 276	-52 532
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 541	0
Sum betalbar skatt i balansen	7 541	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	83 720	155 306	71 587
Gevinst – og tapskonto	1 208 803	1 511 004	302 201
Sum	1 292 522	1 666 310	373 788
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-52 532	-52 532
Grunnlag for utsatt skatt	1 292 522	1 613 779	321 256
Utsatt skatt (22 %)	284 355	355 031	70 676

**Utleieren Eiendom AS****Noter til regnskapet 2022****Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	67 433	100 249	0	33 318 731	33 486 413
Årets resultat	0	0	0	-1 150 702	-1 150 702
Tilleggsutbytte	0	0	0	-8 660 000	-8 660 000
Pr 31.12.2022	67 433	100 249	0	23 508 029	23 675 711

Note 7 Mellomværende med selskap i tilknyttet selskap mv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Tilknyttet selskap	0	0	3 000 000	0
Sum	0	0	3 000 000	0

Note 8 Aksjonærer**Aksjekapitalen i Utleieren Eiendom AS pr. 31.12 består av:**

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	77	875,8	67 433
Sum	77		67 433

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
LARSEN KJETIL	57	74,0	74,0
LARSEN BARBRO SMEHAUGEN	20	26,0	26,0
Totalt antall aksjer	77	100,0	100,0