



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Stian Andre Carlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	86 059 662	76 777 347
Annen driftsinntekt		296 406	820 327
Sum inntekter	2	86 356 068	77 597 674
Kostnader			
Lønnskostnad	3	47 444 205	48 223 010
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 826 016	4 448 704
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		2 689 068
Annen driftskostnad	1	34 540 276	30 786 136
Sum kostnader		86 810 496	86 146 918
Driftsresultat		-454 428	-8 549 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			335 934
Annen renteinntekt		68 089	26 714
Annen finansinntekt			2 001
Sum finansinntekter		68 089	364 649
Rentekostnad til foretak i samme konsern			489 160
Annen rentekostnad		1 369 303	62 821
Sum finanskostnader		1 369 303	551 981
Netto finans		-1 301 214	-187 332
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 755 642	-8 736 577
Skattekostnad på resultat	5	-424 544	-2 106 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 331 098	-6 630 232
Årsresultat		-1 331 098	-6 630 232
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 331 098	-6 630 232
Totalresultat		-1 331 098	-6 630 232



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital			-5 532 570
Overført fra annen egenkapital	6	-1 331 098	-1 097 662
Sum overføringer og disponeringer		-1 331 098	-6 630 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4	9 709 417	8 530 144
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	5		250 662
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		9 709 417	8 780 806
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		6 096 575	6 684 914
Sum varige driftsmidler	4	6 096 575	6 684 914
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		11 344 059
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1		
Sum finansielle anleggsmidler			11 344 059
Sum anleggsmidler		15 805 992	26 809 779
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		496 120	230 164
Andre kortsiktige fordringer	7	22 771 763	19 052 749
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		
Sum fordringer		23 267 883	19 282 913
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 439 265	2 182 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 439 265	2 182 670
Sum omløpsmidler		25 707 148	21 465 583
SUM EIENDELER		41 513 141	48 275 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		8 856 455	6 126 061
Sum innskutt egenkapital		9 356 455	6 626 061
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	6 863 668	5 532 570
Sum opptjent egenkapital		-6 863 668	-5 532 570
Sum egenkapital		2 492 787	1 093 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	94 904	
Andre avsetninger for forpliktelser		136 421	425 562
Sum avsetninger for forpliktelser		231 325	425 562
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 743 235	1 819 668
Sum annen langsiktig gjeld		5 743 235	1 819 668
Sum langsiktig gjeld		5 974 560	2 245 230
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	7	4 333 468	3 826 875
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		5 134 586	5 096 104
Annen kortsiktig gjeld	7	23 577 739	36 013 662
Sum kortsiktig gjeld		33 045 793	44 936 641
Sum gjeld		39 020 353	47 181 871



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 513 141	48 275 362



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 460758

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Stian Andre Carlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 988 963 828
UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	86 059 662	76 777 347
Annen driftsinntekt		296 406	820 327
Sum inntekter	2	86 356 068	77 597 674
Kostnader			
Lønnskostnad	3	47 444 205	48 223 010
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 826 016	4 448 704
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		2 689 068
Annen driftskostnad	1	34 540 276	30 786 136
Sum kostnader		86 810 496	86 146 918
Driftsresultat		-454 428	-8 549 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			335 934
Annen renteinntekt		68 089	26 714
Annen finansinntekt			2 001
Sum finansinntekter		68 089	364 649
Rentekostnad til foretak i samme konsern			489 160
Annen rentekostnad		1 369 303	62 821
Sum finanskostnader		1 369 303	551 981
Netto finans		-1 301 214	-187 332
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-424 544	-2 106 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 331 098	-6 630 232
Årsresultat		-1 331 098	-6 630 232
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 331 098	-6 630 232
Totalresultat		-1 331 098	-6 630 232
Overføringer og disponeringer			



Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital			-5 532 570
Overført fra annen egenkapital	6	-1 331 098	-1 097 662
Sum overføringer og disponeringer		-1 331 098	-6 630 232



Organisasjonsnr: 988 963 828
UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4	9 709 417	8 530 144
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	5		250 662
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		9 709 417	8 780 806
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		6 096 575	6 684 914
Sum varige driftsmidler	4	6 096 575	6 684 914
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		11 344 059
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1		
Sum finansielle anleggsmidler			11 344 059
Sum anleggsmidler		15 805 992	26 809 779
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		496 120	230 164
Andre kortsiktige fordringer	7	22 771 763	19 052 749
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		
Sum fordringer		23 267 883	19 282 913
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	2 439 265	2 182 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 439 265	2 182 670
Sum omløpsmidler		25 707 148	21 465 583
SUM EIENDELER		41 513 141	48 275 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		8 856 455	6 126 061
Sum innskutt egenkapital		9 356 455	6 626 061
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	6 863 668	5 532 570
Sum opptjent egenkapital		-6 863 668	-5 532 570
Sum egenkapital		2 492 787	1 093 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	94 904	
Andre avsetninger for forpliktelse		136 421	425 562
Sum avsetninger for forpliktelse		231 325	425 562
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 743 235	1 819 668
Sum annen langsiktig gjeld		5 743 235	1 819 668
Sum langsiktig gjeld		5 974 560	2 245 230
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	7	4 333 468	3 826 875
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		5 134 586	5 096 104
Annen kortsiktig gjeld	7	23 577 739	36 013 662
Sum kortsiktig gjeld		33 045 793	44 936 641
Sum gjeld		39 020 353	47 181 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 513 141	48 275 362



Organisasjonsnr: 988 963 828
UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
47.00

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.

Komplett årsoppgjør UM Forvaltning AS

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), signert 15.05.2024 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 autenticiteten 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 2023

Utleiemegleren Forvaltning AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 963 828

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSBERETNING 2023 for Utleiemegleren Forvaltning AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Virksomhetens art er bistand til økonomisk og juridisk forvaltning av boligeiendommer 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

Omsætningen for selskapet i 2023 var NOK 86 356 068 med et ordinært resultat før skatt på NOK -1 755 642. Netto kontantstrøm i 2023 var NOK 2 986 990.

Forbedringen i selskapets driftsresultat i 2023 er drevet av en økning i leiepriser, og en stabil kostnadsbase. Markedet for utleieboliger har i 2023 vært generelt stabilt, men med noen regionale variasjoner. I Norge har antallet sekundærboliger økt, selv om Oslo har opplevd en nedgang. Leieprisene har fortsatt å stige gjennom 2023, og denne trenden forventes å fortsette inn i 2024. Selskapet forventer en stabil marked også i 2024.

Soliditeten og likviditeten i selskapet er god. Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Markedsrisiko:

Rentenivå og generelle makroøkonomiske konjunkturer kan påvirke markedet for utleieboliger, og dermed aktivitetsnivået i selskapet.

Kredittisiko:

Anses som lav da Utleiemegleren har begrenset med låneforpliktelser, og har forsikringsordninger som sikrer leien. Historisk har tap på fordringer vært uvesentlig.

Likviditetsrisiko:

Selskapet har god likviditet og likviditetsrisikoen anses som lav.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljøet

Sykefraværet i selskapet utgjorde 6,07 % av total arbeidstid, mot 5,88 % i 2022.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i personskader eller store materielle skader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for ytterligere forbedringer.

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.

Likestilling og diskriminering

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt, prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn.

1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



I 2023 gjennomførte selskapet flere tiltak for å fremme likestilling og motvirke diskriminering. Dette inkluderte analyser og kartlegging av ansattes vilkår, gjennomføring av medarbeiderundersøkelser og opprettelse av varslingsmekanismer.

Kvinneandelen i selskapet utgjør 59%.

Ytre miljø

Etter styrets vurdering driver ikke selskapet virksomhet som har betydelig påvirkning på ytre miljø.

Åpenhetsloven

Selskapet har gjennomført aktsomhetsvurderinger m.m i tråd med åpenhetslovens bestemmelser og våre policy for Selskapet og rapport vedrørende hvordan vi jobber med kravene som følge av åpenhetsloven ble publisert innen den 30. juni 2023. Ny rapport vil bli publisert innen 30. juni 2024.

Resultatdisponering

Forslag til disponering av overskudd fremgår av årsregnskapet.

Oslo, 8.5.2024

Andreas Oulie
Styrets leder

Jon Olav Hålgundset
Styremedlem

Geir Chr. Nielsen
Styremedlem

Erik Gullestad
Styremedlem

Erlin Carlsen
Administrerende direktør

2

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge





Balanse
Utleiemegleren Forvaltning AS

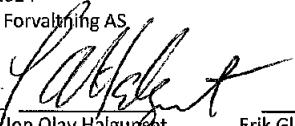
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		8 856 455	6 126 061
Sum innskutt egenkapital		9 356 455	6 626 061
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-6 863 668	-5 532 570
Sum opptjent egenkapital		-6 863 668	-5 532 570
Sum egenkapital		2 492 787	1 093 491
Gjeld			
Utsatt skatt	5	94 904	0
Andre avsetninger for forpliktelser		136 421	425 562
Sum avsetning for forpliktelser		231 325	425 562
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 743 235	1 819 668
Sum annen langsiktig gjeld		5 743 235	1 819 668
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 333 468	3 826 875
Skyldig offentlige avgifter		5 134 586	5 096 104
Annen kortsiktig gjeld	7	23 577 739	36 013 662
Sum kortsiktig gjeld		33 045 793	44 936 641
Sum gjeld		39 020 353	47 181 871
Sum egenkapital og gjeld		41 513 141	48 275 362

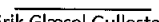
Oslo, 08.05.2024

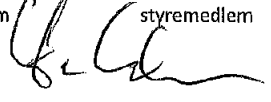
Styret i Utleiemegleren Forvaltning AS


Andreas Søvvedt Oulie
styreleder


Geir Christian Nielsen
styremedlem


Jon Olav Hålgundset
styremedlem


Erik Glæsel Gullestad
styremedlem


Stian Andre Carlsen
daglig leder

Utleiemegleren Forvaltning AS

Side 4

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



Resultatregnskap Utleiemegleren Forvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	86 059 662	76 777 347
Annen driftsinntekt		<u>296 406</u>	<u>820 327</u>
Sum driftsinntekter	2	86 356 068	77 597 674
Lønnskostnad	3	47 444 205	48 223 010
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 826 016	4 448 704
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	2 689 068
Annen driftskostnad	1	<u>34 540 276</u>	<u>30 786 136</u>
Sum driftskostnader		86 810 496	86 146 918
Driftsresultat		-454 428	-8 549 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	335 934
Annen renteinntekt		68 089	26 714
Annen finansinntekt		0	2 001
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	489 160
Annen rentekostnad		<u>1 369 303</u>	<u>62 821</u>
Resultat av finansposter		-1 301 214	-187 332
Resultat før skattekostnad		-1 755 642	-8 736 577
Skattekostnad på resultat	5	<u>-424 544</u>	<u>-2 106 345</u>
Resultat		-1 331 098	-6 630 232
Årsresultat		-1 331 098	-6 630 232
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	-5 532 570
Overført fra annen egenkapital	6	<u>1 331 098</u>	<u>1 097 662</u>
Sum overføringer		-1 331 098	-6 630 232

Utleiemegleren Forvaltning AS

Side 2

Dokumentet er signert digitalt av:

• Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



Balanse
Utleiemegleren Forvaltning AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4	9 709 417	8 530 144
Utsatt skattefordel	5	0	250 662
Sum immaterielle eiendeler		9 709 417	8 780 806
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		6 096 575	6 684 914
Sum varige driftsmidler	4	6 096 575	6 684 914
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	0	11 344 059
Sum finansielle anleggsmidler		0	11 344 059
Sum anleggsmidler		15 805 992	26 809 779
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		496 120	230 164
Andre kortsiktige fordringer	7	22 771 763	19 052 749
Sum fordringer		23 267 883	19 282 913
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 439 265	2 182 670
Sum omløpsmidler		25 707 148	21 465 583
Sum eiendeler		41 513 141	48 275 362

Utleiemegleren Forvaltning AS

Side 3

Dokumentet er signert digitalt av:

• Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



Balanse

Utleiemegleren Forvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		8 856 455	6 126 061
Sum innskutt egenkapital		9 356 455	6 626 061
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-6 863 668	-5 532 570
Sum opptjent egenkapital		-6 863 668	-5 532 570
Sum egenkapital		2 492 787	1 093 491
Gjeld			
Utsatt skatt	5	94 904	0
Andre avsetninger for forpliktelser		136 421	425 562
Sum avsetning for forpliktelser		231 325	425 562
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 743 235	1 819 668
Sum annen langsiktig gjeld		5 743 235	1 819 668
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 333 468	3 826 875
Skyldig offentlige avgifter		5 134 586	5 096 104
Annen kortsiktig gjeld	7	23 577 739	36 013 662
Sum kortsiktig gjeld		33 045 793	44 936 641
Sum gjeld		39 020 353	47 181 871
Sum egenkapital og gjeld		41 513 141	48 275 362

Oslo, 08.05.2024

Styret i Utleiemegleren Forvaltning AS

Andreas Søvtedt Oulie
styreleder

Geir Christian Nielsen
styremedlem

Jon Olav Halgunset
styremedlem

Erik Glæsel Gullestad
styremedlem

Stian Andre Carlsen
daglig leder

Utleiemegleren Forvaltning AS

Side 4

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



Kontantstrøm Utleiemegleren Forvaltning AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-1 755 642	-8 736 577
Avskrivninger	4 826 016	4 448 704
Nedskrivning/reversering anleggsmidler	0	2 689 068
Endring i kundefordringer	-265 956	155 327
Endring i leverandørgjeld	506 594	-1 735 771
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-250 659	-1 926 440
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 060 353	-5 105 689
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-5 416 950	-5 989 607
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	3 193 900	15 672 351
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 223 050	9 682 744
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Inn-/utbetalinger gjeld konsernselskaper	-5 509 266	25 797 236
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-3 003 090	-33 383 867
Innbetalinger av konsernbidrag	7 931 649	1 290 492
Innbetalinger av egenkapital	2 730 394	6 126 061
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	2 149 687	-170 078
Netto kontantstrøm for perioden	2 986 990	4 406 977
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	8 308 731	3 901 754
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	11 295 720	8 308 731
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	2 439 265	2 182 670
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	0	0

Dokumentet er signert digitalt av:

• Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



Regnskapsprinsipper

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

Der hvor det er utført reklassifisering av regnskapstallene er det utført tilsvarende reklassifisering av sammenligningstallene.

Inntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattelastnaden 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.

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

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 finansleil.

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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

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

Der hvor det er utført reklassifisering av poster i kontantstrømoppstillingen er det utført tilsvarende reklassifisering av sammenligningstallene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



Note 1 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter: **2023**

a) Salg av varer og tjenester

Salg av tjenester

- Konserninternt **79 033 778**

b) Kjøp av varer og tjenester

Franchisekostnader

- Morselskap **4 277 800**

Note 2 Driftsinntekter

	2023	2022
Forvaltning og administrasjon innad i konsernet	82 977 984	74 283 712
Juridisk bistand	3 081 678	2 493 635
Andre driftsinntekter	296 406	820 327
Sum	86 356 068	77 597 674

Alle selskaps inntekter er fra virksomhet i Norge.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	34 985 996	38 689 879
Arbeidsgiveravgift	6 014 532	5 225 718
Pensjonskostnader	2 849 890	2 517 167
Andre ytelser	3 593 786	1 790 247
Sum	47 444 205	48 223 010

Sysselsatte årsverk 47 42

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 061 560	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	53 100	0
Sum	1 114 660	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	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	76 978	91 200
Annen bistand internkontrollbekreftelse og klientmiddelattestasjon	35 000	0
Sum	111 978	91 200

Note 4 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, o.l.	Egenutvikling	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	11 034 997	15 367 049	25 000	26 427 046
Tilgang	363 123	5 053 827	0	5 416 950
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	11 398 120	20 420 876	25 000	31 843 996
Akkumulerte avskrivninger	5 326 545	10 711 459	0	16 038 004
Bokført verdi per 31.12.2023	6 071 575	9 709 417	25 000	15 805 992
Årets avskrivninger	127 890	4 698 126	0	4 826 016
Avskrivningsplan	3-13 år	5 år	Avskrives ikke	

Dokumentet er signert digitalt av:

• Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	1 271 387	-237 878	-1 509 265
Fordringer	-840 000	-840 000	0
Avsetninger mv	-136 421	-425 562	-289 141
Sum	294 966	-1 503 440	-1 798 406
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	136 421	425 561	289 140
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	431 387	-1 077 879	-1 509 266
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	94 905	-237 133	-332 038
Korreksjon fra skatteoppgjøret 2021	0	-13 528	
Utsatt skatt / skattefordel i regnskapet	94 905	-250 661	
Årets skattekostnad	2023	2022	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-1 755 642	-8 736 577
Permanente forskjeller		53 544	16 134
Endring i midlertidige forskjeller		-1 798 406	787 683
Mottatt konsernbidrag		3 500 504	7 932 759
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel		-424 544	-2 106 345
Skattekostnad ordinært resultat	-424 544	-2 106 345	
Avstemming av skattekostnaden			
Resultat før skatt		-1 755 642	-8 736 577
Beregnet skatt av resultat før skatt		-386 241	-1 922 046
Skatteeffekt av permanente forskjeller		11 780	3 550
Sum	-374 462	-1 918 496	
Effektiv skattesats	21 %	22 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-770 111	-1 745 207
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		770 111	1 745 207
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Dokumentet er signert digitalt av:

• Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	500 000	6 126 061	-5 532 570	1 093 491
Korreksjon mottatt konsernbidrag 2021	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-1 331 098	-1 331 098
Mottatt konsernbidrag	0	2 730 394	0	2 730 394
Egenkapital 31.12.2023	500 000	8 856 455	-6 863 668	2 492 787

Note 7 Fordringer og gjeld

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	21 226 423	17 556 758	0	11 344 059
Sum	21 226 423	17 556 758	0	11 344 059

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	510 575	529 645	5 743 235	5 743 235
Sum	510 575	529 645	5 743 235	5 743 235

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	11 344 059
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

	Konsernkontoordning	
	2023	2022
Foretak i samme konsern	-20 287 970	-25 797 236
Sum	-20 287 970	-25 797 236

Note 8 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

	2023	2022
Bundne bankinnskudd		
Skattetrekkskonto	1 569 301	1 661 673

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 500 000 består av 5 155 aksjer à kr. 96,99. Det er kun en aksjeklasse.

Oversikt over aksjonærer 31.12.2023

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 10 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:

	31.12.2023
Innestående på klientkonto	1 209 002
Klienters tilgodehavende	-1 209 002
Overdekning / underdekning	0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glæsel, Erik M Gullestad (20.04.1982), 15.05.2024

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 2023, resultatregnskap og kontantstrøm 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 2023, 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 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 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

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



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 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-05-21 11:47

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.