



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 271 589  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAVNEUTSIKTEN AS  
Forretningsadresse: Grundingen 2  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ronny Wilhelmsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		21 000 000	21 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 697 471	8 698 022
Annen driftskostnad	2	2 687 789	2 830 819
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 385 260</b>	<b>11 528 841</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 614 740</b>	<b>9 471 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		184 103	13 917
Annen renteinntekt		15 511	42 722
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>199 614</b>	<b>56 639</b>
Annen rentekostnad		8 449 401	8 859 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 449 401</b>	<b>8 859 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 249 787</b>	<b>-8 802 567</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 364 953</b>	<b>668 592</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	300 289	147 513
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 064 664</b>	<b>521 079</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 064 664</b>	<b>521 079</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	340 665	
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	723 999	521 079
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 064 664</b>	<b>521 079</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	230 298 075	238 995 546
Sum varige driftsmidler		230 298 075	238 995 546
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		230 298 075	238 995 546
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		136 403	
Andre fordringer			2 888 576
Konsernfordringer	9	5 661 520	4 708 753
Sum fordringer		5 797 923	7 597 329
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 308 523	5 549 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 308 523	5 549 716
Sum omløpsmidler		8 106 446	13 147 045
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>238 404 521</b>	<b>252 142 591</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 6	2 700 000	2 700 000
Overkurs	5, 6	49 100 625	49 100 625
Annen innskutt egenkapital	5	31 521 208	31 521 280
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 321 833</b>	<b>83 321 905</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-68 374 508	-69 098 579
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-68 374 508</b>	<b>-69 098 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 947 325</b>	<b>14 223 326</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 789 115	10 584 911
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 789 115</b>	<b>10 584 911</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	211 312 500	223 562 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>211 312 500</b>	<b>223 562 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 101 615</b>	<b>234 147 411</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 000	4 375
Skyldige offentlige avgifter		860 090	874 125
Kortsiktig konserngjeld	9	436 750	
Annen kortsiktig gjeld		53 740	2 893 354
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 355 580</b>	<b>3 771 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>223 457 195</b>	<b>237 919 265</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>238 404 520</b>	<b>252 142 591</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 737200

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 271 589  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAVNEUTSIKTEN AS  
Forretningsadresse: Grundingen 2  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Ronny Wilhelmsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 30.07.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 271 589  
HAVNEUTSIKTEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		21 000 000	21 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 697 471	8 698 022
Annen driftskostnad	2	2 687 789	2 830 819
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 385 260</b>	<b>11 528 841</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 614 740</b>	<b>9 471 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		184 103	13 917
Annen renteinntekt		15 511	42 722
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>199 614</b>	<b>56 639</b>
Annen rentekostnad		8 449 401	8 859 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 449 401</b>	<b>8 859 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 249 787</b>	<b>-8 802 567</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	300 289	147 513
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 064 664</b>	<b>521 079</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 064 664</b>	<b>521 079</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	340 665	
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	723 999	521 079
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 064 664</b>	<b>521 079</b>



Organisasjonsnr: 991 271 589  
HAVNEUTSIKTEN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

#### Varige driftsmidler

##### Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 3 230 298 075 238 995 546

Sum varige driftsmidler 230 298 075 238 995 546

#### Finansielle anleggsmidler

##### Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 230 298 075 238 995 546

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

#### Fordringer

Kundefordringer 136 403

Andre fordringer 2 888 576

Konsernfordringer 9 5 661 520 4 708 753

Sum fordringer 5 797 923 7 597 329

#### Investeringer

Sum investeringer 0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 308 523 5 549 716

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 308 523 5 549 716

Sum omløpsmidler 8 106 446 13 147 045

**SUM EIENDELER 238 404 521 252 142 591**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5, 6 2 700 000 2 700 000

Overkurs 5, 6 49 100 625 49 100 625

Annen innskutt egenkapital 5 31 521 208 31 521 280



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 321 833</b>	<b>83 321 905</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-68 374 508	-69 098 579
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-68 374 508</b>	<b>-69 098 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 947 325</b>	<b>14 223 326</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 789 115	10 584 911
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 789 115</b>	<b>10 584 911</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	211 312 500	223 562 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>211 312 500</b>	<b>223 562 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 101 615</b>	<b>234 147 411</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 000	4 375
Skyldige offentlige avgifter		860 090	874 125
Kortsiktig konserngjeld	9	436 750	
Annen kortsiktig gjeld		53 740	2 893 354
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 355 580</b>	<b>3 771 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>223 457 195</b>	<b>237 919 265</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>238 404 520</b>	<b>252 142 591</b>



Organisasjonsnr: 991 271 589  
HAVNEUTSIKTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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


Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld


Fordringer


Samlet beløp - tilknyttet selskap      Årets      Fjorårets





 Legally signed by  
Kristin R. Juul Møller  
2022-03-01

 Legally signed by  
Jan Erik Rivefsrud  
2022-03-01

 Legally signed by  
Ronny Johnsen Wilhelmsen  
2022-03-02



## ÅRSREGNSKAP 2021

FOR

**HAVNEUTSIKTEN AS**

Org. nr NO 991 271 589 MVA

*Innhold:*

*Resultatregnskap*

*Balanse*

*Noter*

*Revisors beretning*

Rica Eiendom AS  
Grundingen 2 - 0250 Oslo  
Postboks 1684 Vika – 0120 Oslo  
Telefon 48 07 05 55  
Epost: [post@ricaeiendom.no](mailto:post@ricaeiendom.no)  
[www.ricaeiendom.no](http://www.ricaeiendom.no)



## Resultatregnskap

### Havneutsikten AS

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		21 000 000	21 000 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
Eiendomskostnader		1 354 139	1 329 458
Annen driftskostnad	2	1 333 650	1 501 361
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 687 789</b>	<b>2 830 819</b>
<b>Driftsresultat I (EBITDA)</b>		<b>18 312 211</b>	<b>18 169 181</b>
Avskrivning	3	8 697 471	8 698 022
<b>Driftsresultat II (EBIT)</b>		<b>9 614 740</b>	<b>9 471 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		184 103	13 917
Annen renteinntekt		15 511	42 722
Annen rentekostnad		8 449 401	8 859 206
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-8 249 787</b>	<b>-8 802 567</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 364 953</b>	<b>668 592</b>
Skattekostnad	4	300 289	147 513
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 064 664</b>	<b>521 079</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 064 664</b>	<b>521 079</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>			
Overført annen egenkapital	5	723 999	521 079
Avsatt til konsernbidrag	5	340 665	0
<b>Sum disponert</b>		<b>1 064 664</b>	<b>521 079</b>



---

## Balanse

---

### Havneutsikten AS

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	230 298 075	238 995 546
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>230 298 075</b>	<b>238 995 546</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>230 298 075</b>	<b>238 995 546</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		136 403	0
Kortsiktige konsernfordringer	9	5 661 520	4 708 753
Andre kortsiktige fordringer		0	2 888 576
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 797 923</b>	<b>7 597 329</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd		2 308 523	5 549 716
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 106 445</b>	<b>13 147 045</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>238 404 520</b>	<b>252 142 591</b>



---

## Balanse

---

### Havneutsikten AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	2 700 000	2 700 000
Overkurs	5, 6	49 100 625	49 100 625
Annen innskutt egenkapital	5	31 521 208	31 521 280
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 321 833</b>	<b>83 321 905</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-68 374 508	-69 098 579
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-68 374 508</b>	<b>-69 098 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 947 325</b>	<b>14 223 326</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 789 115	10 584 911
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	211 312 500	223 562 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>211 312 500</b>	<b>223 562 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 000	4 375
Skyldig offentlige avgifter		860 090	874 125
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	9	436 750	-1
Annen kortsiktig gjeld		53 740	2 893 354
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 355 580</b>	<b>3 771 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>223 457 195</b>	<b>237 919 265</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>238 404 520</b>	<b>252 142 591</b>

OSLO, 01.03.2022  
Styret for Havneutsikten AS

Ronny Johnsen Wilhelmsen  
Styrets leder

Jan Erik Rivelsrud  
Styremedlem

Kristin Rivelsrud Juul Møller  
Styremedlem



---

## Noter til årsregnskapet 2021

---

### Havneutsikten AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Alle tall er i NOK.

#### Vurderings- og klassifiseringsprinsipper:

##### Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld:

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivninger til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

##### Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

##### Skatter:

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

##### Inntektsføring:

Husleieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Note 2 Lønnskostnad

Selskapet har pr 31.12.21 ingen ansatte, og det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre. Selskapet har etablert forretningsføreravtale med Rica Eiendom AS.

##### Revisjonshonorar

	2021	2020
Lovpålagt Revisjon	16 000	15 500
	<b>16 000</b>	<b>15 500</b>

**Noter til årsregnskapet 2021****Note 3 Anleggsmidler**

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomt</b>	<b>Tekniske installasjoner</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	156 329 761	26 970 590	111 496 652	294 797 003
Tilgang/avgang	0	0	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.	23 130 904	0	41 368 024	64 498 928
Regnskapsmessig verdi	133 198 857	26 970 590	70 128 628	230 298 075
Årets avskrivninger	3 124 886	0	5 573 136	8 697 471
Økonomisk levetid	50 år		20 år	
Avskrivningsplan (lineær)	2%		5%	

**Note 4 Skatt****Årets skattekostnad fremkommer slik**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skatt på årets resultat	96 085	0
Endring utsatt skatt	204 204	147 513
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>300 289</b>	<b>147 513</b>

**Beregning av skattepliktig inntekt**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skatter	1 364 953	668 592
Permanente forskjeller	0	1 922
Endringer midlertidige forskjeller	-927 998	-1 683 718
Mottatt konsernbidrag	0	1 013 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	-204	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>436 751</b>	<b>-203</b>
Betalbar skatt	96 085	0
Skatt på avgitt konsernbidrag	96 085	0
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt****Forskjeller som utlignes**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	49 041 430	48 113 432	927 998
Fremførbart underskudd	0	-204	204
Sum	49 041 430	48 113 228	928 202
<b>Utsatt skatt</b>	<b>10 789 114</b>	<b>10 584 910</b>	<b>204 204</b>

**Note 5 Egenkapital****Endring egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	2 700 000	49 100 625	31 521 280	-69 098 579	14 223 326
Årets resultat	0	0	0	1 064 664	1 064 664
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-340 665	-340 665
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 700 000</b>	<b>49 100 625</b>	<b>31 521 280</b>	<b>-68 374 508</b>	<b>14 947 325</b>



## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	1 800	1 500	2 700 000

### Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Rica Eiendom AS	1 800	100,0 %	100,0 %

Styremedlemmene Kristin Rivelsrud Juul Møller og Jan Erik Rivelsrud har hver indirekte eierskap på 33,33% i Rica Eiendom AS.

Rica Eiendom AS utarbeider konsernregnskap hvor Havneutsikten AS inngår i konsolideringen. Selskapet har forretningskontor i Oslo og konsernregnskap kan mottas ved henvendelse til selskapets kontor.

### Note 7 Langsiktig gjeld

Av den totale langsiktige gjelden forfaller kr 150 062 500 til betaling senere enn fem år

### Rentesikring

Selskapet har inngått følgende rentebytteavtaler:

TNOK 214.375 som løper fra 29.06.18 til 30.06.33 med en avtalt fast rente på 2,179% og som beregnes av hovedstol.

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr 31.12:

Markedsverdi	2021	2020
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	- 5 580 350	-16 679 274

Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. Nåverdien representerer selskapets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene.

### Note 8 Pantstillelser og garantier

Bokført gjeld som er sikret med pant o.l

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	211 312 500	223 562 500
	<b>211 312 500</b>	<b>223 562 500</b>

	2021	2020
Bokført verdi av eiendeler sikret ved pant	230 298 075	238 995 546
	<b>230 298 075</b>	<b>238 995 546</b>

### Garantiansvar

Selskapet har ingen garantiansvar pr 31.12.21.



---

## Noter til årsregnskapet 2021

---

### Note 9 Mellomværende med konsernselskaper

Spesifikasjon av mellomværende med konsernselskaper

	2021	2020
Kortsiktig fordring på Rica Eiendom AS	5 661 250	4 708 753



Enter Revisjon Hålogaland AS

Asbjørn Selsbanes gate 2  
Postboks 853, 9488 Harstad  
Telefon: 77 00 34 00

epost: harstad@enter-revisjon.no  
Org. no: 997 398 610 MVA

Til generalforsamlingen i

Havneutsikten AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Havneutsikten AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 064 664. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 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>

Harstad, 8. mars 2022

**Enter Revisjon Hålogaland AS**



Jon Arne Forbergesen  
Statsautorisert revisor