



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 747 849
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTSIKTEN UTBYGGINGSSSELKAP AS
Forretningsadresse: Erling Skakkes gate 52A
7012 TRONDHEIM

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: Kristin Indergaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

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, 03.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		649 807	595 304
Sum inntekter		649 807	595 304
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	199 896	258 663
Sum kostnader		199 896	258 663
Driftsresultat		449 911	336 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			41
Sum finansinntekter			41
Annen rentekostnad		277 514	326 301
Sum finanskostnader		277 514	326 301
Netto finans		-277 514	-326 260
Ordinært resultat før skattekostnad		172 397	10 381
Skattekostnad på ordinært resultat	3	26 751	
Ordinært resultat etter skattekostnad		145 646	10 381
Årsresultat	4	145 646	10 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		145 646	10 381
Totalresultat		145 646	10 381
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		45 233	10 381
Avsatt til annen egenkapital		100 413	
Sum overføringer og disponeringer		145 646	10 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		29 504 799	17 171 249
Sum varige driftsmidler		29 504 799	17 171 249
Sum anleggsmidler		29 504 799	17 171 249
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige fordringer			19 666
Sum fordringer			19 666
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		202 683	183 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 683	183 973
Sum omløpsmidler		202 683	203 639
SUM EIENDELER		29 707 482	17 374 888
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	150 000	150 000
Overkurs		5 280 000	5 280 000
Annen innskutt egenkapital		6 095 600	-5 570
Sum innskutt egenkapital		11 525 600	5 424 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	100 413	
Udekket tap			45 233
Sum opptjent egenkapital		100 413	-45 233
Sum egenkapital	4	11 626 013	5 379 197
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			11 468 186
Øvrig langsiktig gjeld		17 508 045	
Sum annen langsiktig gjeld		17 508 045	11 468 186
Sum langsiktig gjeld		17 508 045	11 468 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 674	15 382
Betalbar skatt	3	26 751	
Kortsiktig konserngjeld		500 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld		20 000	12 123
Sum kortsiktig gjeld		573 425	527 505
Sum gjeld		18 081 469	11 995 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 707 482	17 374 888



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 866584

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 747 849
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTSIKTEN UTBYGGINGSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Erling Skakkes gate 52A
7012 TRONDHEIM

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: Kristin Indergaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 02.08.2022



Organisasjonsnr: 917 747 849
UTSIKTEN UTBYGGINGSSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		649 807	595 304
Sum inntekter		649 807	595 304
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	199 896	258 663
Sum kostnader		199 896	258 663
Driftsresultat		449 911	336 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			41
Sum finansinntekter			41
Annen rentekostnad		277 514	326 301
Sum finanskostnader		277 514	326 301
Netto finans		-277 514	-326 260
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	26 751	
Ordinært resultat etter skattekostnad		145 646	10 381
Årsresultat	4	145 646	10 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		145 646	10 381
Totalresultat		145 646	10 381
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		45 233	10 381
Avsatt til annen egenkapital		100 413	
Sum overføringer og disponeringer		145 646	10 381



Organisasjonsnr: 917 747 849
UTSIKTEN UTBYGGINGSSSELKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		29 504 799	17 171 249
Sum varige driftsmidler		29 504 799	17 171 249
Sum anleggsmidler		29 504 799	17 171 249
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige fordringer			19 666
Sum fordringer			19 666
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		202 683	183 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 683	183 973
Sum omløpsmidler		202 683	203 639
SUM EIENDELER		29 707 482	17 374 888
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	150 000	150 000
Overkurs		5 280 000	5 280 000
Annen innskutt egenkapital		6 095 600	-5 570
Sum innskutt egenkapital		11 525 600	5 424 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	100 413	
Udekket tap			45 233
Sum opptjent egenkapital		100 413	-45 233
Sum egenkapital	4	11 626 013	5 379 197



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	3	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		11 468 186
Øvrig langsiktig gjeld	17 508 045	
Sum annen langsiktig gjeld	17 508 045	11 468 186
Sum langsiktig gjeld	17 508 045	11 468 186
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	26 674	15 382
Betalbar skatt	3 26 751	
Kortsiktig konserngjeld	500 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld	20 000	12 123
Sum kortsiktig gjeld	573 425	527 505
Sum gjeld	18 081 469	11 995 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 707 482	17 374 888



Organisasjonsnr: 917 747 849
UTSIKTEN UTBYGGINGSELSESKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Utsikten Utbyggingsselskap AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 747 849



Utsikten Utbyggingsselskap AS		Resultatregnskap	
	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter		649 807	595 304
Sum driftsinntekter		649 807	595 304
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	199 896	258 663
Sum driftskostnader		199 896	258 663
Driftsresultat		449 911	336 641
Finansposter			
Annen renteinntekt		0	41
Annen rentekostnad		277 514	326 301
Resultat av finansposter		-277 514	-326 260
Ordinært resultat før skattekostnad		172 397	10 381
Skattekostnad på ordinært resultat	3	26 751	0
Ordinært resultat		145 646	10 381
Årsresultat	4	145 646	10 381
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		100 413	0
Overført til udekket tap		-45 233	-10 381
Sum overføringer		145 646	10 381



Utsikten Utbyggingsselskap AS

Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		29 504 799	17 171 249
Sum varige driftsmidler		29 504 799	17 171 249
Sum anleggsmidler		29 504 799	17 171 249
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	0
Andre kortsiktige fordringer		0	19 666
Sum fordringer		0	19 666
Bankinnskudd		202 683	183 973
Sum omløpsmidler		202 683	203 639
Sum eiendeler		29 707 482	17 374 888



Utsikten Utbyggingsselskap AS		Balanse	
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	150 000	150 000
Overkurs		5 280 000	5 280 000
Annen innskutt egenkapital		6 095 600	-5 570
Sum innskutt egenkapital		11 525 600	5 424 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	100 413	0
Udekket tap		0	-45 233
Sum opptjent egenkapital		100 413	-45 233
Sum egenkapital	4	11 626 013	5 379 197
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	11 468 186
Øvrig langsiktig gjeld		17 508 045	0
Sum annen langsiktig gjeld		17 508 045	11 468 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 674	15 382
Betalbar skatt	3	26 751	0
Kortsiktig konserngjeld		500 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld		20 000	12 123
Sum kortsiktig gjeld		573 425	527 505
Sum gjeld		18 081 469	11 995 691
Sum egenkapital og gjeld		29 707 482	17 374 888

Oslo, 21.06.2022

Øyvind Estenstad
styreleder

Jan Anders Gjerde Syltern
styremedlem

Magnus Øien Paulsen
styremedlem

Gunnar Leikvam
styremedlem



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.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2021	2020
Sum	0	0

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Utsikten Utbyggingsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	150,0	150 000
Sum	1 000		150 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PWS Godhavn AS	1 000	100,0	100,0



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	26 751	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	26 751	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	172 397	10 381
Permanente forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-50 803	-10 381
Skattepliktig inntekt	121 594	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	26 751	0
Sum betalbar skatt i balansen	26 751	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-50 803	-50 803
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	50 803	50 803
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	150 000	5 280 000	-5 570	-45 233	5 379 197
Årets resultat				145 646	145 646
Egenkapitalinnskudd			6 101 170	0	6 101 170
Pr 31.12.2021	150 000	5 280 000	6 095 600	100 413	11 626 013

Note 5 Fortsatt drift

Resultatet for 2021 viser et overskudd på kr. 145 646 etter skatt, mot kr. 10 381 i 2020. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



Utsikten Utbyggingss

Resultatregnskap

	2021	2020
Leieinntekter		
3605 Leieinntekt fast eiendom, avgiftsfri	-649 807,00	-595 304,00
	-649 807,00	-595 304,00
Annen driftskostnad		
6200 Strøm Utsikten alle 1	0,00	0,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l. Utsikten al	48 041,75	24 207,87
6340 Lys, varme	6 775,60	2 243,96
6390 Annen kostnad lokaler	0,00	9 856,00
6540 Inventar	0,00	0,00
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninger	0,00	3 748,63
6690 Reperasjon og vedlikehold annet	0,00	17 338,00
6702 Honorar rsdgivning revisjon	0,00	0,00
6705 Honorar regnskap	34 218,75	41 853,75
6730 Forvaltningshonorar Utleiemegleren	89 947,00	58 998,00
6790 Annen fremmed tjeneste	-30 008,00	31 975,00
7300 Kostnader leietakere	3 495,00	25 107,00
7500 Forsikringspremie	19 666,00	20 020,00
7600 Patent-/lisenskostnader og royalties	0,00	1 051,88
7740 +reavrunding	0,00	-8,00
7750 Eiendoms- og festeavgift Utsikten alle 1	24 692,25	14 472,13
7770 Bank og kortgebyr	3 068,00	5 576,00
7780 Renter og gebyrer inkasso	0,00	2 223,06
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0,00	0,00
	199 896,35	258 663,28
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekter	0,00	-41,38
	0,00	-41,38
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	277 513,78	326 301,28
8151 Rentekostnad lsn	0,00	0,00
	277 513,78	326 301,28
Skattekostnad på ordinært resultat		
8300 Betalbar skatt	26 751,00	0,00
8320 Endring utsatt skatt	0,00	0,00
	26 751,00	0,00
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	100 413,09	0,00
	100 413,09	0,00
Overført til udekket tap		
8990 Overført til udekket tap	45 232,78	10 380,82
	45 232,78	10 380,82



Utsikten Utbyggingss

Balanse

	2021	2020
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1150 Utsikten alle 1	8 098 749,50	8 098 749,50
1151 Jakobstien 9	9 072 499,50	9 072 499,50
1152 Jakobstien 1	12 333 550,00	0,00
	29 504 799,00	17 171 249,00
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	0,00	0,00
1520 Andre kortsiktige fordringer	0,00	0,00
	0,00	0,00
Andre kortsiktige fordringer		
1700 Forskuddsbetalte kostnader	0,00	19 666,00
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0,00	0,00
	0,00	19 666,00
Bankinnskudd		
1920 Danske Bank 8601.68.72239	202 683,26	159 483,02
1930 Danske Bank	0,00	24 489,70
	202 683,26	183 972,72
Aksjekapital		
2000 Aksjekapital	-150 000,00	-150 000,00
	-150 000,00	-150 000,00
Overkurs		
2020 Overkursfond	-5 280 000,00	-5 280 000,00
	-5 280 000,00	-5 280 000,00
Annen innskutt egenkapital		
2030 Annen innskutt egenkapital	-6 101 170,00	0,00
2035 Stiftelseskostnader	5 570,00	5 570,00
	-6 095 600,00	5 570,00
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-100 413,09	0,00
	-100 413,09	0,00
Udekket tap		
2080 Udekket tap	0,00	45 232,78
	0,00	45 232,78
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2221 Lsn Nordea 6714.35.02002	0,00	-11 468 186,00
2240 Lsn Nordea 6714.34.90044	0,00	0,00
	0,00	-11 468 186,00
Øvrig langsiktig gjeld		
2260 Gjeld selskap samme konsern	-17 508 044,57	0,00



Utsikten Utbyggingss

Balanse

	2021	2020
	<u>-17 508 044,57</u>	<u>0,00</u>
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-26 673,60	-15 381,88
2410 Leverandørgjeld	0,00	0,00
	<u>-26 673,60</u>	<u>-15 381,88</u>
Betalbar skatt		
2500 Betalbar skatt ikke fastsatt	-26 751,00	0,00
	<u>-26 751,00</u>	<u>0,00</u>
Kortsiktig konserngjeld		
2261 Mellomvurende Lerka Bolig AS	-500 000,00	-500 000,00
	<u>-500 000,00</u>	<u>-500 000,00</u>
Annen kortsiktig gjeld		
2950 Psl°pt rente	0,00	-12 122,62
2960 Påløpne honorarer	-20 000,00	0,00
2990 Annen kortsiktig gjeld	0,00	0,00
	<u>-20 000,00</u>	<u>-12 122,62</u>

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Gunnar Leikvam

4a369b94-14f6-4876-84f1-0383b223de08 - 2022-06-22 10:01:50 UTC +03:00
BankID - e5194554-ded2-43f3-b53d-530af63c791d - NO

Øyvind Estenstad

8445e3d7-2eb4-49ee-a69d-41fcac879fec - 2022-06-22 10:10:17 UTC +03:00
BankID - 011b5728-7dfd-48f7-8d01-96ed65d65144 - NO

Magnus Øien Paulsen

c0622629-ac8f-4895-9198-b9dae46d3e69 - 2022-06-30 15:15:23 UTC +03:00
BankID - af91448e-0324-477b-9498-9692e59df60f - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5f346ac3-1e0c-4b45-a891-0072859a6ea2>

VISMA Sign
www.vismasign.com