



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 821 909
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTBYGGERN AS
Forretningsadresse: Øravegen 4
6650 SURNADAL

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: Olav Smevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		155 003	183 072
Leieinntekter		3 913 761	3 784 627
Viderebel. felleskostnader		266 134	627 417
Sum inntekter		4 334 898	4 595 116
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	404 689	404 689
Annen driftskostnad	2	488 214	484 185
Leietakers andel felleskostnader		266 134	627 417
Sum kostnader		1 159 036	1 516 290
Driftsresultat		3 175 862	3 078 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 488 050	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			301 670
Annen renteinntekt		42 195	539
Sum finansinntekter		5 530 245	302 209
Rentekostnad til foretak i samme konsern			188 284
Annen rentekostnad		3 020 903	1 575 414
Sum finanskostnader		3 020 903	1 763 698
Netto finans		2 509 342	-1 461 489
Ordinært resultat før skattekostnad		5 685 204	1 617 336
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 250 980	355 815
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 434 224	1 261 522
Årsresultat		4 434 224	1 261 522
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 434 224	1 261 522
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte		8 000 000	
Avgitt konsernbidrag		4 124 409	208 046
Overføringer annen egenkapital	4	-7 690 185	1 053 475
Sum overføringer og disponeringer		4 434 224	1 261 522



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	29 067 348	29 324 787
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		274 867	422 117
Sum varige driftsmidler		29 342 215	29 746 904
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,6,7	63 414 203	63 414 203
Lån til foretak i samme konsern	8	27 040 598	14 338 197
Sum finansielle anleggsmidler		90 454 801	77 752 400
Sum anleggsmidler		119 797 016	107 499 304
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		7 760	22 123
Konsernfordringer		5 488 050	
Sum fordringer		5 495 810	22 123
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 042 103	3 202 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 042 103	3 202 525
Sum omløpsmidler		7 537 913	3 224 648
SUM EIENDELER		127 334 928	110 723 952

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	5 000 000	5 000 000
Overkurs	4	8 700 000	8 700 000
Sum innskutt egenkapital		13 700 000	13 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	327 029	8 017 214
Sum opptjent egenkapital		327 029	8 017 214
Sum egenkapital		14 027 029	21 717 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 199 593	1 111 908
Sum avsetninger for forpliktelser		1 199 593	1 111 908
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	98 000 000	67 438 182
Langsiktig konserngjeld	5,8		7 699 072
Øvrig langsiktig gjeld	5		10 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		98 000 000	85 937 254
Sum langsiktig gjeld		99 199 593	87 049 162
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 152	4 765
Betalbar skatt	3		163 891
Skyldig offentlige avgifter		67 918	73 319
Utbytte		8 000 000	
Kortsiktig konserngjeld		5 287 704	266 726
Annen kortsiktig gjeld		713 533	1 448 876
Sum kortsiktig gjeld		14 108 307	1 957 576
Sum gjeld		113 307 900	89 006 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 334 928	110 723 952



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 556888

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 821 909
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTBYGGERN AS
Forretningsadresse: Øravegen 4
6650 SURNADAL

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: Olav Smevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 985 821 909
UTBYGGERN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		155 003	183 072
Leieinntekter		3 913 761	3 784 627
Viderebel. felleskostnader		266 134	627 417
Sum inntekter		4 334 898	4 595 116
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	404 689	404 689
Annen driftskostnad	2	488 214	484 185
Leietakers andel felleskostnader		266 134	627 417
Sum kostnader		1 159 036	1 516 290
Driftsresultat		3 175 862	3 078 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 488 050	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			301 670
Annen renteinntekt		42 195	539
Sum finansinntekter		5 530 245	302 209
Rentekostnad til foretak i samme konsern			188 284
Annen rentekostnad		3 020 903	1 575 414
Sum finanskostnader		3 020 903	1 763 698
Netto finans		2 509 342	-1 461 489
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 250 980	355 815
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 434 224	1 261 522
Årsresultat		4 434 224	1 261 522
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 434 224	1 261 522
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		8 000 000	
Avgitt konsernbidrag		4 124 409	208 046



Overføringer annen egenkapital	4	-7 690 185	1 053 475
Sum overføringer og disponeringer		4 434 224	1 261 522



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	327 029	8 017 214
Sum opptjent egenkapital		327 029	8 017 214
Sum egenkapital		14 027 029	21 717 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 199 593	1 111 908
Sum avsetninger for forpliktelser		1 199 593	1 111 908
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	98 000 000	67 438 182
Langsiktig konserngjeld	5,8		7 699 072
Øvrig langsiktig gjeld	5		10 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		98 000 000	85 937 254
Sum langsiktig gjeld		99 199 593	87 049 162
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 152	4 765
Betalbar skatt	3		163 891
Skyldig offentlige avgifter		67 918	73 319
Utbytte		8 000 000	
Kortsiktig konserngjeld		5 287 704	266 726
Annen kortsiktig gjeld		713 533	1 448 876
Sum kortsiktig gjeld		14 108 307	1 957 576
Sum gjeld		113 307 900	89 006 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 334 928	110 723 952



Organisasjonsnr: 985 821 909
UTBYGGERN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

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

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Utbyggern AS**



Utbyggern AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		155 003	183 072
Leieinntekter		3 913 761	3 784 627
Viderebel. felleskostnader		266 134	627 417
Sum driftsinntekter		4 334 898	4 595 116
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	404 689	404 689
Annen driftskostnad	2	488 214	484 185
Leietakers andel felleskostnader		266 134	627 417
Sum driftskostnader		1 159 036	1 516 290
DRIFTSRESULTAT		3 175 862	3 078 826
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		5 488 050	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	301 670
Annen renteinntekt		42 195	539
Sum finansinntekter		5 530 245	302 209
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	188 284
Annen rentekostnad		3 020 903	1 575 414
Sum finanskostnader		3 020 903	1 763 698
NETTO FINANSPOSTER		2 509 342	(1 461 489)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		5 685 204	1 617 336
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 250 980	355 815
ORDINÆRT RESULTAT		4 434 224	1 261 522
ÅRSRESULTAT		4 434 224	1 261 522
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		8 000 000	0
Avgitt konsernbidrag		4 124 409	208 046
Overføringer annen egenkapital	4	(7 690 185)	1 053 475
SUM OVERF. OG DISP.		4 434 224	1 261 522



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	29 067 348	29 324 787
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		274 867	422 117
Sum varige driftsmidler		29 342 215	29 746 904
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5,6,7	63 414 203	63 414 203
Lån til foretak i samme konsern	8	27 040 598	14 338 197
Sum finansielle anleggsmidler		90 454 801	77 752 400
SUM ANLEGGSMIDLER		119 797 016	107 499 304
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap		5 488 050	0
Andre kortsiktige fordringer		7 760	22 123
Sum fordringer		5 495 810	22 123
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 042 103	3 202 525
SUM OMLØPSMIDLER		7 537 913	3 224 648
SUM EIENDELER		127 334 928	110 723 952



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	5 000 000	5 000 000
Overkurs	4	8 700 000	8 700 000
Sum innskutt egenkapital		13 700 000	13 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	327 029	8 017 214
Sum opptjent egenkapital		327 029	8 017 214
SUM EGENKAPITAL		14 027 029	21 717 214
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 199 593	1 111 908
Sum avsetning for forpliktelser		1 199 593	1 111 908
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	98 000 000	67 438 182
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5,8	0	7 699 072
Øvrig langsiktig gjeld	5	0	10 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		98 000 000	85 937 254
SUM LANGSIKTIG GJELD		99 199 593	87 049 162
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 152	4 765
Betalbar skatt	3	0	163 891
Skyldig offentlige avgifter		67 918	73 319
Utbytte		8 000 000	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		5 287 704	266 726
Annen kortsiktig gjeld		713 533	1 448 876
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 108 307	1 957 576
SUM GJELD		113 307 900	89 006 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 334 928	110 723 952

Surnadal, 15.05.2023
Styret i Utbyggern ASLars Løseth
styremedlemOlav Smevoll
daglig lederLars Ove Valaas-Breivik
styrelederArild Sørlien
styremedlemLars Ove Løseth
styremedlem



Utbyggern AS

Noter 2022

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 forskjellene 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	31 408 882	736 250	32 145 132
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	31 408 882	736 250	32 145 132
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 084 095	314 133	2 398 228
+ Ordinære avskrivninger	257 439	147 250	404 689
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	2 341 534	461 383	2 802 917
Balanseført verdi pr 31/12	29 067 348	274 867	29 342 215
Prosentsats for ord.avskr	1-1	20-20	

Note 2 - Ytelser til ledende personer m.v.

	Daglig leder	Styret
Lønn og godtgjørelser	0	0

Styreleder har ikke rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2022. All aktivitet i Utbyggern AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 39 526.



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	1 163 295
#+ fremført godtgjørelse til neste år	0
#- fremført godtgjørelse aksjeutbytte fra tidligere år	0
#- fradrag for kildeskatt / kreditfradrag / andre korreksjoner	0
= Sum betalbar skatt	1 163 295
#+ for lite / - for mye avsatt tidligere	0
#- årets betalbare skatt overført til ekstraordinær skatt	0
#+ endring i utsatt skatt	87 685
#+ endring i utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	1 250 980
#Årets ekstraordinære betalbare skatt	0
#= Ekstraordinær skattekostnad	0
Betalbar skatt i balansen består av:	
#Beregnet skatt av årets resultat	1 163 295
#Korreksjon av skatt	0
#+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-1 163 295
= Betalbar skatt i balansen	0

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

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
#+ Driftsmidler inkl. goodwill	6 166 596	5 821 499
#+ Langsiktige fordringer/gjeld i valuta	0	0
#+ Tilvirkningskontrakter som ikke er fullført	0	0
#+ Varebeholdning	0	0
#+ Utestående fordringer	0	0
#+ Leasingavtaler (ikke skattemessig aktivert)	0	0
#+ Finansielle instrumenter	0	0
#+ Gevinst- og tapskonto	-613 897	-767 371
#+ Betinget skattefrie gevinster	0	0
# - Regnskapsmessig uopptjent inntekt	0	0
# - Andre avsetninger for forpliktelser	100 000	0
# - Avsetning tap på kontrakter	0	0
# - Netto balanseførte pensjonsforpliktelser	0	0
#+ Netto pensjonsmidler og innskuddsfond	0	0
#+ Skattemessig avsetning til pensjonspremie	0	0
#+ Overtatte forpliktelser v/kjøp av virksomhet	0	0
#+ Andre forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0
#+ Aksjer og andre verdipapirer	0	0
#+ Inntektsført avsatt utbytte fra DS og TS	0	0
#+ Andeler i deltakerlignede selskaper	0	0
#+ Resultatforskjeller i deltakerlignede selskaper	0	0



Utbyggern AS

Noter 2022

# - Fremførbart skattemessig underskudd	0	0
# - Fremført godtgjørelse og kreditfradrag	0	0
# - Fremført korreksjonsinntekt fra tidligere år	0	0
# - Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0
#+ Andre forskj. som ikke påvirker betalbar skatt	0	0
#Sum positive skatteøkende forskjeller	6 166 596	5 821 499
#Sum negative skatteøkende forskjeller	713 897	767 371
#Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	0
#Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	5 452 699	5 054 128
#Balansført utsatt skatt	1 199 593	1 111 908
#Balansført utsatt skattefordel	0	0

Noter for Utbyggern AS

Organisasjonsnr. 985821909



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 4 - Egenkapital

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	5 685 204
Skattekostnad	1 250 980
Årets resultat	4 434 224

Overføringer

Overført fra annen opptjent egenkapital	7 690 185
Til disposisjon	12 124 409

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	4 124 409
Avsatt til utbytte	8 000 000
Sum disponert	12 124 409

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 000 000	8 700 000	8 017 214	21 717 214
#+Fra årets resultat			0	0
#-Til årets resultat			0	0
#+/-Andre transaksjoner:	0	0	-7 690 185	-7 690 185
Pr 31.12.	5 000 000	8 700 000	327 029	14 027 029

Aksjekapitalen er fordelt på 250 stk aksjer á kr 20 000.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2022 var:

LL Kjøpesenter AS	50 %
COM Eiendom AS	50 %



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 5 - Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	2022	2021
# Gjeld til COM Eiendom AS	0	5 400 000
# Gjeld til LL Kjøpesenter AS	0	5 400 000

Pantesikret gjeld i selskapet

Langsiktig gjeld	2022	2021
# Gjeld til kredittinstitusjoner	98 000 000	67 438 182
# Gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	50 188 182

Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):

# Tomt, bygninger	29 067 348	29 324 787
# Kundefordringer	1 486	0
# Aksjer i Orkdalsvegen 100 AS	23 111 203	23 111 203
# XXXX	XXXX	XXXX
Sum pantsatte eiendeler	52 180 037	52 435 990

Lånet er i tillegg sikret med pant i driftstilbehør, samt eiendommer, tomt og kundefordringer i Detalj Sunndal Eiendom AS og Torghallen Eiendom AS.
Utbygger'n AS har stilt kausjon overfor Sunndal Parkering AS kr 5 000 000.

Note 6 - Aksjer og investeringer

Investeringer i datterselskap:

Firma	Eierandel	Forretningskontor	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Detalj Sunndal Eiendom AS	100 %	Surnadal	25 800 000	2 200 303	31 166 289
Torghallen Eiendom AS	100 %	Surnadal	8 500 000	771 840	6 667 305
Orkdalsvegen 100 AS	100 %	Surnadal	23 111 203	1 905 277	16 641 686
Sunndal Parkering AS	100 %	Surnadal	6 003 000	-253 851	2 268 037



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 7 - Datterselskap som inngår i konsernregnskap.

Utbygger'n AS konsolideres inn i konsernregnskapet for LL Kjøpesenter AS. Forretningskontoret til morselskapet er i Surnadal. Konsernregnskapene kan fåes utlevert her.

Note 8 - Konsernmellomværender

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
#Andre langsiktige fordringer	27 040 598	14 338 197
Sum fordringer	32 528 648	14 338 197
Gjeld		
#Årets avsatte konsernbidrag	5 287 704	266 726
#Annen langsiktig gjeld	0	7 699 072
Sum gjeld	5 287 704	7 965 798



BDO AS
Sunnalsvn. 6
6600 Sunndalsøra

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utbyggern AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utbyggern AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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>

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: T41N4-FHV80-10321-45CV6-XAYXL-7HNL8



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 Bjørseth

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-22 16:33:08 UTC



Thomas Bjørseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-22 16:33:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T41N4-FHV80-10321-45CV6-XAYXL-7HNL8

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
for
Utbyggern AS**

Pemso Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH5SE-VCX1D-6X7OX-HGYJB



Utbyggern AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		155 003	183 072
Leieinntekter		3 913 761	3 784 627
Viderebel. felleskostnader		266 134	627 417
Sum driftsinntekter		4 334 898	4 595 116
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	404 689	404 689
Annen driftskostnad	2	488 214	484 185
Leietakers andel felleskostnader		266 134	627 417
Sum driftskostnader		1 159 036	1 516 290
DRIFTSRESULTAT		3 175 862	3 078 826
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		5 488 050	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	301 670
Annen renteinntekt		42 195	539
Sum finansinntekter		5 530 245	302 209
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	188 284
Annen rentekostnad		3 020 903	1 575 414
Sum finanskostnader		3 020 903	1 763 698
NETTO FINANSPOSTER		2 509 342	(1 461 489)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		5 685 204	1 617 336
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 250 980	355 815
ORDINÆRT RESULTAT		4 434 224	1 261 522
ÅRSRESULTAT		4 434 224	1 261 522
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		8 000 000	0
Avgitt konsernbidrag		4 124 409	208 046
Overføringer annen egenkapital	4	(7 690 185)	1 053 475
SUM OVERF. OG DISP.		4 434 224	1 261 522

Penneo Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH5SE-VCX1D-6X7OX-HGYJB



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	29 067 348	29 324 787
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		274 867	422 117
Sum varige driftsmidler		29 342 215	29 746 904
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5,6,7	63 414 203	63 414 203
Lån til foretak i samme konsern	8	27 040 598	14 338 197
Sum finansielle anleggsmidler		90 454 801	77 752 400
SUM ANLEGGSMIDLER		119 797 016	107 499 304
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap		5 488 050	0
Andre kortsiktige fordringer		7 760	22 123
Sum fordringer		5 495 810	22 123
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 042 103	3 202 525
SUM OMLØPSMIDLER		7 537 913	3 224 648
SUM EIENDELER		127 334 928	110 723 952

Penneo Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH5SE-VCX1D-6X7OX-HGYJB



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	5 000 000	5 000 000
Overkurs	4	8 700 000	8 700 000
Sum innskutt egenkapital		13 700 000	13 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	327 029	8 017 214
Sum opptjent egenkapital		327 029	8 017 214
SUM EGENKAPITAL		14 027 029	21 717 214
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 199 593	1 111 908
Sum avsetning for forpliktelser		1 199 593	1 111 908
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	98 000 000	67 438 182
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5,8	0	7 699 072
Øvrig langsiktig gjeld	5	0	10 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		98 000 000	85 937 254
SUM LANGSIKTIG GJELD		99 199 593	87 049 162
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 152	4 765
Betalbar skatt	3	0	163 891
Skyldig offentlige avgifter		67 918	73 319
Utbytte		8 000 000	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		5 287 704	266 726
Annen kortsiktig gjeld		713 533	1 448 876
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 108 307	1 957 576
SUM GJELD		113 307 900	89 006 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 334 928	110 723 952

Surnadal, 15.05.2023
Styret i Utbyggern ASLars Løseth
styremedlemOlav Smevoll
daglig lederLars Ove Valaas-Breivik
styrelederArild Sørlien
styremedlemLars Ove Løseth
styremedlem



Utbyggern AS

Noter 2022

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 forskjellene 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Penneo Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH55E-VCX1D-6X7OX-HGYJB

Noter for Utbyggern AS

Organisasjonsnr. 985821909



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	31 408 882	736 250	32 145 132
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	31 408 882	736 250	32 145 132
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 084 095	314 133	2 398 228
+ Ordinære avskrivninger	257 439	147 250	404 689
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	2 341 534	461 383	2 802 917
Balanseført verdi pr 31/12	29 067 348	274 867	29 342 215
Prosentsats for ord.avskr	1-1	20-20	

Note 2 - Ytelser til ledende personer m.v.

	Daglig leder	Styret
Lønn og godtgjørelser	0	0

Styreleder har ikke rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2022. All aktivitet i Utbyggern AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 39 526.

Penneo Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH55E-VCX1D-6X7OX-HGY1B



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	1 163 295
= Sum betalbar skatt	1 163 295
+ endring i utsatt skatt	87 685
= Ordinær skattekostnad	1 250 980
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	1 163 295
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-1 163 295
= Betalbar skatt i balansen	0

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

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	6 166 596	5 821 499
+ Gevinst- og tapskonto	-613 897	-767 371
- Andre avsetninger for forpliktelser	100 000	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	6 166 596	5 821 499
Sum negative skatteøkende forskjeller	713 897	767 371
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	5 452 699	5 054 128
Balanseført utsatt skatt	1 199 593	1 111 908

Penneo Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH55E-VCX1D-6X7OX-HGYJB



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 4 - Egenkapital

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	5 685 204
Skattekostnad	1 250 980
Årets resultat	4 434 224

Overføringer

Overført fra annen opptjent egenkapital	7 690 185
Til disposisjon	12 124 409

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	4 124 409
Avsatt til utbytte	8 000 000
Sum disponert	12 124 409

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 000 000	8 700 000	8 017 214	21 717 214
+/-Andre transaksjoner:	0	0	-7 690 185	-7 690 185
Pr 31.12.	5 000 000	8 700 000	327 029	14 027 029

Aksjekapitalen er fordelt på 250 stk aksjer á kr 20 000.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2022 var:

LL Kjøpesenter AS	50 %
COM Eiendom AS	50 %

Penneo Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH55E-VCX1D-6X7OX-HG1JB



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 5 - Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	2022	2021
Gjeld til COM Eiendom AS	0	5 400 000
Gjeld til LL Kjøpesenter AS	0	5 400 000

Pantesikret gjeld i selskapet

Langsiktig gjeld	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	98 000 000	67 438 182
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	50 188 182

Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):

Tomt, bygninger	29 067 348	29 324 787
Kundefordringer	1 486	0
Aksjer i Orkdalsvegen 100 AS	23 111 203	23 111 203
Sum pantsatte eiendeler	52 180 037	52 435 990

Lånet er i tillegg sikret med pant i driftstilbehør, samt eiendommer, tomt og kundefordringer i Detalj Sunndal Eiendom AS og Torghallen Eiendom AS.
Utbyggern AS har stilt kaushjon overfor Sunndal Parkering AS kr 5 000 000.

Note 6 - Aksjer og investeringer

Investeringer i datterselskap:

Firma	Eierandel	Forretningskontor	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Detalj Sunndal Eiendom AS	100 %	Surnadal	25 800 000	2 200 303	31 166 289
Torghallen Eiendom AS	100 %	Surnadal	8 500 000	771 840	6 667 305
Orkdalsvegen 100 AS	100 %	Surnadal	23 111 203	1 905 277	16 641 686
Sunndal Parkering AS	100 %	Surnadal	6 003 000	-253 851	2 268 037

Penneo Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH55E-VCX1D-6X7OX-HGYJB



Utbyggern AS

Noter 2022

Note 7 - Datterselskap som inngår i konsernregnskap.

Utbygger'n AS konsolideres inn i konsernregnskapet for LL Kjøpesenter AS. Forretningskontoret til morselskapet er i Surnadal. Konsernregnskapene kan fåes utlevert her.

Note 8 - Konsernmellomværender

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
#Andre langsiktige fordringer	27 040 598	14 338 197
Sum fordringer	32 528 648	14 338 197
Gjeld		
#Årets avsatte konsernbidrag	5 287 704	266 726
#Annen langsiktig gjeld	0	7 699 072
Sum gjeld	5 287 704	7 965 798

Penneo Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH55E-VCX1D-6X7OX-HGYJB



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."

Olav Smevoll

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-310603

IP: 148.122.xxx.xxx

2023-05-15 15:38:03 UTC



Lars Ove Løseth

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-2471343

IP: 141.0.xxx.xxx

2023-05-15 16:14:07 UTC



Arild Sørlien

Underskriver

På vegne av: Coop

Serienummer: 9578-5999-4-1832621

IP: 185.209.xxx.xxx

2023-05-17 15:44:45 UTC



Lars Løseth

Underskriver

På vegne av: LL Holding

Serienummer: 9578-5994-4-3617477

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-17 16:50:46 UTC



Lars Ove Valaas-breivik

Underskriver

På vegne av: coop

Serienummer: 9578-5995-4-101912

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-05-22 07:45:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WCBXS-ZB7F2-MH55E-VCX1D-6X7OX-HGYJB

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>