



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 821 909
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTBYGGERN AS
Forretningsadresse: Øravegen 2
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		161 694	
Leieinntekter		3 380 200	4 722 920
Viderebel. felleskostnader		767 577	507 138
Sum inntekter		4 309 471	5 230 058
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	403 627	275 299
Annen driftskostnad	1	668 683	361 623
Leietakers andel felleskostnader		767 577	507 138
Sum kostnader		1 839 887	1 144 060
Driftsresultat		2 469 585	4 085 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		473 549	709 555
Annen renteinntekt		13 163	35 955
Sum finansinntekter		486 712	745 510
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 788	
Annen rentekostnad		1 618 562	1 600 003
Sum finanskostnader		1 629 350	1 600 003
Netto finans		-1 142 638	-854 493
Ordinært resultat før skattekostnad		1 326 947	3 231 505
Skattekostnad på ordinært resultat	5	292 201	711 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 034 745	2 520 372
Årsresultat		1 034 745	2 520 372
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 034 745	2 520 372
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		202 996	126 383



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer annen egenkapital	6	831 750	2 393 989
Sum overføringer og disponeringer		1 034 745	2 520 372



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	29 582 226	30 304 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		569 367	569 367
Sum varige driftsmidler		30 151 592	30 873 919
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3,4,8	57 411 203	34 300 000
Lån til foretak i samme konsern	7	12 294 078	19 482 559
Investeringer i tilknyttet selskap	3	5 003 000	5 003 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 652 700	1 352 700
Sum finansielle anleggsmidler		76 360 981	60 138 259
Sum anleggsmidler		106 512 574	91 012 179
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4		28 516
Andre kortsiktige fordringer		390 146	359 360
Sum fordringer		390 146	387 876
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 609 224	4 876 763
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 609 224	4 876 763
Sum omløpsmidler		2 999 370	5 264 640
SUM EIENDELER		109 511 944	96 276 819

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	5 000 000	5 000 000
Overkurs	6	8 700 000	8 700 000
Sum innskutt egenkapital		13 700 000	13 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 963 738	6 131 989
Sum opptjent egenkapital		6 963 738	6 131 989
Sum egenkapital		20 663 738	19 831 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	978 664	817 353
Sum avsetninger for forpliktelser		978 664	817 353
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	68 896 400	48 860 860
Langsiktig konserngjeld	4,7	7 510 788	
Øvrig langsiktig gjeld	4	10 800 000	25 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		87 207 188	74 660 860
Sum langsiktig gjeld		88 185 852	75 478 213
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 295	34 974
Betalbar skatt	5	73 635	458 440
Skyldig offentlige avgifter		18 624	53 840
Kortsiktig konserngjeld		260 251	162 030
Annen kortsiktig gjeld		227 548	257 333
Sum kortsiktig gjeld		662 353	966 617
Sum gjeld		88 848 205	76 444 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 511 944	96 276 819



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 610371

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 821 909
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTBYGGERN AS
Forretningsadresse: Øravegen 2
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.08.2021



Organisasjonsnr: 985 821 909
UTBYGGERN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		161 694	
Leieinntekter		3 380 200	4 722 920
Viderebel. felleskostnader		767 577	507 138
Sum inntekter		4 309 471	5 230 058
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	403 627	275 299
Annen driftskostnad	1	668 683	361 623
Leietakers andel felleskostnader		767 577	507 138
Sum kostnader		1 839 887	1 144 060
Driftsresultat		2 469 585	4 085 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		473 549	709 555
Annen renteinntekt		13 163	35 955
Sum finansinntekter		486 712	745 510
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 788	
Annen rentekostnad		1 618 562	1 600 003
Sum finanskostnader		1 629 350	1 600 003
Netto finans		-1 142 638	-854 493
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	292 201	711 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 034 745	2 520 372
Årsresultat		1 034 745	2 520 372
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 034 745	2 520 372
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		202 996	126 383
Overføringer annen egenkapital	6	831 750	2 393 989
Sum overføringer og disponeringer		1 034 745	2 520 372





Organisasjonsnr: 985 821 909
UTBYGGERN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2,4			
		29 582 226	30 304 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.			
		569 367	569 367
Sum varige driftsmidler			
		30 151 592	30 873 919
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 3,4,8			
		57 411 203	34 300 000
Lån til foretak i samme konsern 7			
		12 294 078	19 482 559
Investeringer i tilknyttet selskap 3			
		5 003 000	5 003 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		1 652 700	1 352 700
Sum finansielle anleggsmidler			
		76 360 981	60 138 259
Sum anleggsmidler			
		106 512 574	91 012 179
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer 4			
			28 516
Andre kortsiktige fordringer			
		390 146	359 360
Sum fordringer			
		390 146	387 876
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		2 609 224	4 876 763
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 609 224	4 876 763
Sum omløpsmidler			
		2 999 370	5 264 640
SUM EIENDELER			
		109 511 944	96 276 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	5 000 000	5 000 000
Overkurs	6	8 700 000	8 700 000
Sum innskutt egenkapital		13 700 000	13 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 963 738	6 131 989
Sum opptjent egenkapital		6 963 738	6 131 989
Sum egenkapital		20 663 738	19 831 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	978 664	817 353
Sum avsetninger for forpliktelse		978 664	817 353
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	68 896 400	48 860 860
Langsiktig konserngjeld	4,7	7 510 788	
Øvrig langsiktig gjeld	4	10 800 000	25 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		87 207 188	74 660 860
Sum langsiktig gjeld		88 185 852	75 478 213
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 295	34 974
Betalbar skatt	5	73 635	458 440
Skyldig offentlige avgifter		18 624	53 840
Kortsiktig konserngjeld		260 251	162 030
Annen kortsiktig gjeld		227 548	257 333
Sum kortsiktig gjeld		662 353	966 617
Sum gjeld		88 848 205	76 444 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 511 944	96 276 819



Organisasjonsnr: 985 821 909
UTBYGGERN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	250.00	20000.00	5000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
L1 Kjøpesenter AS	125.00	50.00%	Ordinære aksjer
Coop Orkla Møre SA	125.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	250.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>
------------------------	------------------	--------------------



Sunndal Parkering AS	50.00%		
Torghallen Eiendom AS	100.00%	5783044.00	-52250.00
Detalj Sunndal Eiendom AS	100.00%	26679832.00	2292916.00
Orkdalsvegen 100 AS	100.00%	13131439.00	1423136.00



**Årsregnskap 2020
for
Utbyggern AS**



Utbyggern AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		161 694	0
Leieinntekter		3 380 200	4 722 920
Viderebel. felleskostnader		767 577	507 138
Sum driftsinntekter		4 309 471	5 230 058
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	403 627	275 299
Annen driftskostnad	1	668 683	361 623
Leietakers andel felleskostnader		767 577	507 138
Sum driftskostnader		1 839 887	1 144 060
DRIFTSRESULTAT		2 469 585	4 085 998
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		473 549	709 555
Annen renteinntekt		13 163	35 955
Sum finansinntekter		486 712	745 510
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		10 788	0
Annen rentekostnad		1 618 562	1 600 003
Sum finanskostnader		1 629 350	1 600 003
NETTO FINANSPOSTER		(1 142 638)	(854 493)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 326 947	3 231 505
Skattekostnad på ordinært resultat	5	292 201	711 133
ORDINÆRT RESULTAT		1 034 745	2 520 372
ÅRSRESULTAT		1 034 745	2 520 372
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		202 996	126 383
Overføringer annen egenkapital	6	831 750	2 393 989
SUM OVERF. OG DISP.		1 034 745	2 520 372



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2020

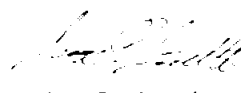
	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	29 582 226	30 304 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		569 367	569 367
Sum varige driftsmidler		30 151 593	30 873 919
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3,4,8	57 411 203	34 300 000
Lån til foretak i samme konsern	7	12 294 078	19 482 559
Investeringer i tilknyttet selskap	3	5 003 000	5 003 000
Lån til tilknyttet selskap		1 652 700	1 352 700
Sum finansielle anleggsmidler		76 360 981	60 138 259
SUM ANLEGGSMIDLER		106 512 574	91 012 179
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4	0	28 516
Andre kortsiktige fordringer		390 146	359 361
Sum fordringer		390 146	387 877
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 609 224	4 876 763
SUM OMLØPSMIDLER		2 999 370	5 264 640
SUM EIENDELER		109 511 944	96 276 819



Utbygger AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	5 000 000	5 000 000
Overkurs	6	8 700 000	8 700 000
Sum innskutt egenkapital		13 700 000	13 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 963 738	6 131 989
Sum opptjent egenkapital		6 963 738	6 131 989
SUM EGENKAPITAL		20 663 738	19 831 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	978 664	817 353
Sum avsetning for forpliktelser		978 664	817 353
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	68 896 400	48 860 860
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,7	7 510 788	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	10 800 000	25 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		87 207 188	74 660 860
SUM LANGSIKTIG GJELD		88 185 852	75 478 213
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		82 295	34 974
Betalbar skatt	5	73 635	458 440
Skyldig offentlige avgifter		18 624	53 840
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		260 251	162 030
Annen kortsiktig gjeld		227 548	257 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		662 353	966 617
SUM GJELD		88 848 205	76 444 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 511 944	96 276 819

Sumadal, 03.06.2021
Styret i Utbygger AS
Lars Løseth
styremedlem
Olav Smevoll
daglig leder
Lars Ove Valaas-Breivik
styreleder
Arild Sørlien
styremedlem
Lars Ove Løseth
styremedlem



Utbyggern AS

Noter 2020

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.

Noter for Utbyggern AS

Organisasjonsnr. 985821909



Utbyggern AS

Noter 2020

Note 1 - 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. 31.12.2020. All aktivitet i Utbyggern AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 12.175, hvorav kr. 9.260 annen bistand.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	31 874 832	589 000	32 463 832
+ Tilgang	182 022	147 250	329 272
- Avgang	647 972	0	647 972
Anskaffelseskost pr. 31/12	31 408 882	736 250	32 145 132
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 570 280	19 633	1 589 913
+ Ordinære avskrivninger	256 377	147 250	403 627
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 826 656	166 883	1 993 540
Balanseført verdi pr 31/12	29 582 226	569 367	30 151 592
Prosentstans for ord.avskr	1-1	20-20	



Utbyggern AS

Noter 2020

Note 3 - Aksjer og investeringer

Investeringer i datterselskap:

Firma	Eierandel	Forretningskontor	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Detalj Sunndal Eiendom AS	100 %	Surnadal	25 800 000	2 292 916	26 679 832
Torghallen Eiendom AS	100 %	Surnadal	8 500 000	-52 250	5 783 044
Orkdalsvegen 100 AS	100 %	Surnadal	23 111 203	1 423 136	13 131 439

Investeringer i felleskontrollert virksomhet:

Firma	Eierandel	Forretningskontor	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Sunndal Parkering AS	50 %	Surnadal	5 003 000	-236 274	8 205 162

Note 4 - Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	2020	2019
Gjeld til COM Eiendom AS	5 400 000	12 900 000
Gjeld til LL Kjøpesenter AS	5 400 000	12 900 000

Pantesikret gjeld i selskapet

Langsiktig gjeld	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 896 400	48 860 860
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	50 064 860	35 804 320

Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):

Tomt, bygninger	29 534 217	30 304 553
Kundefordringer	0	28 516
Aksjer i Orkdalsvegen 100 AS	23 111 203	0
Sum pantsatte eiendeler	52 645 420	30 333 069

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.



Utbyggern AS

Noter 2020

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	130 890
= Sum betalbar skatt	130 890
+ endring i utsatt skatt	161 311
= Ordinær skattekostnad	292 201
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	130 890
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-57 255
= Betalbar skatt i balansen	73 635

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

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	5 407 689	4 914 258
+ Gevinst- og tapskonto	-959 214	-1 199 017
Sum positive skatteøkende forskjeller	5 407 689	4 914 258
Sum negative skatteøkende forskjeller	959 214	1 199 017
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	4 448 476	3 715 241
Balanseført utsatt skatt	978 664	817 353



Utbyggern AS

Noter 2020

Note 6 - Egenkapital

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	1 326 947
Skattekostnad	292 201
Årets resultat	1 034 745

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	202 996
Avsatt til annen opptjent egenkapital	831 750
Sum disponert	1 034 745

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 000 000	8 700 000	6 131 989	19 831 989
+Fra årets resultat			831 750	831 750
Pr 31.12.	5 000 000	8 700 000	6 963 738	20 663 738

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

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2020 var:

LL Kjøpesenter AS	50 %
COM Eiendom AS	50 %

Note 7 - Konsernmellomværender

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

	2020	2019
Fordringer		
Andre langsiktige fordringer	12 294 078	19 482 559
Sum fordringer	12 294 078	19 482 559
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	260 251	162 030
Annen langsiktig gjeld	7 510 788	0
Sum gjeld	7 771 039	162 030

Mellomværende er renteberegnet.



Utbyggern AS

Noter 2020

Note 8 - 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.



Storgata 34
6508 Kristiansund
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utbyggern AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utbyggern AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Kristiansund, 9. juli 2021
BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor



Utbyggern AS

Noter 2020

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 2,2% 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 2020

Note 1 - 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. 31.12.2020. All aktivitet i Utbyggern AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 12.175, hvorav kr. 9.260 annen bistand.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	31 874 832	589 000	32 463 832
+ Tilgang	182 022	147 250	329 272
- Avgang	647 972	0	647 972
Anskaffelseskost pr. 31/12	31 408 882	736 250	32 145 132
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 570 280	19 633	1 589 913
+ Ordinære avskrivninger	256 377	147 250	403 627
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 826 656	166 883	1 993 540
Balanseført verdi pr 31/12	29 582 226	569 367	30 151 592
Prosentats for ord.avskr	1-1	20-20	



Utbyggern AS

Noter 2020

Note 3 - Aksjer og investeringer

Investeringer i datterselskap:

Firma	Eierandel	Forretningskontor	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Detalj Sunndal Eiendom AS	100 %	Surnadal	25 800 000	2 292 916	26 679 832
Torghallen Eiendom AS	100 %	Surnadal	8 500 000	-52 250	5 783 044
Orkdalsvegen 100 AS	100 %	Surnadal	23 111 203	1 423 136	13 131 439

Investeringer i felleskontrollert virksomhet:

Firma	Eierandel	Forretningskontor	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Sunndal Parkering AS	50 %	Surnadal	5 003 000	-236 274	8 205 162

Note 4 - Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld

	2020	2019
Gjeld til COM Eiendom AS	5 400 000	12 900 000
Gjeld til LL Kjøpesenter AS	5 400 000	12 900 000

Pantesikret gjeld i selskapet

Langsiktig gjeld

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 896 400	48 860 860
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	50 064 860	35 804 320

Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):

Tomt, bygninger	29 534 217	30 304 553
Kundefordringer	0	28 516
Aksjer i Orkdalsvegen 100 AS	23 111 203	0
Sum pantsatte eiendeler	52 645 420	30 333 069

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 kausjon overfor Sunndal Parkering AS kr 5 000 000.



Utbyggern AS

Noter 2020

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	130 890
= Sum betalbar skatt	130 890
+ endring i utsatt skatt	161 311
= Ordinær skattekostnad	292 201

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	130 890
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-57 255
= Betalbar skatt i balansen	73 635

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

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	5 407 689	4 914 258
+ Gevinst- og tapskonto	-959 214	-1 199 017
Sum positive skatteøkende forskjeller	5 407 689	4 914 258
Sum negative skatteøkende forskjeller	959 214	1 199 017
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	4 448 476	3 715 241
Balanseført utsatt skatt	978 664	817 353



Utbyggern AS

Noter 2020

Note 6 - Egenkapital

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	1 326 947
Skattekostnad	292 201
Årets resultat	1 034 745

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	202 996
Avsatt til annen opptjent egenkapital	831 750
Sum disponert	1 034 745

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 000 000	8 700 000	6 131 989	19 831 989
+Fra årets resultat			831 750	831 750
Pr 31.12.	5 000 000	8 700 000	6 963 738	20 663 738

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

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2020 var:

LL Kjøpesenter AS	50 %
COM Eiendom AS	50 %

Note 7 - Konsernmellomværender

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

	2020	2019
Fordringer		
Andre langsiktige fordringer	12 294 078	19 482 559
Sum fordringer	12 294 078	19 482 559
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	260 251	162 030
Annen langsiktig gjeld	7 510 788	0
Sum gjeld	7 771 039	162 030

Mellomværende er renteberegnet.



Utbyggern AS

Noter 2020

Note 8 - Datterselskap som inngår i konsernregnskap.

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



Utbyggern AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		161 694	0
Leieinntekter		3 380 200	4 722 920
Viderebel. felleskostnader		767 577	507 138
Sum driftsinntekter		4 309 471	5 230 058
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	403 627	275 299
Annen driftskostnad	1	668 683	361 623
Leietakers andel felleskostnader		767 577	507 138
Sum driftskostnader		1 839 887	1 144 060
DRIFTSRESULTAT		2 469 585	4 085 998
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		473 549	709 555
Annen renteinntekt		13 163	35 955
Sum finansinntekter		486 712	745 510
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		10 788	0
Annen rentekostnad		1 618 562	1 600 003
Sum finanskostnader		1 629 350	1 600 003
NETTO FINANSPOSTER		(1 142 638)	(854 493)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 326 947	3 231 505
Skattekostnad på ordinært resultat	5	292 201	711 133
ORDINÆRT RESULTAT		1 034 745	2 520 372
ARSRESULTAT		1 034 745	2 520 372
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		202 996	126 383
Overføringer annen egenkapital	6	831 750	2 393 989
SUM OVERF. OG DISP.		1 034 745	2 520 372



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	29 582 226	30 304 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorn.		569 367	569 367
Sum varige driftsmidler		30 151 593	30 873 919
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3,4,8	57 411 203	34 300 000
Lån til foretak i samme konsern	7	12 294 078	19 482 559
Investeringer i tilknyttet selskap	3	5 003 000	5 003 000
Lån til tilknyttet selskap		1 652 700	1 352 700
Sum finansielle anleggsmidler		76 360 981	60 138 259
SUM ANLEGGSMIDLER		106 512 574	91 012 179
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4	0	28 516
Andre kortsiktige fordringer		390 146	359 361
Sum fordringer		390 146	387 877
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 609 224	4 876 763
SUM OMLØPSMIDLER		2 999 370	5 264 640
SUM EIENDELER		109 511 944	96 276 819



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	5 000 000	5 000 000
Overkurs	6	8 700 000	8 700 000
Sum innskutt egenkapital		13 700 000	13 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 963 738	6 131 989
Sum opptjent egenkapital		6 963 738	6 131 989
SUM EGENKAPITAL		20 663 738	19 831 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	978 664	817 353
Sum avsetning for forpliktelser		978 664	817 353
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	68 896 400	48 860 860
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,7	7 510 788	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	10 800 000	25 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		87 207 188	74 660 860
SUM LANGSIKTIG GJELD		88 185 852	75 478 213
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		82 295	34 974
Betalbar skatt	5	73 635	458 440
Skyldig offentlige avgifter		18 624	53 840
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		260 251	162 030
Annen kortsiktig gjeld		227 548	257 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		662 353	966 617
SUM GJELD		88 848 205	76 444 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 511 944	96 276 819

Surnadal, 03.06.2021
Styret i Utbyggern ASLars Løseth
styremedlemOlav Smevoll
daglig lederLars Ove Valaas-Breivik
styrelederArild Sørlien
styremedlemLars Ove Løseth
styremedlem



**Årsregnskap 2020
for
Utbyggern AS**