



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ronny Wilhelmsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

### 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, 10.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		21 000 000	21 000 000
Annen driftsinntekt		129 655	
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 129 655</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 688 624	8 697 471
Annen driftskostnad	2	3 083 356	2 687 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 771 980</b>	<b>11 385 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 357 675</b>	<b>9 614 740</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		405 597	184 103
Annen renteinntekt		125 384	15 511
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>530 981</b>	<b>199 614</b>
Annen rentekostnad		8 506 367	8 449 401
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 506 367</b>	<b>8 449 401</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 975 386</b>	<b>-8 249 787</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 382 289</b>	<b>1 364 953</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	304 103	300 289
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 078 186</b>	<b>1 064 664</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 078 186</b>	<b>1 064 664</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	887 144	340 666
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	191 042	723 998
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 078 186</b>	<b>1 064 664</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	221 609 451	230 298 075
Sum varige driftsmidler		221 609 451	230 298 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		221 609 451	230 298 075
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		271 563	136 403
Andre fordringer		169 030	
Konsernfordringer	6	23 781 779	5 661 520
Sum fordringer		24 222 372	5 797 923
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 100	2 308 523
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 100	2 308 523
Sum omløpsmidler		26 756 472	8 106 446
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>248 365 923</b>	<b>238 404 521</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,7	2 700 000	2 700 000
Overkurs	5,7	49 100 625	49 100 625
Annen innskutt egenkapital	5	31 521 208	31 521 208
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 321 833</b>	<b>83 321 833</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-68 183 466	-68 374 509
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-68 183 466</b>	<b>-68 374 509</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 138 367</b>	<b>14 947 324</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 842 998	10 789 115
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 842 998</b>	<b>10 789 115</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	219 062 500	211 312 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>219 062 500</b>	<b>211 312 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 905 498</b>	<b>222 101 615</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 331	5 000
Skyldige offentlige avgifter		761 754	860 090
Kortsiktig konserngjeld	6	1 137 364	436 751
Annen kortsiktig gjeld		1 315 608	53 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 322 057</b>	<b>1 355 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 227 555</b>	<b>223 457 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>248 365 922</b>	<b>238 404 520</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 612099

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ronny Wilhelmsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 26.07.2023

---

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



Organisasjonsnr: 991 271 589  
HAVNEUTSIKTEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		21 000 000	21 000 000
Annen driftsinntekt		129 655	
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 129 655</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 688 624	8 697 471
Annen driftskostnad	2	3 083 356	2 687 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 771 980</b>	<b>11 385 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 357 675</b>	<b>9 614 740</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		405 597	184 103
Annen renteinntekt		125 384	15 511
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>530 981</b>	<b>199 614</b>
Annen rentekostnad		8 506 367	8 449 401
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 506 367</b>	<b>8 449 401</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 975 386</b>	<b>-8 249 787</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	304 103	300 289
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 078 186</b>	<b>1 064 664</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 078 186</b>	<b>1 064 664</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	887 144	340 666
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	191 042	723 998
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 078 186</b>	<b>1 064 664</b>



Organisasjonsnr: 991 271 589  
HAVNEUTSIKTEN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 3 221 609 451 230 298 075

Sum varige driftsmidler 221 609 451 230 298 075

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 221 609 451 230 298 075

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Kundefordringer 271 563 136 403

Andre fordringer 169 030

Konsernfordringer 6 23 781 779 5 661 520

Sum fordringer 24 222 372 5 797 923

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 534 100 2 308 523

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 534 100 2 308 523

Sum omløpsmidler 26 756 472 8 106 446

**SUM EIENDELER 248 365 923 238 404 521**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5,7 2 700 000 2 700 000

Overkurs 5,7 49 100 625 49 100 625

Annen innskutt egenkapital 5 31 521 208 31 521 208



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 321 833</b>	<b>83 321 833</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-68 183 466	-68 374 509
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-68 183 466</b>	<b>-68 374 509</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 138 367</b>	<b>14 947 324</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 842 998	10 789 115
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 842 998</b>	<b>10 789 115</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	219 062 500	211 312 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>219 062 500</b>	<b>211 312 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 905 498</b>	<b>222 101 615</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 331	5 000
Skyldige offentlige avgifter		761 754	860 090
Kortsiktig konserngjeld	6	1 137 364	436 751
Annen kortsiktig gjeld		1 315 608	53 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 322 057</b>	<b>1 355 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 227 555</b>	<b>223 457 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>248 365 922</b>	<b>238 404 520</b>



Organisasjonsnr: 991 271 589  
HAVNEUTSIKTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





 BankID Signing  
Kristin R. Juul Møller  
2023-02-28

 BankID Signing  
Ronny Johnsen Wilhelmsen  
2023-02-28

 BankID Signing  
Jan Erik Rivefsrud  
2023-03-01



## ÅRSREGNSKAP 2022

FOR

**HAVNEUTSIKTEN AS**

Org. nr NO 991 271 589 MVA

*Innhold:*

*Resultatregnskap*

*Balanse*

*Noter*

*Revisors beretning*

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



## Resultatregnskap

### Havneutsikten AS

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		21 129 655	21 000 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>21 129 655</b>	<b>21 000 000</b>
Eiendomskostnader		1 536 423	1 354 139
Annen driftskostnad	2	1 546 933	1 333 650
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 083 356</b>	<b>2 687 789</b>
<b>Driftsresultat I (EBITDA)</b>		<b>18 046 299</b>	<b>18 312 211</b>
Avskrivning	3	8 688 624	8 697 471
<b>Driftsresultat II (EBIT)</b>		<b>9 357 675</b>	<b>9 614 740</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		405 597	184 103
Annen renteinntekt		125 384	15 511
Annen rentekostnad		8 506 367	8 449 401
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-7 975 385</b>	<b>-8 249 787</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 382 289</b>	<b>1 364 953</b>
Skattekostnad	4	304 103	300 289
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 078 186</b>	<b>1 064 664</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 078 186</b>	<b>1 064 664</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>			
Overført annen egenkapital	5	191 042	723 998
Avsatt til konsernbidrag	5	887 144	340 666
<b>Sum disponert</b>		<b>1 078 186</b>	<b>1 064 664</b>



---

**Balanse**

---

**Havneutsikten AS**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	221 609 451	230 298 075
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>221 609 451</b>	<b>230 298 075</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>221 609 451</b>	<b>230 298 075</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		271 563	136 403
Kortsiktige konsernfordringer	6	23 781 779	5 661 520
Andre kortsiktige fordringer		169 030	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 222 372</b>	<b>5 797 923</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd		2 534 100	2 308 523
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 756 471</b>	<b>8 106 445</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>248 365 922</b>	<b>238 404 520</b>



## Balanse

### Havneutsikten AS

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,7	2 700 000	2 700 000
Overkurs	5,7	49 100 625	49 100 625
Annen innskutt egenkapital	5	31 521 008	31 521 208
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 321 633</b>	<b>83 321 833</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-68 183 266	-68 374 509
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-68 183 266</b>	<b>-68 374 509</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 138 367</b>	<b>14 947 324</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Utsatt skatt</b>			
Utsatt skatt	4	10 842 998	10 789 115
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	219 062 500	211 312 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>219 062 500</b>	<b>211 312 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 331	5 000
Skyldig offentlige avgifter		761 754	860 090
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	6	1 137 364	436 751
Annen kortsiktig gjeld		1 315 608	53 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 322 057</b>	<b>1 355 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 227 555</b>	<b>223 457 196</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>248 365 922</b>	<b>238 404 520</b>

OSLO, 28.02.2023  
Styret for Havneutsikten AS

Ronny Johnsen Wilhelmsen  
Styrets leder

Jan Erik Rivevsrud  
Styremedlem

Kristin Rivevsrud Juul Møller  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet 2022

### Havneutsikten AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Vurderings- og klassifiseringsprinsipper:

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

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

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

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

##### Fordringer:

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

##### Skatter:

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

##### Inntektsføring:

Husleieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Note 2 Lønnskostnad

Selskapet har pr 31.12.22 ingen ansatte, og det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre. Selskapet har etablert forretningsføreravtale med Rica Eiendom AS.

#### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	156 329 761	26 970 590	111 496 652	294 797 003
Tilgang/avgang	0	0	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.	26 246 392	0	46 941 160	73 187 552
Regnskapsmessig verdi	130 083 369	26 970 590	64 555 492	221 609 451
Årets avskrivninger	3 115 488	0	5 573 136	8 688 624
Økonomisk levetid	50 år		20 år	
Avskrivningsplan (lineær)	2%		5%	

**Noter til årsregnskapet 2022****Note 4 Skatt****Årets skattekostnad fremkommer slik**

	2022	2021
Skatt på årets resultat	250 220	96 085
Endring utsatt skatt	53 883	204 204
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>304 103</b>	<b>300 289</b>

**Beregning av skattepliktig inntekt**

	2022	2021
Resultat før skatter	1 382 289	1 364 953
Endringer midlertidige forskjeller	-244 925	-927 998
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-204
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 137 364</b>	<b>436 751</b>
Betalbar skatt	250 220	96 085
Skatt på avgitt konsernbidrag	250 220	96 085
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Anleggsmidler	49 286 355	49 041 430	244 925
Sum	49 286 355	49 041 430	244 925
<b>Utsatt skatt</b>	<b>10 842 998</b>	<b>10 789 114</b>	<b>53 883</b>

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

	Aksjekapital	Overkurs	Annenn innskutt egenkapital	Annenn egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 700 000	49 100 625	31 521 280	-68 374 508	14 947 325
Årets resultat	0	0	0	1 078 186	1 078 186
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-887 144	-887 144
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 700 000</b>	<b>49 100 625</b>	<b>31 521 280</b>	<b>-68 183 266</b>	<b>15 138 367</b>

**Note 6 Mellomværende med konsernselskaper****Spesifikasjon av mellomværende med konsernselskaper**

	2022	2021
Kortsiktig fordring på Rica Eiendom AS	0	5 661 250
Langsiktig fordring på Rica Eiendom AS	23 781 779	0
Kortsiktig gjeld til Rica Eiendom AS	1 137 364	0

**Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon****Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:**

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	1 800	1 500	2 700 000

**Eierstruktur**



## Noter til årsregnskapet 2022

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

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

Styremedlemmene Kristin Rivelsrud Juul Møller og Jan Erik Rivelsrud har hver indirekte eierskap på 32,95% i Rica Eiendom AS.

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

### Note 8 Langsiktig gjeld

Av den totale langsiktige gjelden forfaller kr 137 812 500,- til betaling senere enn fem år

#### Rentesikring

Selskapet har inngått følgende rentebytteavtaler:

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

Rentebytteavtalene har følgende markedsverdi pr 31.12:

Markedsverdi	2022	2021
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	10 856 093	-5 580 350

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

### Note 9 Pantstillelser og garantier

Bokført gjeld som er sikret med pant o.l

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	219 062 500	211 312 500
	<b>219 062 500</b>	<b>211 312 500</b>

	2022	2021
Bokført verdi av eiendeler sikret ved pant	221 609 451	230 298 075
	<b>221 609 451</b>	<b>230 298 075</b>

#### Garantiansvar

Selskapet har ingen garantiansvar pr 31.12.22.



Til generalforsamlingen i

Havneutsikten AS

Enter Revisjon Hålogaland AS

Asbjørn Selsbanes gate 2  
9405 Harstad  
Telefon: 77 00 34 00

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

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Havneutsikten AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 078 186. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon



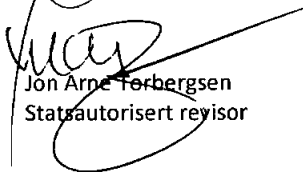
Enter **Revisjon**

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>

Hørstad, 28. februar 2023  
Enter Revisjon Hålogaland AS



Jon Arne Førbergesen  
Statsautorisert revisor