



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		183 072	89 296
Leieinntekter		3 784 627	3 452 598
Viderebel. felleskostnader		627 417	767 577
Sum inntekter		4 595 116	4 309 471
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	404 689	403 627
Annen driftskostnad	2	484 185	668 683
Leietakers andel felleskostnader		627 417	767 577
Sum kostnader		1 516 290	1 839 887
Driftsresultat		3 078 826	2 469 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		301 670	473 549
Annen renteinntekt		539	13 163
Sum finansinntekter		302 209	486 712
Rentekostnad til foretak i samme konsern		188 284	10 788
Annen rentekostnad		1 575 414	1 618 562
Sum finanskostnader		1 763 698	1 629 350
Netto finans		-1 461 489	-1 142 638
Ordinært resultat før skattekostnad		1 617 336	1 326 947
Skattekostnad på ordinært resultat	3	355 815	292 201
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 261 522	1 034 745
Årsresultat		1 261 522	1 034 745
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 261 522	1 034 745
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		208 046	202 996



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer annen egenkapital	4	1 053 475	831 750
Sum overføringer og disponeringer		1 261 522	1 034 745



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	29 324 787	29 582 226
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		422 117	569 367
Sum varige driftsmidler		29 746 904	30 151 593
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,6,7	63 414 203	57 411 203
Lån til foretak i samme konsern	8	14 338 197	13 946 778
Investeringer i tilknyttet selskap	6		5 003 000
Sum finansielle anleggsmidler		77 752 400	76 360 981
Sum anleggsmidler		107 499 304	106 512 574
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		22 123	390 146
Sum fordringer		22 123	390 146
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 202 525	2 609 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 202 525	2 609 224
Sum omløpsmidler		3 224 648	2 999 370
SUM EIENDELER		110 723 952	109 511 944

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	8 017 214	6 963 738
Sum opptjent egenkapital		8 017 214	6 963 738
Sum egenkapital		21 717 214	20 663 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 111 908	978 664
Sum avsetninger for forpliktelser		1 111 908	978 664
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	67 438 182	68 896 400
Langsiktig konserngjeld	5,8	7 699 072	7 510 788
Øvrig langsiktig gjeld	5	10 800 000	10 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 937 254	87 207 188
Sum langsiktig gjeld		87 049 162	88 185 852
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 765	82 295
Betalbar skatt	3	163 891	73 635
Skyldig offentlige avgifter		73 319	18 624
Kortsiktig konserngjeld		266 726	260 251
Annen kortsiktig gjeld		1 448 876	227 548
Sum kortsiktig gjeld		1 957 576	662 353
Sum gjeld		89 006 738	88 848 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 723 952	109 511 944



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 704260

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 985 821 909
UTBYGGERN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		183 072	89 296
Leieinntekter		3 784 627	3 452 598
Viderebel. felleskostnader		627 417	767 577
Sum inntekter		4 595 116	4 309 471
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	404 689	403 627
Annen driftskostnad	2	484 185	668 683
Leietakers andel felleskostnader		627 417	767 577
Sum kostnader		1 516 290	1 839 887
Driftsresultat		3 078 826	2 469 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		301 670	473 549
Annen renteinntekt		539	13 163
Sum finansinntekter		302 209	486 712
Rentekostnad til foretak i samme konsern		188 284	10 788
Annen rentekostnad		1 575 414	1 618 562
Sum finanskostnader		1 763 698	1 629 350
Netto finans		-1 461 489	-1 142 638
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	355 815	292 201
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 261 522	1 034 745
Årsresultat		1 261 522	1 034 745
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 261 522	1 034 745
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		208 046	202 996
Overføringer annen egenkapital	4	1 053 475	831 750
Sum overføringer og disponeringer		1 261 522	1 034 745





Organisasjonsnr: 985 821 909
UTBYGGERN AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	29 324 787	29 582 226
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		422 117	569 367
Sum varige driftsmidler		29 746 904	30 151 593

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5,6,7	63 414 203	57 411 203
Lån til foretak i samme konsern	8	14 338 197	13 946 778
Investeringer i tilknyttet selskap	6		5 003 000
Sum finansielle anleggsmidler		77 752 400	76 360 981
Sum anleggsmidler		107 499 304	106 512 574

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		22 123	390 146
Sum fordringer		22 123	390 146

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 202 525	2 609 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 202 525	2 609 224
Sum omløpsmidler		3 224 648	2 999 370

SUM EIENDELER 110 723 952 109 511 944

BALANSE - 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	8 017 214	6 963 738
Sum opptjent egenkapital		8 017 214	6 963 738
Sum egenkapital		21 717 214	20 663 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 111 908	978 664
Sum avsetninger for forpliktelser		1 111 908	978 664
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	67 438 182	68 896 400
Langsiktig konserngjeld	5,8	7 699 072	7 510 788
Øvrig langsiktig gjeld	5	10 800 000	10 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 937 254	87 207 188
Sum langsiktig gjeld		87 049 162	88 185 852
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 765	82 295
Betalbar skatt	3	163 891	73 635
Skyldig offentlige avgifter		73 319	18 624
Kortsiktig konserngjeld		266 726	260 251
Annen kortsiktig gjeld		1 448 876	227 548
Sum kortsiktig gjeld		1 957 576	662 353
Sum gjeld		89 006 738	88 848 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 723 952	109 511 944



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 2021
for
Utbyggern AS**

Penneo Dokumentnøkkel: 78CLY-NA6Z-05BEX-K5DJJ-LDEZ5-MFUCE



Utbyggern AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		183 072	89 296
Leieinntekter		3 784 627	3 452 598
Viderebel. felleskostnader		627 417	767 577
Sum driftsinntekter		4 595 116	4 309 471
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	404 689	403 627
Annen driftskostnad	2	484 185	668 683
Leietakers andel felleskostnader		627 417	767 577
Sum driftskostnader		1 516 290	1 839 887
DRIFTSRESULTAT		3 078 826	2 469 585
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		301 670	473 549
Annen renteinntekt		539	13 163
Sum finansinntekter		302 209	486 712
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		188 284	10 788
Annen rentekostnad		1 575 414	1 618 562
Sum finanskostnader		1 763 698	1 629 350
NETTO FINANSPOSTER		(1 461 489)	(1 142 638)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 617 336	1 326 947
Skattekostnad på ordinært resultat	3	355 815	292 201
ORDINÆRT RESULTAT		1 261 522	1 034 745
ÅRSRESULTAT		1 261 522	1 034 745
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		208 046	202 996
Overføringer annen egenkapital	4	1 053 475	831 750
SUM OVERF. OG DISP.		1 261 522	1 034 745

Penneo Dokumentnøkkel: 78CLY-NA6Z-05BEX-K5DJJ-LDEZ5-MFUCE



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	29 324 787	29 582 226
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		422 117	569 367
Sum varige driftsmidler		29 746 904	30 151 593
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5,6,7	63 414 203	57 411 203
Lån til foretak i samme konsern	8	14 338 197	13 946 778
Investeringer i tilknyttet selskap	6	0	5 003 000
Sum finansielle anleggsmidler		77 752 400	76 360 981
SUM ANLEGGSMIDLER		107 499 304	106 512 574
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		22 123	390 146
Sum fordringer		22 123	390 146
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 202 525	2 609 224
SUM OMLØPSMIDLER		3 224 648	2 999 370
SUM EIENDELER		110 723 952	109 511 944

Penneo Dokumentnøkkel: 78CLY-NA6Z-05BEX-KSDZJ-LDEZ5-MFUCE



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	5 000 000	5 000 000
Overkurs	4		
2020 Overkurs		8 700 000	8 700 000
Sum Overkurs		8 700 000	8 700 000
Sum innskutt egenkapital		13 700 000	13 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	8 017 214	6 963 738
Sum opptjent egenkapital		8 017 214	6 963 738
SUM EGENKAPITAL		21 717 214	20 663 738
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 111 908	978 664
Sum avsetning for forpliktelser		1 111 908	978 664
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	67 438 182	68 896 400
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5,8	7 699 072	7 510 788
Øvrig langsiktig gjeld	5	10 800 000	10 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 937 254	87 207 188
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 049 162	88 185 852
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 765	82 295
Betalbar skatt	3	163 891	73 635
Skyldig offentlige avgifter		73 319	18 624
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		266 726	260 251
Annen kortsiktig gjeld		1 448 876	227 548
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 957 576	662 353
SUM GJELD		89 006 738	88 848 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 723 952	109 511 944

Surnadal, 15.06.2022
Styret i Utbyggern ASLars Løseth
styremedlemOlav Smevoll
daglig lederLars Ove Valaas-Breivik
styrelederArild Sørlien
styremedlemLars Ove Løseth
styremedlem

Årsregnskap for Utbyggern AS

Organisasjonsnr. 985821909

Penneo Dokumentnøkkel: 78CLY-NA6Z-05BEX-K5DJJ-LDE25-MFUCE



Utbyggern AS

Noter 2021

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: 78CLY-NAI6Z-05BEX-K5D2J-LDEZ5-MFUCE



Utbyggern AS

Noter 2021

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	1 826 656	166 883	1 993 540
+ 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	2 084 095	314 133	2 398 228
Balanseført verdi pr 31/12	29 324 787	422 117	29 746 904
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. 31.12.2021. All aktivitet i Utbyggern AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 31.570, hvorav kr. 4.425 annen bistand.

Penneo Dokumentnøkkel: 78CLY-NAI6Z-05BEX-K5D2J-LDEZ5-MFUCE



Utbyggern AS

Noter 2021

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2021
Beregnet skatt av årets resultat	222 571
= Sum betalbar skatt	222 571
+ endring i utsatt skatt	133 244
= Ordinær skattekostnad	355 815
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	222 571
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-58 680
= Betalbar skatt i balansen	163 891

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

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	5 821 499	5 407 690
+ Gevinst- og tapskonto	-767 371	-959 214
Sum positive skatteøkende forskjeller	5 821 499	5 407 690
Sum negative skatteøkende forskjeller	767 371	959 214
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	5 054 127	4 448 476
Balanseført utsatt skatt	1 111 908	978 664

Penneo Dokumentnøkkel: 78CLY-NAI6Z-05BEX-K5D2J-LDEZJ-MFUCE



Utbyggern AS

Noter 2021

Note 4 - Egenkapital

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	1 617 336
Skattekostnad	355 815
Årets resultat	1 261 522

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	208 046
Avsatt til annen opptjent egenkapital	1 053 475
Sum disponert	1 261 522

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 000 000	8 700 000	6 963 738	20 663 738
+Fra årets resultat			1 053 475	1 053 475
Pr 31.12.	5 000 000	8 700 000	8 017 214	21 717 214

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

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2021 var:

LL Kjøpesenter AS	50 %
COM Eiendom AS	50 %

Penneo Dokumentnøkkel: 78CLY-NAI6Z-05BEX-K5D2J-LDEZ5-MFUCE



Utbyggern AS

Noter 2021

Note 5 - Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	2021	2020
Gjeld til COM Eiendom AS	5 400 000	5 400 000
Gjeld til LL Kjøpesenter AS	5 400 000	5 400 000

Pantesikret gjeld i selskapet

Langsiktig gjeld	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 438 182	68 896 400
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	50 188 182	50 064 860

Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):

Tomt, bygninger	29 324 787	29 534 217
Aksjer i Orkdalsvegen 100 AS	23 111 203	23 111 203
Sum pantsatte eiendeler	52 435 990	52 645 420

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	2 286 154	28 965 986
Torghallen Eiendom AS	100 %	Surnadal	8 500 000	-95 535	5 895 555
Orkdalsvegen 100 AS	100 %	Surnadal	23 111 203	1 604 970	14 736 409
Sunndal Parkering AS	100 %	Surnadal	6 003 000	-1 783 274	2 521 888

Penneo Dokumentnøkkel: 78CLY-NAI6Z-05BEX-K5D2J-LDEZ5-MFUCE



Utbyggern AS

Noter 2021

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:

	2021	2020
Fordringer		
#Andre langsiktige fordringer	14 338 197	13 946 778
Sum fordringer	14 338 197	13 946 778
Gjeld		
#Årets avsatte konsernbidrag	266 726	260 251
#Annen langsiktig gjeld	7 699 072	7 510 788
Sum gjeld	7 965 798	7 771 039

Mellomværende er renteberegnet.

Penneo Dokumentnøkkel: 78CLY-NAI6Z-05BEX-K5D2J-LDEZJ5-MFUCE



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

På vegne av: Alti Forvaltning AS
Serienummer: 9578-5995-4-310603
IP: 148.122.xxx.xxx
2022-06-16 09:25:39 UTC



Lars Ove Valaas-brevik

Underskriver

På vegne av: Utb
Serienummer: 9578-5995-4-101912
IP: 62.92.xxx.xxx
2022-06-16 09:29:06 UTC



Arild Sørlien

Underskriver

På vegne av: Utbygger'n
Serienummer: 9578-5999-4-1832621
IP: 62.92.xxx.xxx
2022-06-16 12:23:19 UTC



Lars Løseth

Underskriver

På vegne av: Utb
Serienummer: 9578-5994-4-3617477
IP: 77.16.xxx.xxx
2022-06-16 16:39:48 UTC



Lars Ove Løseth

Underskriver

På vegne av: Utb
Serienummer: 9578-5995-4-2471343
IP: 77.18.xxx.xxx
2022-06-18 09:49:48 UTC



Penneo DokumentID: 78CLY-NAI6Z-058EX-KSD2J-LDE25-MFUCE

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/validate>



BDO AS
Svartvassvegen 2
6650 Sumadat

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utbyggern AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utbyggern AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets 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 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>

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: IBMKQ-JTCGD-GN612-D26XE-U4HPA-3GN50



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

2022-07-11 18:44:03 UTC



Thomas Bjørseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-11 18:44:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 18MKQ-JTCGD-GN612-D26XE-U4HPA-3GN50

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/validate>



Utbyggern AS

Noter 2021

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 2021

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	1 826 656	166 883	1 993 540
+ 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	2 084 095	314 133	2 398 228
Balanseført verdi pr 31/12	29 324 787	422 117	29 746 904
Prosentats 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. 31.12.2021. All aktivitet i Utbyggern AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 31.570, hvorav kr. 4.425 annen bistand.



Utbyggern AS

Noter 2021

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2021
Beregnet skatt av årets resultat	222 571
= Sum betalbar skatt	222 571
+ endring i utsatt skatt	133 244
= Ordinær skattekostnad	355 815
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	222 571
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-58 680
= Betalbar skatt i balansen	163 891

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

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	5 821 499	5 407 690
+ Gevinst- og tapskonto	-767 371	-959 214
Sum positive skatteøkende forskjeller	5 821 499	5 407 690
Sum negative skatteøkende forskjeller	767 371	959 214
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	5 054 127	4 448 476
Balanseført utsatt skatt	1 111 908	978 664



Utbyggern AS

Noter 2021

Note 4 - Egenkapital

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	1 617 336
Skattekostnad	355 815
Årets resultat	1 261 522

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	208 046
Avsatt til annen opptjent egenkapital	1 053 475
Sum disponert	1 261 522

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 000 000	8 700 000	6 963 738	20 663 738
+Fra årets resultat			1 053 475	1 053 475
Pr 31.12.	5 000 000	8 700 000	8 017 214	21 717 214

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

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2021 var:

LL Kjøpesenter AS	50 %
COM Eiendom AS	50 %



Utbyggern AS

Noter 2021

Note 5 - Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	2021	2020
Gjeld til COM Eiendom AS	5 400 000	5 400 000
Gjeld til LL Kjøpesenter AS	5 400 000	5 400 000

Pantesikret gjeld i selskapet

Langsiktig gjeld	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 438 182	68 896 400
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	50 188 182	50 064 860

Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):

Tomt, bygninger	29 324 787	29 534 217
Aksjer i Orkdalsvegen 100 AS	23 111 203	23 111 203
Sum pantsatte eiendeler	52 435 990	52 645 420

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.

Note 6 - Aksjer og investeringer

Investeringer i datterselskap:

Firma	Eierandel	Forretningskontor	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Detalj Sunndal Eiendom AS	100 %	Surnadal	25 800 000	2 286 154	28 965 986
Torghallen Eiendom AS	100 %	Surnadal	8 500 000	-95 535	5 895 555
Orkdalsvegen 100 AS	100 %	Surnadal	23 111 203	1 604 970	14 736 409
Sunndal Parkering AS	100 %	Surnadal	6 003 000	-1 783 274	2 521 888



Utbyggern AS

Noter 2021

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:

	2021	2020
Fordringer		
#Andre langsiktige fordringer	14 338 197	13 946 778
Sum fordringer	14 338 197	13 946 778
Gjeld		
#Årets avsatte konsernbidrag	266 726	260 251
#Annen langsiktig gjeld	7 699 072	7 510 788
Sum gjeld	7 965 798	7 771 039

Mellomværende er renteberegnet.



Utbyggern AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		183 072	89 296
Leieinntekter		3 784 627	3 452 598
Viderebel. felleskostnader		627 417	767 577
Sum driftsinntekter		4 595 116	4 309 471
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	404 689	403 627
Annen driftskostnad	2	484 185	668 683
Leietakers andel felleskostnader		627 417	767 577
Sum driftskostnader		1 516 290	1 839 887
DRIFTSRESULTAT		3 078 826	2 469 585
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		301 670	473 549
Annen renteinntekt		539	13 163
Sum finansinntekter		302 209	486 712
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		188 284	10 788
Annen rentekostnad		1 575 414	1 618 562
Sum finanskostnader		1 763 698	1 629 350
NETTO FINANSPOSTER		(1 461 489)	(1 142 638)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 617 336	1 326 947
Skattekostnad på ordinært resultat	3	355 815	292 201
ORDINÆRT RESULTAT		1 261 522	1 034 745
ÅRSRESULTAT		1 261 522	1 034 745
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		208 046	202 996
Overføringer annen egenkapital	4	1 053 475	831 750
SUM OVERF. OG DISP.		1 261 522	1 034 745



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	29 324 787	29 582 226
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		422 117	569 367
Sum varige driftsmidler		29 746 904	30 151 593
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5,6,7	63 414 203	57 411 203
Lån til foretak i samme konsern	8	14 338 197	13 946 778
Investeringer i tilknyttet selskap	6	0	5 003 000
Sum finansielle anleggsmidler		77 752 400	76 360 981
SUM ANLEGGSMIDLER		107 499 304	106 512 574
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		22 123	390 146
Sum fordringer		22 123	390 146
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 202 525	2 609 224
SUM OMLØPSMIDLER		3 224 648	2 999 370
SUM EIENDELER		110 723 952	109 511 944



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	5 000 000	5 000 000
Overkurs	4		
2020 Overkurs		8 700 000	8 700 000
Sum Overkurs		8 700 000	8 700 000
Sum innskutt egenkapital		13 700 000	13 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	8 017 214	6 963 738
Sum opptjent egenkapital		8 017 214	6 963 738
SUM EGENKAPITAL		21 717 214	20 663 738
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 111 908	978 664
Sum avsetning for forpliktelser		1 111 908	978 664
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	67 438 182	68 896 400
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5,8	7 699 072	7 510 788
Øvrig langsiktig gjeld	5	10 800 000	10 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 937 254	87 207 188
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 049 162	88 185 852
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 765	82 295
Betalbar skatt	3	163 891	73 635
Skyldig offentlige avgifter		73 319	18 624
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		266 726	260 251
Annen kortsiktig gjeld		1 448 876	227 548
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 957 576	662 353
SUM GJELD		89 006 738	88 848 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 723 952	109 511 944

Surnadal, 15.06.2022
Styret i Utbygger'n AS

Lars Løseth
styremedlem

Olav Smevoll
daglig leder

Lars Ove Valaas-Breivik
styreleder

Arild Sørlien
styremedlem

Lars Ove Løseth
styremedlem

Årsregnskap for Utbyggern AS

Organisasjonsnr. 985821909



Utbyggern AS

Balanse pr. 31.12.2021

Note	31.12.2021	31.12.2020
------	------------	------------



**Årsregnskap 2021
for
Utbyggern AS**